

**ALLEGANDO AVALÚO DEL BIEN INMUEBLE FMI 230-53339. RAD. 50001-40-03-003-2010-00248-00 FINANZAUTO S.A. LUIS ARIEL REY BRICEÑO, MARGARITA DE JESUS GONGORA RICAUTE Y HERNANDO ALBERTO PINEDA CANO**

Firma Juridica Gaviria Fajardo <firmajuridica@gaviriafajardo.com>

Vie 8/04/2022 3:35 PM

Para: Juzgado 03 Civil Municipal - Meta - Villavicencio <cmpl03vcio@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 2 archivos adjuntos (2 MB)

AVALUO BIEN INMUEBLE.pdf; MEMORIAL ALLEGANDO AVALÚO.pdf;

Señor

**JUEZ TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE VILLAVICENCIO- META**

E.

S.

D.

<b>RADICADO:</b>	<b>50001-40-03-003-2010-00248-00</b>
<b>PROCESO:</b>	<b>EJECUTIVO</b>
<b>DEMANDANTE:</b>	<b>FINANZAUTO S.A.</b>
<b>DEMANDADO:</b>	<b>LUIS ARIEL REY BRICEÑO, MARGARITA DE JESUS GONGORA RICAUTE Y HERNANDO ALBERTO PINEDA CANO</b>

**ASUNTO: ALLEGANDO AVALUO DEL BIEN INMUEBLE FMI 230-53339.**

**SANDINELLY GAVIRIA FAJARDO**, identificada con la cédula de ciudadanía número 40.444.099 de Villavicencio – Meta, obrando como apoderada de la demandante FINANZAUTO S.A. dentro del proceso de la referencia, me permito allegar respetuosamente al señor Juez avalúo del bien inmueble FMI No. 230-53339, con la finalidad de fijación de fecha de remate.

Atentamente,

Abogados Especializados en Derecho Administrativo, Responsabilidad Fiscal, Contratación Pública, Civil, Comercial, Laboral y Familia.

AHORRE PAPEL Y SALVE UN ARBOL

*Por favor no imprima este correo electrónico a menos que sea necesario*

La información contenida en este e-mail (y anexos) está destinada exclusivamente para el destinatario(s). Cualquier uso de ésta información por una parte distinta al destinatario(s) está completamente prohibido. La información aquí contenida puede ser de carácter confidencial lo que obliga la prohibición de divulgación. Si usted no es el destinatario, por favor notifique al remitente y borre este correo electrónico. La Compañía no garantiza que el uso del correo electrónico en comunicaciones sea completamente seguro y esté libre de errores, por lo que no acepta ninguna responsabilidad por daños derivados de la utilización del correo electrónico.

**ANDRES MARTIN RAMIREZ RUIZ**  
**ESPECIALISTA EN AVALÚOS**  
**REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA AVAL-79778289**

Villavicencio - Meta 1 de Abril de 2022

Señores:

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE VILLAVICENCIO

Referencia: Proceso Ejecutivo Radicado No 50001-400300320100024800 Demandante FINANZAUTO S.A. Demandado LUIS ARIEL REY BRICEÑO

Respetados Doctores,

Yo, ANDRES MARTIN RAMIREZ RUIZ, identificado como aparece al pie de mi firma muy respetuosamente me permito manifestarle que en virtud a lo establecido en el artículo 226 de la Ley 1564 de 2012 hago las siguientes indicaciones:

*1. LA IDENTIDAD DE QUIEN RINDE EL DICTAMEN Y DE QUIEN PARTICIPÓ EN SU ELABORACIÓN.*

ANDRES MARTIN RAMIREZ RUIZ identificado con cédula de Ciudadanía No 79.778.289 de Bogotá. Administrador de Empresas, Especialista en Avalúos.

*2. LA DIRECCIÓN, EL NÚMERO DE TELÉFONO, NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN Y LOS DEMÁS DATOS QUE FACILITEN LA LOCALIZACIÓN DEL PERITO.*

Dirección de Notificación Carrera 42 # 5 B – 09 Casa 83 Barrio Villa Bolívar, Villavicencio - Meta, teléfonos 3143144868, E-mail andresmartinramirezruiz@gmail.com.

*3. LA PROFESIÓN, OFICIO, ARTE O ACTIVIDAD ESPECIAL EJERCIDA POR QUIEN RINDE EL DICTAMEN Y DE QUIEN PARTICIPÓ EN SU ELABORACIÓN. DEBERÁN ANEXARSE LOS DOCUMENTOS IDÓNEOS QUE LO HABILITAN PARA SU EJERCICIO, LOS TÍTULOS ACADÉMICOS Y LOS DOCUMENTOS QUE CERTIFIQUEN LA RESPECTIVA EXPERIENCIA PROFESIONAL, TÉCNICA O ARTÍSTICA.*

Inicié mi formación como Avaluador en el año 1.994, al participar en el curso de avalúo de inmuebles impartido por la Cámara de la Propiedad Raíz, Lonja Inmobiliaria (anexo certificación), posteriormente fui aceptado como miembro de dicha agremiación en el año 2.000, por lo que poseo más de 20 años de experiencia en el ramo (anexo certificación).

Al respecto de mi formación académica, me gradué como Administrador de Empresas, de la Escuela de Administración de Negocios EAN (se anexa diploma de grado) y como Especialista en Avalúos de la Facultad de Ingeniería Catastral de la Universidad Distrital Francisco José de Caldas en convenio con el Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC (se anexa diploma de grado y certificación de la Universidad)

**MAIL: [andresmartinramirezruiz@gmail.com](mailto:andresmartinramirezruiz@gmail.com) Cel 3143144868**  
**Carrera 42 No 5 B – 09 Cs 83 Villavicencio - Meta**

**ANDRES MARTIN RAMIREZ RUIZ**  
**ESPECIALISTA EN AVALÚOS**  
**REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA AVAL-79778289**

Actualmente y desde el año 2015, estoy afiliado a la Lonja de Propiedad Raíz de los Llanos Orientales LONJALLANOS (anexo respuesta a solicitud de afiliación y certificaciones relacionadas)

Durante mi trayectoria en la materia he contratado y realizado Avalúos urbanos para entidades como Zala Colombia (anexo certificación), Tinsa Colombia (anexo certificación), Alcaldía Municipal de Villavicencio (anexo certificación).

Consecutivamente y de acuerdo a la Ley 1673 de 2013 (Ley del Avaluador) y el Decreto 1074 de 2015 (que recopila el decreto 556 de 2014), en Febrero del año 2017, fue aprobada por el Autorregulador Nacional de Avaluadores ANA, mi solicitud de inscripción al Registro Abierto Avaluador, siéndome asignado el código RAA AVAL-79778289, en las siguientes categorías: (anexo aprobación)

- Inmuebles Urbanos
- Inmuebles Rurales
- Recursos Naturales y Suelos de protección
- Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos
- Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

De la misma forma en Octubre del año 2018, dicha entidad aprobó la solicitud de actualización del mencionado registro (anexo aprobación), quedando el suscrito inscrito en las siguientes categorías:

- Inmuebles Urbanos
- Inmuebles Rurales
- Recursos Naturales y Suelos de protección
- Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos
- Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil
- Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
- Intangibles
- Intangibles Especiales

*4. LA LISTA DE PUBLICACIONES, RELACIONADAS CON LA MATERIA DEL PERITAJE, QUE EL PERITO HAYA REALIZADO EN LOS ÚLTIMOS DIEZ (10) AÑOS, SI LAS TUVIERE.*

Ninguno ha realizado publicaciones en la materia

*5. LA LISTA DE CASOS EN LOS QUE HAYA SIDO DESIGNADO COMO PERITO O EN LOS QUE HAYA PARTICIPADO EN LA ELABORACIÓN DE UN DICTAMEN PERICIAL EN LOS ÚLTIMOS CUATRO (4) AÑOS. DICHA LISTA DEBERÁ INCLUIR EL JUZGADO O DESPACHO EN DONDE SE PRESENTÓ, EL NOMBRE DE LAS PARTES, DE LOS APODERADOS DE LAS PARTES Y LA MATERIA SOBRE LA CUAL VERSÓ EL DICTAMEN.*

**MAIL: [andresmartinramirezruiz@gmail.com](mailto:andresmartinramirezruiz@gmail.com) Cel 3143144868**  
**Carrera 42 No 5 B – 09 Cs 83 Villavicencio - Meta**

**ANDRES MARTIN RAMIREZ RUIZ**  
**ESPECIALISTA EN AVALÚOS**  
**REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA AVAL-79778289**

Participe

Tribunal Administrativo de Cundinamarca

Demandante: Provincia de Nuestra señora de Gracia y Parroquia Santa Lucia de Chía.

Apoderado Dr. Rubén Darío Muñetón Gómez.

Demandado: Municipio de Chía, C.A. San Miguel y Centro Comercial Santa Lucia de Chía.

Apoderado Dr. Riveros

Materia: Calcular Daños y perjuicios causados al Templo Santa Lucia de Chía – Cundinamarca por la construcción del Centro Artesanal Santa Lucia de Chía.

Participe y suscribí

Tribunal Administrativo de Cundinamarca

Demandante: Inversiones Green Park S.A. Apoderado Dr. Carlos Emir Silva

Demandado: Corporación Autónoma Regional del Alto Magdalena CAR Apoderada Dra. Laura Marcela Olier Martínez.

Materia: Tasación de los daños y perjuicios acarreados por el cierre de la obra del proyecto Green Park, predio ubicado en la vereda el salitre del municipio de la calera, departamento de Cundinamarca.

Suscribí

Juzgado cuarto de Familia del Circuito de Villavicencio

Demandante: Magnolia Rocio Bueno Chambo, Apoderada Dr. Sandinelly Gaviria Fajardo

Demandado: José Javier Ortiz Rojas, Apoderada Dr. Jeimy Tatiana Guevara Rojas

Materia: Avalúo de cinco (5) bienes inmuebles y dos (2) negocios en marcha (supermercados).

Suscribí

Juzgado cuarenta y dos civil del Circuito de Bogotá

Demandante: Mónica Andrea Vallarino Buitrago, Apoderado Dr. Oscar Javier Cavanzo Angulo

Demandado: Raúl Guillermo Vallarino Buitrago, Apoderado Dr. Edwar David Terán Lara

Materia: Identificación del inmueble, posesión material por parte del demandado, la explotación económica, mejoras, vías de acceso, estado de conservación actual, avalúo comercial de las mejoras, frutos civiles e indemnizaciones.

*6. SI HA SIDO DESIGNADO EN PROCESOS ANTERIORES O EN CURSO POR LA MISMA PARTE O POR EL MISMO APODERADO DE LA PARTE, INDICANDO EL OBJETO DEL DICTAMEN.*

Si, Juzgado cuarto de Familia del Circuito de Villavicencio

Demandante: Magnolia Rocio Bueno Chambo, Apoderada Dr. Sandinelly Gaviria Fajardo

Demandado: José Javier Ortiz Rojas, Apoderada Dr. Jeimy Tatiana Guevara Rojas

Materia: Avalúo de cinco (5) bienes inmuebles y dos (2) negocios en marcha (supermercados).

**MAIL: [andresmartinramirezruiz@gmail.com](mailto:andresmartinramirezruiz@gmail.com) Cel 3143144868**  
**Carrera 42 No 5 B – 09 Cs 83 Villavicencio - Meta**

**ANDRES MARTIN RAMIREZ RUIZ**  
**ESPECIALISTA EN AVALÚOS**  
**REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA AVAL-79778289**

*7. SI SE ENCUENTRA INCURSO EN LAS CAUSALES CONTENIDAS EN EL ARTÍCULO 50, EN LO PERTINENTE.*

No.

*8. DECLARAR SI LOS EXÁMENES, MÉTODOS, EXPERIMENTOS E INVESTIGACIONES EFECTUADOS SON DIFERENTES RESPECTO DE LOS QUE HA UTILIZADO EN PERITAJES RENDIDOS EN ANTERIORES PROCESOS QUE VERSEN SOBRE LAS MISMAS MATERIAS. EN CASO DE QUE SEA DIFERENTE, DEBERÁ EXPLICAR LA JUSTIFICACIÓN DE LA VARIACIÓN.*

Declaro que los métodos, experimentos e investigaciones efectuados han sido los mismos a los rendidos en procesos anteriores.

*9. DECLARAR SI LOS EXÁMENES, MÉTODOS, EXPERIMENTOS E INVESTIGACIONES EFECTUADOS SON DIFERENTES RESPECTO DE AQUELLOS QUE UTILIZA EN EL EJERCICIO REGULAR DE SU PROFESIÓN U OFICIO. EN CASO DE QUE SEA DIFERENTE, DEBERÁ EXPLICAR LA JUSTIFICACIÓN DE LA VARIACIÓN.*

Declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones son similares a los que utilizo en el ejercicio regular de mi actividad.

*10. RELACIONAR Y ADJUNTAR LOS DOCUMENTOS E INFORMACIÓN UTILIZADOS PARA LA ELABORACIÓN DEL DICTAMEN.*

En cuanto a la determinación del valor comercial del inmueble de la referencia, se siguieron los lineamientos de la Resolución 620 de 2008, utilizando el método de comparación directa de mercado y el método de reposición. Se anexa estudio de mercado y de reposición, en el cuerpo del avalúo.

**MAIL: [andresmartinramirezruiz@gmail.com](mailto:andresmartinramirezruiz@gmail.com) Cel 3143144868**  
**Carrera 42 No 5 B – 09 Cs 83 Villavicencio - Meta**

**ANDRES MARTIN RAMIREZ RUIZ**  
**ESPECIALISTA EN AVALÚOS**  
**REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA AVAL-79778289**



**AVALUO COMERCIAL 01-04-2022**  
**DE FACHADA (POR NO HABER PODIDO INGRESAR AL INMUEBLE)**  
**Calle 44 # 17-22 ESTE MZ 7 LO\_13**  
**URBANIZACION EL DELIRIO**  
**MUNICIPIO DE VILLAVICENCIO**  
**DEPARTAMENTO DEL META**  
**COLOMBIA**  
**ABRIL 1 DE 2022**

**MAIL: [andresmartinramirezruiz@gmail.com](mailto:andresmartinramirezruiz@gmail.com) Cel 3143144868**  
**Carrera 42 No 5 B – 09 Cs 83 Villavicencio - Meta**

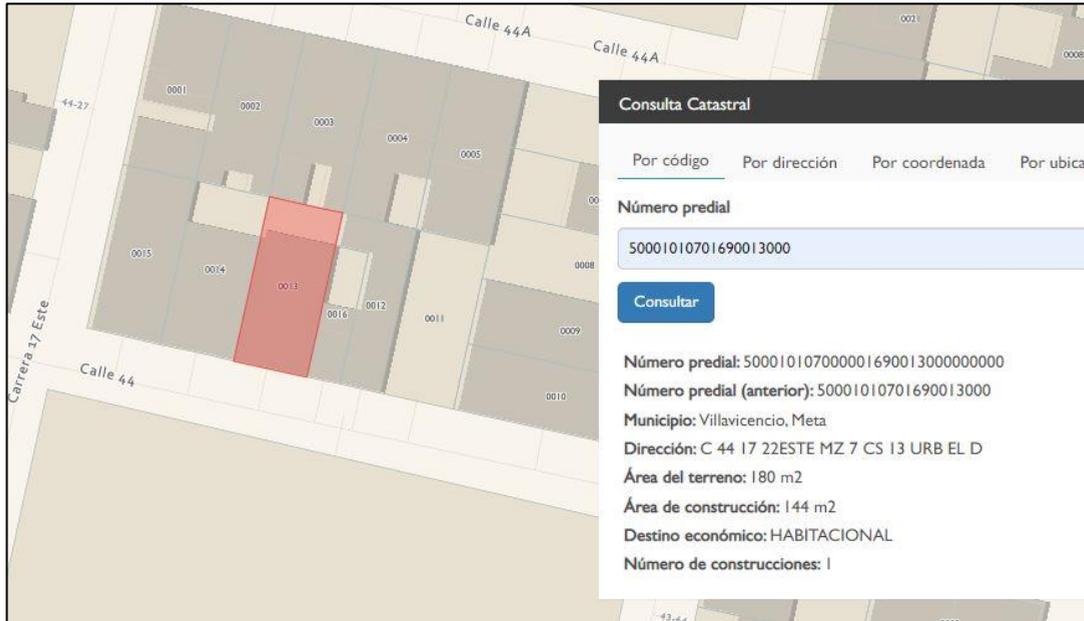
## 1. INFORMACIÓN GENERAL.

- 1.1 SOLICITANTE: FINANZAUTO S.A.
- 1.2.1 DOCUMENTO IDENTIFICACIÓN: NIT 860.028.601-9
- 1.3 TIPO BIEN INMUEBLE: Predio Urbano.
- 1.4 OBJETO DE LA VALUACIÓN: Estimar el valor comercial.
- 1.5 DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN: Solicitantes.
- 1.6 DIRECCION BIEN INMUEBLE: Calle 44 # 17-22 Este Mz 7 Lo\_13
- 1.7 NOMBRE BARRIO: Urbanización El Delirio.
- 1.8 LOCALIZACION GEOGRAFICA: Latitud: 04°08´46,05  
Longitud: 73° 35´6,76
- 1.9 FECHA DE VISITA: 02 de Marzo de 2022
- 1.10 FECHA DE INFORME: 01 de Abril de 2022
- 1.11 FECHA DE APLICACIÓN: 01 de Abril de 2022
- 1.12 MARCO JURIDICO: Resolución 620 de 2.008 Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC
- 1.13 TIPO Y DEFINICION DE VALOR:

Valor de Mercado: La cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente de manera prudente y sin coacción.

## 2. INFORMACIÓN CATASTRAL

DIRECCIÓN: C 44 17 22 ESTE MZ 7 CS 13 URB EL D  
DESTINO ECONOMICO: HABITACIONAL  
ÁREA TERRENO: 180 M2  
ÁREA DE CONSTRUCCION: 144 M2  
CEDULA CATASTRAL: 50001-01-07-0169-0013-000  
MATRICULA INMOBILIARIA: 230-53339



## 3. DOCUMENTOS CONSULTADOS

### 3.1 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Certificado de tradición del folio de matrícula inmobiliaria No. 230-53339, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio, en Junio 01 de 2011, con un total de seis (6) anotaciones.

### 3.2 OTROS DOCUMENTOS CONSULTADOS

- Acuerdo N° 287 de diciembre 29 de 2.015 con el cual se adopta el actual Plan de Ordenamiento Territorial.

- Información catastral de [www.igac.gov.co/](http://www.igac.gov.co/)

**ANDRES MARTIN RAMIREZ RUIZ**  
**ESPECIALISTA EN AVALÚOS**  
**REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA AVAL-79778289**

- Imágenes Google Earth de la zona y superposición del predio objeto de valuación con base en las coordenadas geográficas.

- Planos urbanísticos No. 10A clasificación del suelo urbanístico, 11 C Actividad suelo urbano, 11D Categorías de las áreas de actividad suelo urbano que hace parte del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Villavicencio.

#### **4. INFORMACION JURIDICA**

##### **4.1 TIPO DE PROPIEDAD.**

Derecho de propiedad y posesión sobre el 100% del inmueble según consta en la Escritura pública N° 1718 de Agosto 2 del 2005 de la notaria 4° de Villavicencio.

##### **4.2 IDENTIFICACION DE LOS PROPIETARIOS.**

Luis Ariel Rey Briceño identificado con Cedula de ciudadanía No. 86.002.205, Johan Sebastián Rey Gondora, Luis Ariel Rey Gongora y Margarita de Jesús Gongora Ricaurte identificada con cedula de ciudadanía No. 21.247.448

##### **4.3 MATRICULA INMOBILIARIA:**

230 - 53339

##### **4.4 CEDULA CATASTRAL**

50001-01-07-069-0013-000

##### **4.5 GRAVAMENES:**

El predio objeto de avalúo presenta en la anotación No. 6 embargo ejecutivo con acción mixta - 20100024800 con Finanzauto factoring S.A Nit 860.028.601-9 bajo oficio 1025 de Junio 26 del 2010 Juzgado 3° civil Municipio de Villavicencio.

##### **4.6 MARCO LEGAL DE LA VALUACION:**

Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente resolución reglamentaria N° 620 del 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Normatividad y técnicas para los avalúos.

Norma y Guías de la Unidad Sectorial de Normalización de la Actividad Valuatoria y del Servicio de Avalúos – USN AVSA del ICONTEC – R.N.A., así:

**MAIL: [andresmartinramirezruiz@gmail.com](mailto:andresmartinramirezruiz@gmail.com) Cel 3143144868**  
**Carrera 42 No 5 B – 09 Cs 83 Villavicencio - Meta**

**ANDRES MARTIN RAMIREZ RUIZ**  
**ESPECIALISTA EN AVALÚOS**  
**REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA AVAL-79778289**

- Guía Técnica Sectorial Colombiana GTS E 01 “Valuación de Bienes Inmuebles”, de septiembre 17 de 2010. Adopción modificada (MOD) respecto a la Nota de Guía de Valuación de Bienes Inmuebles del documento de referencia, Normas Internacionales de Valuación Séptima edición 2005, 175-194 p.
- Norma Técnica Sectorial Colombiana NTS I 01 “Contenido de Informes de Valuación de Inmuebles Urbanos” de noviembre 17 de 2009.
- Guía Técnica Sectorial Colombiana GTS G 02 “Conceptos y Principios Generales de Valuación” de septiembre 10 de 2009.
- Norma Técnica Sectorial Colombiana NTS S 01 “Bases para la determinación del valor de mercado”. Noviembre 29 de 2010. Adopción modificada (MOD) respecto al documento de referencia. Normas Internacionales de Valuación. IVS 1 El Valor de Mercado como Base para la Valuación. Edición en Español: Séptima Edición 2005, 99-110 p.
- Norma técnica sectorial NTS S 03 Contenido de informes de valuación. Edición en español, séptima edición 2005, 125 – 133 p.
- Norma Técnica Sectorial Colombiana NTS S 04 “Código de Conducta del Valuador”, septiembre 10 de 2009. Adopción modificada (MOD) respecto al documento de referencia, Normas Internacionales de Valuación del IVSC. Código de Conducta. Edición en Español: Séptima Edición 2005, 57-65 p.

## **5. CARACTERIZACION DEL SECTOR**

### **5.1 DELIMITACION DEL SECTOR**

Norte: Rio Guatiquia; Oriente: Vereda Caños Negros. Sur: Barrio San Carlos. Occidente: Barrio Manantial.

### **5.2 ACTIVIDAD ECONOMICA PREDOMINANTE**

Zona residencial conformado en su mayor parte por casas de 1 y 2 pisos destinadas a vivienda.

### **5.3 ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICAS**

El inmueble se encuentra en un sector de uso residencial estrato 2

### **5.4 COMERCIALIZACION**

La intermediación inmobiliaria en el sector se considera baja, la mayoría de los inmuebles se comercializan directamente por los propietarios. Viene tomando fuerza la comercialización a través de corredores informales e Inmobiliarias.

### **5.5 INFRAESTRUCTURA VIAL Y DE TRANSPORTE**

**MAIL: [andresmartinramirezruiz@gmail.com](mailto:andresmartinramirezruiz@gmail.com) Cel 3143144868**  
**Carrera 42 No 5 B – 09 Cs 83 Villavicencio - Meta**

**ANDRES MARTIN RAMIREZ RUIZ**  
**ESPECIALISTA EN AVALÚOS**  
**REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA AVAL-79778289**

#### 5.5.1. EQUIPAMIENTO VIAL

Existen rutas centrales que sirven de acceso y/o salida de manera rápida permitiendo el desplazamiento hacia otros sectores de la ciudad, así: Carrera 18 Este que direcciona hacia el conjunto Okavango y la Av. Catama.

#### 5.5.2 ESTADO DE CONSERVACION.

La vía anteriormente descrita se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento.

#### 5.6 INFRAESTRUCTURA DOTACIONAL Y UBANISICA

A nivel dotacional, en el sector, se destacan las instalaciones de Parques, colegio público Jorge Eliecer Gaitán sede Atanasio Girardot, panaderías, droguerías y diferentes tipos de comercios.

#### 5.6.1 AMOBLAMIENTO URBANISTICO.

El sector no cuenta con mobiliario y señalización vial, sus vías no se encuentran pavimentadas. Cuenta con andenes y sardineles en buen estado. Las vías que rodean el inmueble cuentan con una buena iluminación de sodio en postes en concreto.

#### 5.7 SERVICIOS PÚBLICOS

El sector dispone de todos los servicios básicos domiciliarios completos. La calidad y eficiencia de éstos se considera adecuada.

#### 5.8 TOPOGRAFIA.

El sector presenta una topografía plana

#### 5.9 SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO.

El servicio de transporte público urbano al sector es bueno, prestándose el mismo por medio de colectivos y taxis, siendo la carrera 18 este, por dónde transitan.

#### 5.10 PERSPECTIVAS DE DESARROLLO Y VALORIZACION

Media. En el último año el mercado inmobiliario redujo su dinámica a la par de la economía en general a nivel municipal, departamental y nacional. Aun cuando su valorización se mantiene, es dependiente de la recuperación en la economía del departamento y del país.

**MAIL: [andresmartinramirezruiz@gmail.com](mailto:andresmartinramirezruiz@gmail.com) Cel 3143144868**  
**Carrera 42 No 5 B – 09 Cs 83 Villavicencio - Meta**

**6. NORMATIVIDAD**

Plan de ordenamiento territorial adoptado mediante acuerdo No. 287 de diciembre 29 de 2.015, que de acuerdo con los planos 10 A se clasifica como uso Urbano, plano 11 C su actividad está clasificada como área de actividad Residencial (A.A.R), como se indica en las siguientes imágenes:

PLANO 10 A



PLANO 11C



**MAIL: [andresmartinramirezruiz@gmail.com](mailto:andresmartinramirezruiz@gmail.com) Cel 3143144868**  
**Carrera 42 No 5 B – 09 Cs 83 Villavicencio - Meta**

USOS: (A.A.R)

Art. 233. Uso predominante de vivienda con presencia de servicios y de equipamiento compatible y complementario con el uso principal. Es el punto de partida de desplazamiento de la población desde su lugar de residencia hasta el lugar donde desarrolla sus actividades.

Área de Actividad Residencial Predominante:

Se define así al área destinada a la vivienda con presencia limitada de usos compatibles y complementarios y presenta el siguiente régimen de uso:

Principal (PL):	Vivienda
Complementario (CR):	Comercio Grupo I, equipamiento categoría 1.
Prohibidos (PH):	Comercio Grupo II, III, actividades especiales, equipamiento categoría 2 y 3 e industrial tipo 1,2 y 3.

## 7. DESCRIPCION DEL INMUEBLE

### 7.1 LOCALIZACION

El predio objeto de valuación está localizado en el costado Occidental de la Calle 44, en el Barrio El Delirio de la Ciudad de Villavicencio - Meta.

### 7.2 ACCESO

Desde el terminal de transporte (Carrera 1) conduce Kilómetro y medio hacia la Av. Catama, tomando costado derecho y un recorrido aproximado de 2 Kilometros, se toma costado izquierdo tomando la Carrera 18 este y en un recorrido aproximado de 973 metros conduce hacia el costado izquierdo en un recorrido de 100 metros llegando al predio objeto de avalúo.

### 7.3 IDENTIFICACION

NOMENCLATURA:	Calle 44 No. 17-22 E Lo_13
BARRIO:	El Delirio
MUNICIPIO:	Villavicencio
DEPARTAMENTO:	Meta
PAIS:	Colombia

7.5 CUADRO DE ÁREAS

DESCRIPCION	UNIDAD	AREA
Área Terreno	m <sup>2</sup>	180,00
Área Construcción	m <sup>2</sup>	144,00

Fuente: Área de terreno: Certificado de tradición y libertad 230-53339.

7.6 LINDEROS

Contenidos en Escritura pública No 1718 de fecha 02/08/2005 en Notaría 4° de Villavicencio.  
(Artículo 11 del Decreto 1711 de julio 6 de 1984).

7.7 SERVICIOS PÚBLICOS

El inmueble tiene acceso a todos los servicios públicos domiciliarios y son prestados por las siguientes empresas:

ACUEDUCTO: Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Villavicencio, E.A.A.V. e.s.p.  
ALCANTARILLADO: Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Villavicencio, E.A.A.V. e.s.p.  
ASEO: Bioagrícola del Llano S.A. e.s.p.  
ENERGIA ELECTRICA: Electrificadora del Meta S.A. e.s.p.  
GAS DOMICILIARIO: Llano gas e.s.p.  
ALUMBRADO PUBLICO: Iluminación Villavicencio.  
TELEFONO: Redes de Movistar – Claro y ETB S.A. e.s.p.

7.8 CARACTERIZACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES DEPENDENCIAS:

7.9 DETALLES CONSTRUCTIVOS RELEVANTES DE LA CONSTRUCCION:

Debido a que fue imposible acceder al inmueble el presente avalúo se realiza de FACHADA, ya que se desconoce el estado interno de la construcción y sus acabados, por lo anterior, se considera su estado REGULAR.

## **8. ASPECTO ECONOMICO**

### 8.1 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA.

La dinámica inmobiliaria del sector es positiva, a pesar de la situación actual del país y permanente para compra, venta o arrendamiento.

### 8.2 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

Media, sector residencial, consolidado, ubicado en un sector de bajo flujo vehicular

### 8.3 DESTINACION Y USO DE LA CONSTRUCCION.

Aparentemente es residencial, existe una cortina metálica que podría ser utilizada en un local comercial o un garaje.

## **9. ALCANCE DEL TRABAJO DE VALUACIÓN.**

El presente informe contiene la valuación de los dos elementos que constituyen el inmueble, esto es terreno y construcción. En el primero se tienen en cuenta las variables relacionadas con la ubicación y en el segundo las relacionadas con materiales, diseño, acabados y estado.

## **10. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS.**

### 10.1 SOCIOECONOMICOS

El inmueble no está afectado por circunstancias adversas que puedan incidir negativamente en su valorización o comercialización en un tiempo prudencial.

### 10.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD:

El sector presenta un buen estado general y no parece presentar impactos negativos que impidan el pleno uso y disfrute del inmueble.

### 10.3. OBSERVACIONES JURIDICAS

De acuerdo con lo observado en el Certificado de Tradición y Libertad aportado, El predio objeto de avalúo presenta en la anotación No. 6 embargo ejecutivo con acción mixta - 20100024800 con Finanzauto factoring S.A Nit 860.028.601-9 bajo oficio 1025 de Junio 26 del 2010 Juzgado 3° civil Municipio de Villavicencio.

**ANDRES MARTIN RAMIREZ RUIZ**  
**ESPECIALISTA EN AVALÚOS**  
**REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA AVAL-79778289**

#### 10.4. SEGURIDAD

El sector se considera tranquilo; no existen impedimentos originados por delincuencia común, que impidan la realización de las diferentes labores propias de los habitantes y visitantes del sector.

### 11. CONSIDERACIONES GENERALES

Elementos intrínsecos y externos inherentes al inmueble, considerados determinantes al efectuar la valuación.

#### DEL SECTOR

- La ubicación del predio se encuentra en un buen sector de la ciudad
- Dotacionalmente la zona cuenta con todos los servicios, parques, zonas verdes.
- La reglamentación urbanística aplica al predio.
- Buenas condiciones de acceso al sector.
- La apropiada infraestructura urbanística que tiene el sector, apta para su actividad residencial.

#### DEL INMUEBLE

- El inmueble es medianero.
- La ubicación del inmueble dentro del barrio, en un sector de bajo flujo vehicular, con frente a un parque.
- Lote de terreno con forma rectangular.
- Relación frente fondo favorable.
- El presente ejercicio se realiza por verificación externa debido a la imposibilidad de acceso al inmueble

**MAIL: [andresmartinramirezruiz@gmail.com](mailto:andresmartinramirezruiz@gmail.com) Cel 3143144868**  
**Carrera 42 No 5 B – 09 Cs 83 Villavicencio - Meta**

**ANDRES MARTIN RAMIREZ RUIZ**  
**ESPECIALISTA EN AVALÚOS**  
**REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA AVAL-79778289**

## **12. AVALÚO COMERCIAL DEL INMUEBLE**

### 12.1 METODOLOGIA VALUATORIA

Para determinar el valor comercial del terreno, se utiliza:

El MÉTODO DE COMPARACIÓN o DE MERCADO, técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes comparables al objeto de Avalúo. Se realizó investigación de ofertas en el área aledaña.

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.

**MAIL: [andresmartinramirezruiz@gmail.com](mailto:andresmartinramirezruiz@gmail.com) Cel 3143144868**  
**Carrera 42 No 5 B – 09 Cs 83 Villavicencio - Meta**

**ANDRES MARTIN RAMIREZ RUIZ**  
**ESPECIALISTA EN AVALÚOS**  
**REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA AVAL-79778289**

12.2 MEMORIA DE CÁLCULO

MERCADERO GENERAL DE INMUEBLES EN EL SECTOR EL DELIRIO VILLAVICENCIO META											
No	Foto	Ubicación	Fuente	TIPO	Area lote	Area construcción	Vir m2 Construcción	Valor Oferta	% Negociación	Vir pedido M2	Observaciones
1		EL DELIRIO	3022800228	N.P.H	72			\$ 42.000.000	10%	\$ 525.000	Lote medianero de 9 X 8, conectado al alcantarillado, con 6 zapatas para futura construcción, con escritura, ubicado en la Cra 15 Este con 43.
2		CANAAN	3203240084	N.P.H	72			\$ 55.000.000	10%	\$ 687.500	Lote medianero, con frente en malla eslabonada, de 6 X 12, con escrituras, ubicado en la Calle 42 A con Carrera 16 Este
3		EL DELIRIO	3118990331 3114728337	N.P.H	200	80	\$ 800.000	\$ 180.000.000	10%	\$ 522.000	Lote medianero de 10 X 20 con una construcción de 10 X 6, con escrituras
4		EL DELIRIO	3132687038 3114448169	N.P.H	63	63	\$ 400.000	\$ 50.000.000	10%	\$ 354.286	Lote de 7 X 9 con construcción sencilla con 2 habitaciones, cocina, baño y garaje, corresponde a una posesión, no posee escritura.
5		EL DELIRIO	3115151669	N.P.H	207,00			\$ 95.000.000	10%	\$ 413.043	Lote de 23 X 9 con escritura, posee cerramiento en bloque y portón metálico .
6		EL DELIRIO	3124873977	N.P.H	180	130	\$ 800.000	\$ 210.000.000	10%	\$ 530.000	Casa de 1 piso, en un lote de 9 X 20, con 8 habitaciones, 5 de las cuales poseen baño privado, cocina, patio descubierto, rentan las habitaciones, recibiendo \$1'200.000 mensuales.
7		EL DELIRIO	3134947998	N.P.H	180	180	\$ 500.000	\$ 200.000.000	10%	\$ 550.000	Casa de 1 piso, en un lote de 9 X 20, con 5 habitaciones, tres baños, sala, comedor, cocina

MAIL: [andresmartinramirezruiz@gmail.com](mailto:andresmartinramirezruiz@gmail.com) Cel 3143144868  
 Carrera 42 No 5 B – 09 Cs 83 Villavicencio - Meta



**OBSERVACIONES:**

Se hallaron siete ofertas de mercado en el sector, de las cuales por sus características particulares, se seleccionaron las ofertas No 1, 3, 6 y 7 para realizar la respectiva homogenización.

Se realizaron los cálculos estadísticos correspondientes, hallando una media de \$531.750, con una desviación estándar de \$12.606 Con un coeficiente de variación de 2.37 %, y un coeficiente de asimetría positivo de 1.61. En consecuencia, se adopta la suma de \$535.000 por m<sup>2</sup> de área privada tomando como base el indicador positivo del coeficiente de asimetría que tiende a un valor ligeramente superior al de la media.

**13. CONCEPTO FINAL**

Teniendo en cuenta las diferentes variables analizadas, se conceptúa que el presente ejercicio presenta una restricción correspondiente a la imposibilidad de realizar la inspección al mismo, ya que esto no fue permitido, por lo que el estado de conservación del mismo se desconoce y se calificó como regular. Una visita al inmueble y la correcta verificación de sus dependencias y acabados constructivos, puede generar un cambio en el valor hallado.

**14. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR**

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.

El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

El valor probable calculado se entiende actual, por lo tanto, factores como nuevas obras, mejoras o cambios en el sector o en el inmueble, alteración del orden público y fluctuaciones del mercado, harán que la valuación pueda perder vigencia en el tiempo. En condiciones normales del mercado se considera que la presente valuación tiene una vigencia de un (1) año.

Respecto al aspecto jurídico, se observaron los documentos tanto suministrados como consultados y se hace referencia de ellos; no obstante se deja constancia que bajo ningún punto de vista se trata de un estudio de títulos y por consiguiente no existe ninguna responsabilidad sobre aspectos legales del inmueble. En el valor comercial determinado prima el valor establecido por unidad de medida, y no se asume responsabilidad por los valores de áreas suministrados por el propietario y/o solicitante.

**MAIL: [andresmartinramirezruiz@gmail.com](mailto:andresmartinramirezruiz@gmail.com) Cel 3143144868**  
**Carrera 42 No 5 B – 09 Cs 83 Villavicencio - Meta**

CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME

“Queda terminantemente prohibida la publicación parcial o total del presente informe, cualquier referencia al mismo, a sus cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo.”

**15. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO**

Bajo la presente declaración se deja constancia que:

- Las descripciones de los hechos presentes en este informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- El valuador no tienen intereses en el bien objeto de estudio.
- Los honorarios no dependen de aspecto alguno del informe.
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- El valuador han cumplido los requisitos de formación de su profesión/actividad.
- El valuador tienen experiencia en el mercado regional y la tipología de bienes que se están valorando.
- El valuador ha realizado una visita personal al bien objeto de valoración.

CUADRO DE VALORES

13.1 VALOR DEL TERRENO Y CONSTRUCCION

DESCRIPCION	AREA M2	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
AREA LOTE	180	\$ 535.000	\$ 96.300.000
AREA CONSTRUCCIÓN	144	\$ 780.000	\$ 112.320.000
<b>VALOR TOTAL</b>			<b>\$ 208.620.000</b>

**ANDRES MARTIN RAMIREZ RUIZ  
ESPECIALISTA EN AVALÚOS  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA AVAL-79778289**

## **16. INVESTIGACION ECONOMICA**

### **16.1 INVESTIGACION DIRECTA**

El avalúo se basa en la información recolectada directamente en las zonas aledañas a la del inmueble objeto del avalúo.

### **16.2 INVESTIGACION INDIRECTA**

Como apoyo al Método de Comparación o de Mercado, se consultó a corredores inmobiliarios de la región, revistas especializadas, páginas web y a la revisión de datos de visitas y avalúos anteriores de predios cercanos al inmueble avaluado y localizados en zonas homogéneas.

**MAIL: [andresmartinramirezruiz@gmail.com](mailto:andresmartinramirezruiz@gmail.com) Cel 3143144868  
Carrera 42 No 5 B – 09 Cs 83 Villavicencio - Meta**

**ANDRES MARTIN RAMIREZ RUIZ**  
**ESPECIALISTA EN AVALÚOS**  
**REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA AVAL-79778289**

**17. CERTIFICACION DE VALUACION COMERCIAL**

AVALUO NUMERO: 01042022  
FECHA: Abril 1 de 2022  
PROPIETARIOS: Luis Ariel Rey Briceño y otros  
CLASE DE INMUEBLE: Residencial.  
DIRECCION: Calle 44 #17-22 Este Mz 7 Lo\_13  
Villavicencio - Meta.  
MATRICULA: 230- 53339

DESCRIPCION	AREA M2	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
AREA LOTE	180	\$ 535.000	\$ 96.300.000
AREA CONSTRUCCIÓN	144	\$ 780.000	\$ 112.320.000
<b>VALOR TOTAL</b>			<b>\$ 208.620.000</b>

CERTIFICO

El valor comercial del presente inmueble, es su valor más probable en el mercado inmobiliario, es decir, el precio que se obtendría en una operación normal de compraventa, en que ninguna de las partes esté obligada o apremiada. No se ha intentado rendir una opinión sobre los títulos observados, ni cualquier otra materia de carácter legal. He asumido que los datos suministrados y su área corresponden a la realidad.

De igual manera el valor calculado se entiende actual, por consiguiente factores como nuevas obras, mejoras o cambios en los activos, desgaste natural y fluctuaciones del mercado hacen que el avalúo pueda perder vigencia con el tiempo. El presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año.

CERTIFICO QUE EL VALOR COMERCIAL MAS PROBABLE DEL INMUEBLE AVALUADO ES DE DOSCIENTOS OCHO MILLONES SEISCIENTOS VEINTE MIL PESOS MONEDA LEGAL. (\$208'620.000)



ANDRÉS MARTÍN RAMÍREZ RUIZ  
Especialista en Avalúos U. Distrital e IGAC  
Valuador R.A.A. AVAL-79778289

MAIL: [andresmartinramirezruiz@gmail.com](mailto:andresmartinramirezruiz@gmail.com) Cel 3143144868  
Carrera 42 No 5 B – 09 Cs 83 Villavicencio - Meta



**ANDRES MARTIN RAMIREZ RUIZ**  
**ESPECIALISTA EN AVALÚOS**  
**REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA AVAL-79778289**

**ANEXO 2 INFORME FOTOGRAFICO**



Sector y vías de acceso



Fachada



Fachada

**MAIL: [andresmartinramirezruiz@gmail.com](mailto:andresmartinramirezruiz@gmail.com) Cel 3143144868**  
**Carrera 42 No 5 B – 09 Cs 83 Villavicencio - Meta**

ANDRES MARTIN RAMIREZ RUIZ  
ESPECIALISTA EN AVALÚOS  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA AVAL-79778289

ANEXO 3 DOCUMENTOS DEL AVALUADOR

**Cámara de la Propiedad Raíz**  
Lonja Inmobiliaria

CAP-1368-2000  
Santa Fe de Bogotá, D.C. , Enero 14 del 2000

Doctores  
**ANDRES MARTIN RAMIREZ RUIZ**  
**JAVIER EDUARDO RAMIREZ RUIZ**  
Calle 43 No 8-98 Of 510  
Ciudad. -

Estimados Doctores :

En atención a su solicitud de ingreso a la Cámara de la Propiedad Raíz, estudiada por nuestra Junta Directiva en la sesión de Enero 13 del 2.000, nos resulta grato informarle de su aprobación definitiva.

Para nosotros es de singular importancia y beneplácito de adhesión a nuestro gremio y aspiramos contar con sus ideas y sugerencias para lograr un intensivo desarrollo de las actividades gremiales.

Consecuentes con lo anterior, les solicitamos comunicarse en un plazo de 30 días, con la Dirección Administrativa para definir la forma de pago de los derechos de afiliación, los cuales actualmente son de UN MILLON QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE ( \$ 1.500.000.00), y las condiciones que tienen como afiliados

Con especial saludo de bienvenida, nos suscribimos.

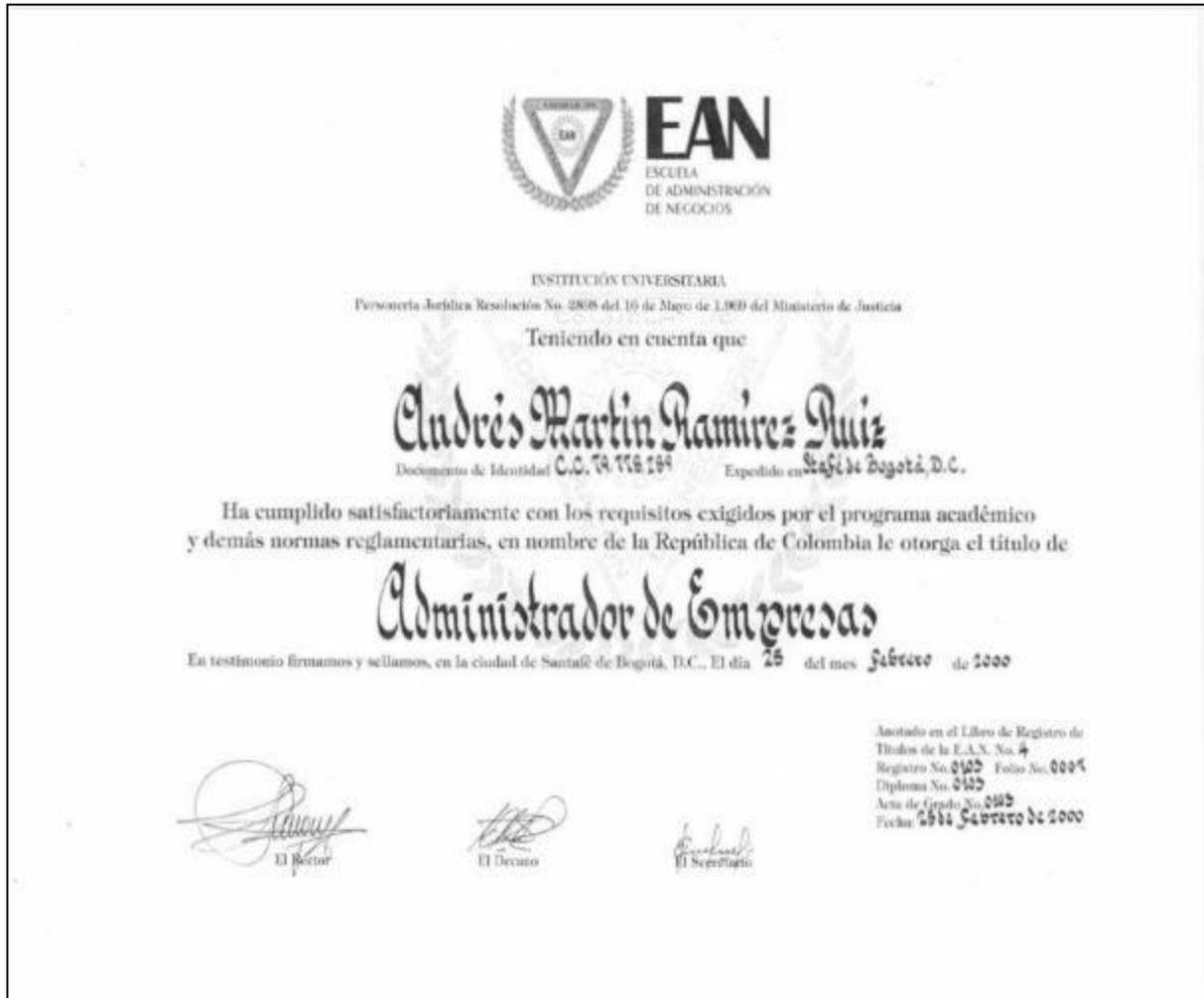
Cordialmente,

  
**GLORIA BONILLA DE ALMANZA**  
PRESIDENTE

Carrera 40 No. 103-78  
Tels: 622 49 58 - 622 30 42  
Santafé de Bogotá, D.C.  
<http://www.propiedadraiz.com>

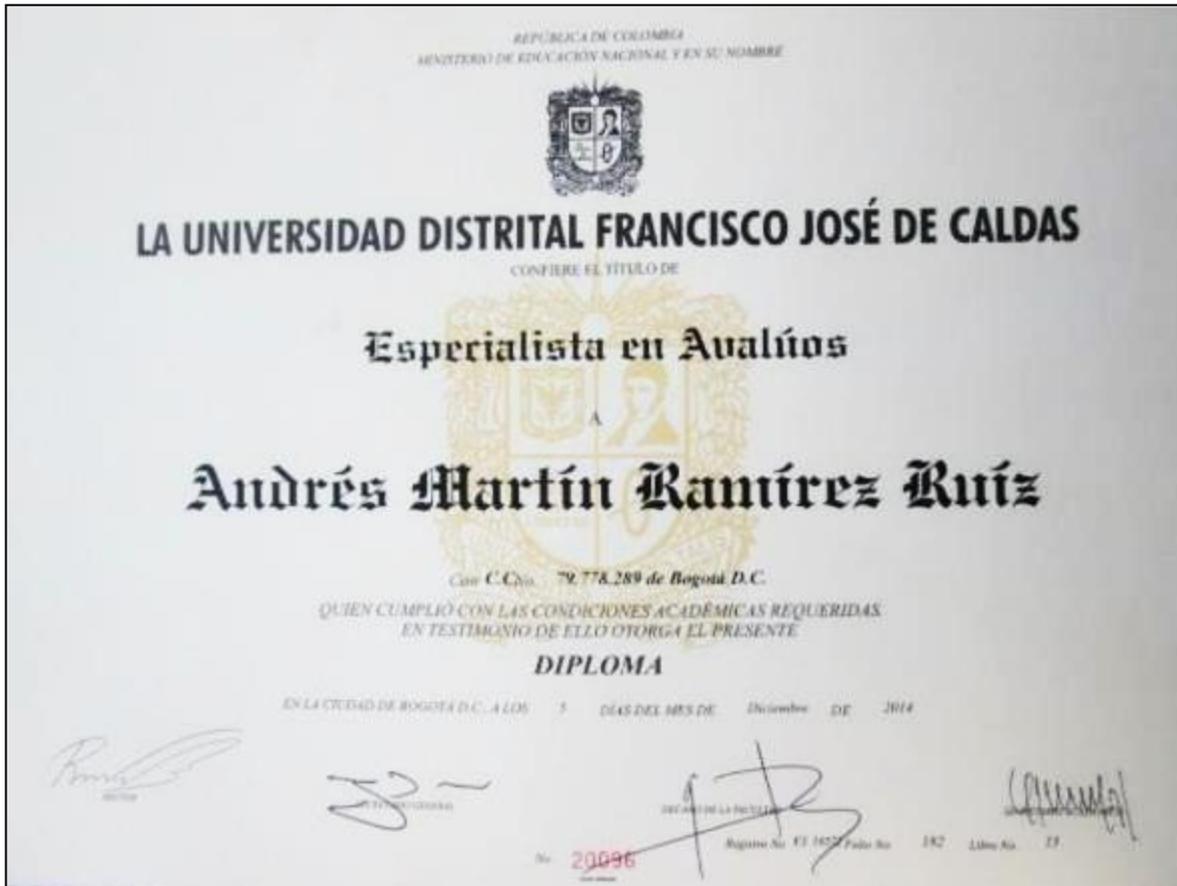
MAIL: [andresmartinramirezruiz@gmail.com](mailto:andresmartinramirezruiz@gmail.com) Cel 3143144868  
Carrera 42 No 5 B – 09 Cs 83 Villavicencio - Meta

ANDRES MARTIN RAMIREZ RUIZ  
ESPECIALISTA EN AVALÚOS  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA AVAL-79778289



MAIL: [andresmartinramirezruiz@gmail.com](mailto:andresmartinramirezruiz@gmail.com) Cel 3143144868  
Carrera 42 No 5 B – 09 Cs 83 Villavicencio - Meta

ANDRES MARTIN RAMIREZ RUIZ  
ESPECIALISTA EN AVALÚOS  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA AVAL-79778289



MAIL: [andresmartinramirezruiz@gmail.com](mailto:andresmartinramirezruiz@gmail.com) Cel 3143144868  
Carrera 42 No 5 B – 09 Cs 83 Villavicencio - Meta



**LA SECRETARIA GENERAL  
DE LA CORPORACION LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE LOS  
LLANOS ORIENTALES - LONJALLANOS  
NIT.892-099-304-6**

**CERTIFICA**

Que el señor **ANDRES MARTIN RAMIREZ RUIZ**, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. **79.778289** expedida en Bogotá, es Miembro Activo de la **CORPORACION LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE LOS LLANOS ORIENTALES – LONJALLANOS**.

El señor **ANDRES MARTIN RAMIREZ RUIZ** presta el servicio de avalúos Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Edificaciones de Conservación Arqueológicas y Monumentos Históricos, Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil, Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio, Intangibles, Intangibles Especiales. Se caracteriza por cumplir a cabalidad lo dispuesto por los estatutos y reglamentos de la Corporación, lo cual garantiza honestidad, idoneidad, profesionalismo y ética en el desarrollo de sus actividades.

La presente certificación se expide a solicitud del interesado a los veinticuatro (24) días del mes de marzo de Dos Mil Veintidós (2022).

Vigencia: 30 días a partir de la Fecha



**DEISY SANCHEZ FUENTES**

ZALA

## CERTIFICACIÓN

ZALA COLOMBIA LIMITADA, certifica que el señor ANDRES MARTIN RAMIREZ RUIZ, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.778.289, expedida en Bogotá, suscribió un contrato de prestación de servicios con la compañía, en calidad de AVALUADOR de bienes inmuebles urbanos y rurales, desde el mes de Junio del año 2010, a la fecha.

ZALA COLOMBIA LIMITADA no tiene vínculo adicional alguno con el AVALUADOR y entre éste y la compañía, no existe ningún tipo de subordinación y/o dependencia de la cual se derive relación laboral alguna.

La presente certificación se expide en la ciudad de Bogotá D.C., a los VEINTE CINCO (25) días del mes de Noviembre del año 2.011.

Atentamente,

  
\_\_\_\_\_  
Liliana Vargas  
Directora Administrativa



TINSA COLOMBIA LTDA  
NIT: 900.042.668-4

Certifica que el señor **ANDRES MARTIN RAMIREZ RUIZ** identificado con Cedula de Ciudadanía No. 79.778.289, presto sus servicios a esta empresa como perito tasador realizando avalúos a bienes inmuebles urbanos y rurales, dirigido a distintas entidades del sector financiero, bajo un contrato por prestación de servicios, desde el día Quince (15) de Juno del año dos mil Diez (2010) hasta el Treinta (30) de Diciembre de Dos Mil Dieciséis (2016)

**TINSA COLOMBIA LIMITADA** no tiene vínculo adicional alguno con el **PERITO TASADOR** y entre éste y la compañía, no existe ningún tipo de subordinación y/o dependencia de la cual se derive relación laboral alguna.

La presente certificación se expide en la ciudad de Bogotá D.C., a los once (11) días del mes de Septiembre del año dos mil diecisiete (2017), a solicitud del interesado.

Cordialmente,

**LUZ STELLA ZUÑIGA T.**  
Directora Administrativa y Financiera

LMR



Bogotá, D.C. 3 de Octubre de 2018

SEÑOR  
ANDRÉS MARTÍN RAMÍREZ RUÍZ  
andresmartinramirezruiz@gmail.com  
Carrera 12 No 140 - 35 Interior 17  
Bogotá,

Referencia: Actualización en el Registro Abierto de Avaluadores R.A.A.

Respetado señor Ramírez:

En atención a su solicitud de actualización de información en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a través Régimen de Transición, nos permitimos informar que luego de validada la información aportada por usted, El Autorregulador Nacional de Avaluadores definió que su solicitud de actualización ha sido "APROBADA" para las siguientes categorías:

- Activos operacionales y establecimiento de comercio ,
- Intangibles ,
- Intangibles especiales

Adjunto encontrará la certificación expedida por el Registro Abierto de Avaluadores, en la cual constan las categorías en las cuales ha sido inscrito, este certificado cuenta con una vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

En adelante, los certificados que requiera deberá solicitarlos por correo electrónico a la dirección [certificados@ana.org.co](mailto:certificados@ana.org.co), anexando comprobante de transferencia electrónica por valor de \$10.000,00, en el convenio Bancolombia No. 71119 nombre del Autorregulador Nacional de Avaluadores A.N.A. (El recibo de consignación debe contener los datos del evaluador que está realizando la solicitud del certificado).

Es de vital importancia tener en cuenta que, por disposición expresa de la Superintendencia de Industria y Comercio, la única entidad autorizada para usar el nombre y logo del Registro Abierto de Avaluadores – RAA, es el Autorregulador Nacional de Avaluadores – ANA, como Entidad Reconocida de Autorregulación

Calle 99 No. 7A - 51 Oficina 203  
Bogotá D.C.  
Teléfono: (1)3559740  
página web: [www.ana.org.co](http://www.ana.org.co)

ANDRES MARTIN RAMIREZ RUIZ  
ESPECIALISTA EN AVALÚOS  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA AVAL-79778289



facultada para la operación del RAA; por lo anterior, con el fin de evitar posibles sanciones, agradecemos prescindir del uso de los logos o insignias del Registro Abierto de Avaluadores – RAA y del Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Para nosotros es un privilegio contar con usted en este proceso de profesionalización de la actividad valuatoria.

Cordial saludo,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ana Lucía Castillo Fernández'.

**DIRECTORA DE ADMISIONES E INSCRIPCIONES  
ANA LUCÍA CASTILLO FERNÁNDEZ**

Calle 99 No. 7A - 51 Oficina 203  
Bogotá D.C.  
Teléfono: (1)3559740  
página web: [www.ana.org.co](http://www.ana.org.co)

MAIL: [andresmartinramirezruiz@gmail.com](mailto:andresmartinramirezruiz@gmail.com) Cel 3143144868  
Carrera 42 No 5 B – 09 Cs 83 Villavicencio - Meta



PIN de Validación: a46109e1



**Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA**  
NIT: 900796614-2

**Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio**

El señor(a) **ANDRÉS MARTÍN RAMÍREZ RUÍZ**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79778289, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 28 de Febrero de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador **AVAL-79778289**.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **ANDRÉS MARTÍN RAMÍREZ RUÍZ** 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  
28 Feb 2017

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  
28 Feb 2017

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  
28 Feb 2017

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: a46109e1



**Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos**

**Alcance**

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
28 Feb 2017

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  
28 Feb 2017

Regimen  
Régimen Académico

**Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio**

**Alcance**

- Revalorización de activos , Inventarios

Fecha de inscripción  
28 Feb 2017

Regimen  
Régimen Académico

**Categoría 12 Intangibles**

**Alcance**

- Secretos empresariales , Derechos deportivos , Espectro radioeléctrico , Fondo de comercio

Fecha de inscripción  
28 Feb 2017

Regimen  
Régimen Académico

**Categoría 13 Intangibles Especiales**



PIN de Validación: a46109e1



**Alcance**

- Daño moral , Servidumbres , Derechos herenciales y litigiosos , Cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores

Fecha de inscripción  
28 Feb 2017

Regimen  
Régimen Académico

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

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

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC  
Dirección: CRA 12 NO 140 - 35 INTERIOR 17  
Teléfono: 3143144868  
Correo Electrónico: andresmartinramirezruiz@gmail.com

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

Administración de Empresas - Universidad EAN.  
Especialista en Avalúos - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ANDRÉS MARTÍN RAMÍREZ RUIZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79778289.

El(la) señor(a) ANDRÉS MARTÍN RAMÍREZ RUIZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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 Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**a46109e1**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el  
Página 3 de 4





Señor

**JUEZ TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE VILLAVICENCIO- META**

E.

S.

D.

<b>RADICADO:</b>	<b>50001-40-03-003-2010-00248-00</b>
<b>PROCESO:</b>	<b>EJECUTIVO</b>
<b>DEMANDANTE:</b>	<b>FINANZAUTO S.A.</b>
<b>DEMANDADO:</b>	<b>LUIS ARIEL REY BRICEÑO, MARGARITA DE JESUS GONGORA RICAUTE Y HERNANDO ALBERTO PINEDA CANO</b>

**ASUNTO: ALLEGANDO AVALUO DEL BIEN INMUEBLE FMI 230-53339.**

**SANDINELLY GAVIRIA FAJARDO**, identificada con la cédula de ciudadanía número 40.444.099 de Villavicencio – Meta, obrando como apoderada de la demandante FINANZAUTO S.A. dentro del proceso de la referencia, me permito allegar respetuosamente al señor Juez avalúo del bien inmueble FMI No. 230-53339, con la finalidad de fijación de fecha de remate.

Atentamente,

**SANDINELLY GAVIRIA FAJARDO**  
C.C. 40.444.099 de Villavicencio  
T.P. 172.801 del C.S. de la J.