



**CARLOS MARIO MIER OCHOA**  
**ABOGADO TITULADO**



Señor:  
**JUEZ PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE VALLEDUPAR.**  
E. S. D.

**REF: PROCESO EJECUTIVO SINGULAR**  
**DE: FUNDACIÓN DE LA MUJER**  
**CONTRA: TRINIDAD CRUZ HERRERA y YOLEIDA FRAGOZO**  
**RADICACIÓN: 2012-390**

**TRASLADO AVALÚO**

**CARLOS MARIO MIER OCHOA**, mayor y vecino de esta ciudad, abogado titulado y en ejercicio, de condiciones reconocidas dentro del proceso referenciado, muy respetuosamente me dirijo a su despacho para aportar el avalúo, teniendo en cuenta que la norma en su artículo 444 CGP es clara y dice que *Practicados el embargo y secuestro, y en firme la sentencia que ordena seguir adelante la ejecución, se procederá al avalúo de los bienes.*

Por tal razón y en aras de salvaguardar el debido proceso solicito se corra traslado del mismo.

Aporto avalúo comercial actualizado, teniendo en cuenta el requerimiento realizado el 15 enero 2021, este avalúo fue realizado por un profesional especializado en la arquitectura y perito inscrito en el Registro abierto de Avaluadores R.A.A. contiene 45 paginas.

Lo anterior para que se siga con el tramite pertinente.

Atentamente,

**CARLOS MARIO MIER OCHOA**  
CC No 77.091.461. De Valledupar  
TP No 187.278 del C. S de la J.

# AVALÚO COMERCIAL

## VIVIENDA USO RESIDENCIAL

Fecha de Expedición:	25 de Septiembre de 2021
Fecha de Vencimiento:	25 de Septiembre de 2022
Solicitante:	<b>FUNDACION DE LA MUJER</b>
Identificación/CC.:	<b>NIT 980.212.341-6</b>
Valuador:	RICHARD XAVIER LOPEZ <b>R.A.A: AVAL-77170914</b>
Inmueble que se avalúa:	VIVIENDA USO RESIDENCIAL
Dirección:	CARRERA 13 N° 25A-95 BARRIO 12 DE OCTUBRE
Propietario/Cliente:	YOLEIDA MARIA FRAGOZO NIEVES - JAIR LAVERDE CANDIL
Identificación:	CC: 36.181.430 y 37.915.730
Valor corresponde a las partes:	YOLEIDA MARIA FRAGOZO NIEVES 50% JAIR LAVERDE CANDIL 50%
Municipio/Ciudad:	VALLEDUPAR
Departamento:	CESAR
Régimen de Propiedad:	PRIVADA

RICHARD XAVIER LOPEZ  
ARQUITECTO AVALUADOR



# AVALÚOS INMOBILIARIOS

INMUEBLES URBANOS, RURALES, ESPECIALES, SISTEMAS PRODUCTIVOS, BIENES MUEBLES  
AVAL-77170914

## TABLA DE CONTENIDO

1	INFORMACIÓN BÁSICA.....	3
1.1	PROPOSITO DEL AVALUO.....	3
2	SOLICITANTE.....	3
3	DESTINATARIO DEL AVALUO:.....	3
4	BASE DE LA VALORACIÓN:.....	3
4.1	FECHA DE INSPECCIÓN DEL BIEN INMUEBLE:.....	3
4.2	FECHA DE REALIZACIÓN DEL PRESENTE INFORME:.....	4
4.3	RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR:.....	4
4.4	DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA):.....	5
4.5	CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME:.....	5
5	VIGENCIA DEL AVALÚO:.....	6
5.1	PERSONAS NATURALES O ENTIDADES AUTORIZADAS PARA REALIZAR AVALÚOS DE BIENES INMUEBLES:.....	6
5.2	TIPO DE DIVISIÓN:.....	8
5.3	NORMA PARA EFECTOS DE AVALÚOS CON AFECTACIONES POR CAUSA DE UNA OBRA PÚBLICA:.....	8
5.4	LOCALIZACIÓN GEOGRAFICA DEL PREDIO.....	9
5.5	PRINCIPALES VÍAS DE ACCESO:.....	10
5.6	TRANSPORTE:.....	10
5.7	ASPECTOS JURÍDICOS:.....	10
5.8	DOCUMENTACIÓN E INFORMACIÓN SUMINISTRADA.....	10
6	INFORMACIÓN JURÍDICA Y CATASTRAL.....	11
7	NORMATIVIDAD VIGENTE ACTUALMENTE PARA EL PREDIO:.....	11
7.1	INFRAESTRUCTURA URBANISTICA DE LA ZONA:.....	13
7.2	SERVICIOS PUBLICOS DE LA ZONA:.....	14
7.3	TRANSPORTE PUBLICO:.....	14
7.4	CARACTERISTICAS FISICAS DEL TERRENO.....	14
7.5	LINDEROS Y DIMENSIONES:.....	14
7.6	CARACTERISTICAS FISICAS DE LA CONSTRUCCION.....	14
7.7	ESTADO DE LOS MATERIALES Y ACABADOS:.....	15
7.8	AREAS:.....	15
7.9	SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS:.....	16
8	HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS.....	16



Richard Xavier López  
Arquitecto Avaluador – R.A.A  
Nit: 77170914-5 Régimen Simplificado  
TEL: 310 - 7061660  
e-mail: [arqrichardlopez@outlook.com](mailto:arqrichardlopez@outlook.com)



# AVALÚOS INMOBILIARIOS

INMUEBLES URBANOS, RURALES, ESPECIALES, SISTEMAS PRODUCTIVOS, BIENES MUEBLES  
AVAL-77170914

8.1	PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DEL SUELO:	16
8.2	IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD:	16
8.3	SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES:	16
8.4	SEGURIDAD:	16
8.5	PROBLEMAS SOCIOECONOMICAS:	16
8.6	ASPECTO ECONOMICO	16
8.6.1	ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA:	16
8.6.2	MERCADO PRINCIPAL (OFERTA Y DEMANDA):	16
8.6.3	ASPECTOS VALORIZANTES:	17
9	METODOLOGIA(S) VALUATORIA(S) EMPLEADA(S) PARA EL AVALUO	17
9.1	JUSTIFICACION DE LA(S) METODOLOGIA(S) EMPLEADA(S):	17
10	INVESTIGACIÓN ECONÓMICA	18
10.1	Método de comparación o de mercado.	18
11	DEPRECIACIÓN INMUEBLE POR VETUSTEZ	21
12	CRITERIOS DE VALUACIÓN DEL PREDIO	22
13	VALOR DE MERCADO	23
14	DECLARACION DE CUMPLIMIENTO	23



Richard Xavier López  
Arquitecto Avaluador – R.A.A  
Nit: 77170914-5 Régimen Simplificado  
TEL: 310 - 7061660  
e-mail: [arqrichardlopez@outlook.com](mailto:arqrichardlopez@outlook.com)



# AVALÚOS INMOBILIARIOS

INMUEBLES URBANOS, RURALES, ESPECIALES, SISTEMAS PRODUCTIVOS, BIENES MUEBLES  
AVAL-77170914

## 1 INFORMACIÓN BÁSICA

### 1.1 PROPOSITO DEL AVALUO

Estimar el **Valor comercial** de una construcción tipo vivienda habitacional de uso residencial, por otra parte, se identificará con fundamento en metodologías y procedimientos Valuatorios universalmente aceptados, teniendo en cuenta las condiciones económicas reinantes al momento del avalúo y los factores de comercialización, que puedan incidir positiva o negativamente en el resultado final.

## 2 SOLICITANTE

FUNDACION DE LA MUJER NIT 980.212.341-6

## 3 DESTINATARIO DEL AVALUO:

JUZGADO 1 CIVIL MUNICIPAL - PORCESO: N° 2012 - 390

## 4 BASE DE LA VALORACIÓN:

Esta valuación se hace sobre la base del Valor comercial de un inmueble y del valor de Mercado de los bienes.

**Valor comercial de un inmueble:** Es 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.**

**Valor de venta de mercado:** Es la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse, en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción. Normas Internacionales de Valoración (NIV, IVS).

La realización de este avalúo comercial está enmarcada en los principios contenidos en las normas y leyes nacionales y en los entandares internacionales de valoración.

### 4.1 FECHA DE INSPECCIÓN DEL BIEN INMUEBLE:

**20 de Septiembre de 2021**, practicada por el/los Perito(s) Avaluador(es) y Asesor(es) Inmobiliario(s):

Richard Xavier López





# AVALÚOS INMOBILIARIOS

INMUEBLES URBANOS, RURALES, ESPECIALES, SISTEMAS PRODUCTIVOS, BIENES MUEBLES  
AVAL-77170914

## ATENDIDO(S) POR:

PEDRO MARTINEZ (secuestre) CC77019570

## 4.2 FECHA DE REALIZACIÓN DEL PRESENTE INFORME:

Septiembre 25 de 2021, realizado por el/los Perito(s) Avaluador(es) y Asesor(es) Inmobiliario(s):  
Richard Xavier López

## CREENCIALES DEL/LOS PERITO(S) AVALUADOR(ES):

**Avaluador:** Persona natural, que posee la formación debidamente reconocida para llevar a cabo la valuación de un tipo de bienes y que se encuentra inscrita ante el Registro Abierto de Avaluadores.

Registro Abierto de Avaluadores RAA No.:

- **RICHARD XAVIER LOPEZ AVAL-77170914**

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) e Inmuebles Urbanos-Rurales y Especiales de Tecni Incas (Instituto de Educación y Formación para el Trabajo y el Desarrollo Humano):

- **RICHARD XAVIER LOPEZ:** Acta No. 42 Folio No. 105 de 2019.

Ver anexo Credenciales Perito(s)

## 4.3 RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR:

El Avaluador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad evaluada o el título legal de la misma (escritura).

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

**El valor es subjetivo<sup>1</sup> y es una base de valores para la toma de decisiones, es libre, para que las partes que intervienen, lo analicen, lo consulten, lo aprueben o rechacen.** No es de obligatoriedad que se enajene, arriende, asegure, hipoteque por los valores sugeridos, puede ser negociado; o sea el comprador y el vendedor, o las partes tienen la potestad de aceptarlo o rechazarlo de mutuo

<sup>1</sup> Subjetivo: Perteneciente o relativo al modo de pensar o de sentir del sujeto, y no al objeto en sí mismo. (RAE) El valor representa la utilidad de una cosa y por lo tanto influye en el precio. El precio es objetivo.

Objetivo: Perteneciente o relativo al objeto.





# AVALÚOS INMOBILIARIOS

INMUEBLES URBANOS, RURALES, ESPECIALES, SISTEMAS PRODUCTIVOS, BIENES MUEBLES  
AVAL-77170914

acuerdo o consentimiento, sin que la firma evaluadora ni sus Evaluadores tengan responsabilidad alguna por la negociación, **por lo tanto, la firma evaluadora y los peritos Evaluadores se declaran libres y se exoneran de toda responsabilidad civil y penal.**

**El Evaluador actúa bajo el principio constitucional de la buena fe (artículo 83)** donde se presume que ante todas sus gestiones los particulares y las autoridades públicas actuarán ceñidos ante este postulado. Es una regla general que la buena fe se presume: de una parte, es la manera usual de comportarse; y de otra, a la luz del derecho las faltas deben comprobarse. Y es una falta el quebrantar la buena fe.

**Los términos de este avalúo comercial son únicamente para el propósito y el destino solicitados.** El avalúo comercial NO está enmarcado en la Ley 1564 de 2012 “Código General del Proceso” y por lo tanto NO está sujeto a los requisitos de esta Ley, en especial con el Artículo 226 Procedencia. Este avalúo NO es un dictamen pericial y su finalidad NO es ser aportado a un proceso judicial.

**Este avalúo comercial NO incluye la asistencia por parte del/los evaluador(es) a un juzgado o tribunal. Artículo 228 Contradicción del Dictamen. En caso de ser requeridos el/los perito(s) evaluador(es) para sustentar dicha prueba pericial, la parte que solicitó la prueba deberá cancelar previamente los honorarios.**

#### 4.4 DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA):

**El evaluador declara que:**

No existe ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses.

**El evaluador confirma que:**

El informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte y el evaluador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

#### 4.5 CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME:

**SE PROHÍBE LA PUBLICACIÓN/COPIA EN PARTE O LA TOTALIDAD DE ESTE INFORME DE VALUACIÓN, CUALQUIER REFERENCIA, A LAS CIFRAS DE VALUACIÓN, AL NOMBRE Y AFILIACIONES PROFESIONALES DEL VALUADOR SIN EL CONSENTIMIENTO ESCRITO DEL MISMO.**





# AVALÚOS INMOBILIARIOS

INMUEBLES URBANOS, RURALES, ESPECIALES, SISTEMAS PRODUCTIVOS, BIENES MUEBLES  
AVAL-77170914

## 5 VIGENCIA DEL AVALÚO:

De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 8 de 2000 la vigencia del avalúo no podrá ser inferior a un año. **LOS AVALÚOS TENDRÁN UNA VIGENCIA DE UN (1) AÑO**, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación. Según Art. 19 del Decreto 1420 de 1998. Normas expedidas por el Ministerio de Desarrollo Económico. **En todo caso durante este tiempo puede haber condiciones intrínsecas o extrínsecas que puedan cambiar el valor comercial del bien inmueble.**

### 5.1 PERSONAS NATURALES O ENTIDADES AUTORIZADAS PARA REALIZAR AVALÚOS DE BIENES INMUEBLES:

En este momento existen dos (2) Entidades Reconocidas de Autorregulación (ERA) autorizadas para llevar el Registro Abierto de Avaluadores RAA; por lo tanto, para que una persona demuestre su calidad de evaluador debe cumplir con la Ley del Avaluador. Además, como este avalúo podría ser para garantía de crédito (según el encargo valuatorio) no sobra decir que existe una ley del sector financiero que también trata sobre la relación que debe haber entre el evaluador y entre las partes que se involucran en una transacción financiera. Nuestro avalúo comercial cumple con estas normas y esperamos que las entidades financieras también las cumplan.

***LEY 1673 DE 2013. "Por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones".***

***Artículo 3°. Definiciones.*** Para efectos de la presente ley se entenderán como:

a) *Valuación:* Es la actividad, por medio de la cual se determina el valor de un bien, de conformidad con los métodos, técnicas, actuaciones, criterios y herramientas que se consideren necesarios y pertinentes para el dictamen. El dictamen de la valuación se denomina avalúo.

b) *Avalúo Corporativo:* Es el avalúo que realiza un gremio o lonja de propiedad raíz con la participación colegiada de sus agremiados;

c) *Avaluador:* Persona natural, que posee la formación debidamente reconocida para llevar a cabo la valuación de un tipo de bienes y que se encuentra inscrita ante el Registro Abierto de Avaluadores.

d) *Registro Abierto de Avaluadores:* Protocolo a cargo de la Entidad Reconocida Autorregulación de Avaluadores en donde se inscribe, conserva y actualiza información de los avaluadores, de conformidad con lo establecido en la presente ley.





# AVALÚOS INMOBILIARIOS

INMUEBLES URBANOS, RURALES, ESPECIALES, SISTEMAS PRODUCTIVOS, BIENES MUEBLES  
AVAL-77170914

## TÍTULO III

### DE LA ACTIVIDAD DEL AVALUADOR

**Artículo 4°. Desempeño de las Actividades del Avaluador.** *El evaluador desempeña, a manera de ejemplo, las siguientes actividades sobre bienes tangibles:*

*b) El sistema financiero, para la concesión de créditos de diversa índole en los que se requiera una garantía como los hipotecarios para vivienda, agropecuarios, industria, transporte, hotelería, entre otros.*

**Artículo 7°. Territorio.** *El evaluador inscrito ante el Registro Abierto de Avaluadores podrá ejercer su actividad en todo el territorio nacional.*

**Artículo 15. Deberes del Avaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores para con sus clientes y el público en general.** *Son deberes de Avaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores para con sus clientes y el público en general:*

*a) Dedicar toda su aptitud y atender con la mayor diligencia y probidad, los asuntos encargados por su cliente;*

*b) Mantener el secreto y reserva, respecto de toda circunstancia relacionada con el cliente y con los trabajos que para él se realizan, salvo autorización escrita previa del cliente, obligación legal de revelarla o cuando el bien avaluado se vaya a pagar con dineros públicos, salvo que correspondan los gastos reservados legalmente;*

*c) El evaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, que dirija el cumplimiento de contratos entre sus clientes y terceras personas, es ante todo asesor y guardián de los intereses de sus clientes, pero en ningún caso le es lícito actuar en perjuicio de aquellos terceros;*

**Artículo 17. Régimen de Inhabilidades e Incompatibilidades que afectan el ejercicio.** *Incurrirá en faltas al Régimen de Inhabilidades e Incompatibilidades y por lo tanto se le podrá imponer las sanciones a que se refiere la presente ley, todo aquel evaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores que:*

*a) Actúe simultáneamente como representante o asesor de más de una empresa que desarrolle idénticas actividades y en un mismo tema, sin expreso consentimiento y autorización de las mismas para tal actuación;*

*b) En ejercicio de sus actividades públicas o privadas hubiese intervenido en determinado asunto, no podrán luego actuar o asesorar directa o indirectamente a la parte contraria en la misma cuestión;*





# AVALÚOS INMOBILIARIOS

INMUEBLES URBANOS, RURALES, ESPECIALES, SISTEMAS PRODUCTIVOS, BIENES MUEBLES  
AVAL-77170914

c) *Intervenga como perito o actúe en cuestiones que comprendan las inhabilidades e incompatibilidades generales de ley;*

**LEY 510 DE 1999** “Por la cual se dictan disposiciones en relación con el sistema financiero y asegurador, el mercado público de valores, las Superintendencias Bancaria y de Valores y se conceden unas facultades.”

## CAPITULO XIII

Financiación de vivienda a largo plazo.

**Artículo 86.** *Cuando se entreguen bienes en dación en pago de créditos hipotecarios a los establecimientos de crédito acreedores, se tomará como base del valor de los inmuebles el que sea mayor entre el último avalúo comercial vigente, siempre que se hubiere practicado dentro del año anterior a la fecha de la dación, y el valor registrado en los libros del establecimiento de crédito para determinar el valor de las garantías, de conformidad con las instrucciones que para el efecto imparta la Superintendencia Bancaria.*

*En todo caso, los avalúos comerciales que sirvan de sustento, tanto para el otorgamiento del crédito como para el perfeccionamiento de las daciones en pago, deberán ser realizados por personas que no tengan vinculación directa o indirecta con el respectivo establecimiento de crédito, o parentesco dentro del cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad y único civil con los directores y administradores del mismo. Además, se tratará de personas que gocen de comprobada idoneidad profesional, solvencia moral, experiencia e independencia. (El subrayado es nuestro).*

### 5.2 TIPO DE DIVISIÓN:

El bien inmueble que se estudia, **PUEDE SER** divisible, Según la Reglamentación urbanística vigente.

Por otra parte, se deja constancia que la aplicación de la norma del **POT 2015**, no es materia de estudio en este avalúo.

### 5.3 NORMA PARA EFECTOS DE AVALÚOS CON AFECTACIONES POR CAUSA DE UNA OBRA PÚBLICA:

**Nota:** *El bien no tiene afectación Pública que se tenga conocimiento.*

**LEY 9 DE 1989** (enero 11) por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones.

**Artículo 37º.** - **Toda afectación** por causa de una obra pública tendrá una duración de tres (3) años renovables, hasta un máximo de seis (6) y **deberá notificarse personalmente al propietario e**







# AVALÚOS INMOBILIARIOS

INMUEBLES URBANOS, RURALES, ESPECIALES, SISTEMAS PRODUCTIVOS, BIENES MUEBLES  
AVAL-77170914

## 5.5 PRINCIPALES VÍAS DE ACCESO:

- Carrera 7 A, Sentido Sur - Este
- Calle 25 A y Calle 28 Sentido Norte – Sur, Sur - Norte

## 5.6 TRANSPORTE:

- Servicio Particular.
- Servicio Taxi.

**Nota:** es de destacar que, a menos de 150 metros, es un punto de paso de rutas de buses urbanos, lo que facilita el desplazamiento a cualquier parte de la ciudad

## 5.7 ASPECTOS JURÍDICOS:

**No son materia del Avalúo. El Avalúo no es un estudio de títulos ni de tradición.**

Sin embargo, debemos tener en cuenta lo que dicta la Resolución 620 de 2008 “Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997”

**Artículo 6. Etapas para elaboración de los avalúos.** *Para la elaboración de los avalúos utilizando cualquiera de los métodos enunciados anteriormente deben realizarse las siguientes etapas:*

*8. Aun cuando el estudio de los títulos es responsabilidad de la entidad interesada, una correcta identificación requiere que el perito realice una revisión del folio de matrícula inmobiliaria para constatar la existencia de afectaciones, servidumbres y otras limitaciones que puedan existir sobre el bien; excepto para la determinación de los avalúos en la participación de plusvalías.*

## 5.8 DOCUMENTACIÓN E INFORMACIÓN SUMINISTRADA

- Copia de matrícula  
N° 190-24954 (Estado Activo fecha 18 de abril 2017)
- Copia de recibo Oficial de Pago (copia portal)  
N° 11240178 – ver anexo
- Copia de Escritura Pública  
N°2884 DE FECHA 26 DE OCTUBRE DE 2006 NOTARIA PRIMERA DEL CÍRCULO DE VALLEDUPAR CESAR; HIPOTECA A ROSARIO GOMEZ SERRANO 37.915.730





# AVALÚOS INMOBILIARIOS

INMUEBLES URBANOS, RURALES, ESPECIALES, SISTEMAS PRODUCTIVOS, BIENES MUEBLES  
AVAL-77170914

## 6 INFORMACIÓN JURÍDICA Y CATASTRAL

	SEGÚN TÍTULOS Y FOLIO Nº2884 DE FECHA 26 DE OCTUBRE DE 2006 NOTARIA PRIMERA DEL CÍRCULO DE VALLEDUPAR CESAR; HIPOTECA A ROSARIO GOMEZ SERRANO 37.915.730. (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984)
DEPARTAMENTO:	Cesar
MUNICIPIO:	Valledupar
PROPIETARIO/CLIENTE: IDENTIFICACIÓN:	YOLEIDA MARIA FRAGOZO NIEVES - JAIR LAVERDE CANDIL CC: 36.181.430 y 37.915.730
MATRICULA INMOBILIARIA:	Nº 190-24954 (Estado Activo fecha 18 de abril 2017)
NUMERO PREDIAL	
CODIGO PREDIAL NAL. CODIGO PREDIAL:	01-02-00-00-0183-0034-0-00-00-0000 01-02-0183-0034-000
OBSERVACIONES:	LO ANTERIOR NO ES UN ESTUDIO JURÍDICO DEL PREDIO

Figura 1.

Fuente: Información aportada por el contratante

## 7 NORMATIVIDAD VIGENTE ACTUALMENTE PARA EL PREDIO:

EDIFICABILIDAD COMUNA 2	
SECTOR	13 C
TRATAMIENTO	CONSOLIDACION URBANA
AREA DE ACTIVIDAD	RESIDENCIAL 1
FRENTES	TODOS LOS PREDIOS
INDICE MAXIMO DE OCUPACION	0,7
INDICE DE CONSTRUCCION MAXIMO	2.0
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (N PISOS)	3
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	CONTINUA
OBSERVACIONES	

Figura 2. Normatividad Vigente

Fuente: POT 2015 municipio de Valledupar



<p><b>LOCALIZACIÓN</b></p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">ALTURA DE EDIFICACIONES</th> <th colspan="2">AISLAMIENTOS</th> </tr> <tr> <th>LATERAL (m)</th> <th>POSTERIOR (m)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>De 1 a 3 pisos</td> <td>3,00</td> <td>3,00</td> </tr> <tr> <td>De 4 a 5 pisos</td> <td>3,00</td> <td>4,00</td> </tr> <tr> <td>De 6 a 8 pisos</td> <td>4,00</td> <td>5,00</td> </tr> <tr> <td>De 9 a 12 pisos</td> <td>5,00</td> <td>6,00</td> </tr> <tr> <td>De 13 o más pisos</td> <td>6,00</td> <td>8,00</td> </tr> </tbody> </table>	ALTURA DE EDIFICACIONES	AISLAMIENTOS		LATERAL (m)	POSTERIOR (m)	De 1 a 3 pisos	3,00	3,00	De 4 a 5 pisos	3,00	4,00	De 6 a 8 pisos	4,00	5,00	De 9 a 12 pisos	5,00	6,00	De 13 o más pisos	6,00	8,00	<p><b>CONTIENE:</b></p> <p><b>FN-C1</b> <b>Ficha Normativa</b> <b>Comuna 1</b></p>							
	ALTURA DE EDIFICACIONES		AISLAMIENTOS																										
LATERAL (m)		POSTERIOR (m)																											
De 1 a 3 pisos	3,00	3,00																											
De 4 a 5 pisos	3,00	4,00																											
De 6 a 8 pisos	4,00	5,00																											
De 9 a 12 pisos	5,00	6,00																											
De 13 o más pisos	6,00	8,00																											
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">ANTEJARDINES</th> <th colspan="2">VOLADIZOS</th> </tr> <tr> <th>CLASIFICACION</th> <th>DIMENSION</th> <th>EN PREDIOS CON ANTEJARDÍN (m)</th> <th>EN PREDIOS SIN ANTEJARDÍN (m)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Vías de la red vial arterial</td> <td>5,00</td> <td>1,5</td> <td>0,8</td> </tr> <tr> <td>Vías de la red vial intermedia</td> <td>5,00</td> <td>1,2</td> <td>0,8</td> </tr> <tr> <td>Vías de la red vial local</td> <td>3,00</td> <td>1</td> <td>No se permite</td> </tr> <tr> <td>Vías peatonales</td> <td>-</td> <td>No se permite.</td> <td>No se permite</td> </tr> </tbody> </table>	ANTEJARDINES		VOLADIZOS		CLASIFICACION	DIMENSION	EN PREDIOS CON ANTEJARDÍN (m)	EN PREDIOS SIN ANTEJARDÍN (m)	Vías de la red vial arterial	5,00	1,5	0,8	Vías de la red vial intermedia	5,00	1,2	0,8	Vías de la red vial local	3,00	1	No se permite	Vías peatonales	-	No se permite.	No se permite	<table border="1"> <tr> <td><b>ARCHIVO:</b> FN-C1.mxd</td> <td><b>FECHA:</b> 5 DE JUNIO DE 2015</td> </tr> <tr> <td><b>ESCALA:</b> 1:7.500</td> <td><b>PLANO:</b> <b>01</b></td> </tr> </table>	<b>ARCHIVO:</b> FN-C1.mxd	<b>FECHA:</b> 5 DE JUNIO DE 2015	<b>ESCALA:</b> 1:7.500	<b>PLANO:</b> <b>01</b>
ANTEJARDINES		VOLADIZOS																											
CLASIFICACION	DIMENSION	EN PREDIOS CON ANTEJARDÍN (m)	EN PREDIOS SIN ANTEJARDÍN (m)																										
Vías de la red vial arterial	5,00	1,5	0,8																										
Vías de la red vial intermedia	5,00	1,2	0,8																										
Vías de la red vial local	3,00	1	No se permite																										
Vías peatonales	-	No se permite.	No se permite																										
<b>ARCHIVO:</b> FN-C1.mxd	<b>FECHA:</b> 5 DE JUNIO DE 2015																												
<b>ESCALA:</b> 1:7.500	<b>PLANO:</b> <b>01</b>																												

Figura 3. Normatividad Vigente

Fuente: POT 2015 municipio de Valledupar

Richard Xavier López  
Arquitecto Avaluador – R.A.A  
Nit: 77170914-5 Régimen Simplificado  
TEL: 310 - 7061660  
e-mail: arqrichardlopez@outlook.com



# AVALÚOS INMOBILIARIOS

INMUEBLES URBANOS, RURALES, ESPECIALES, SISTEMAS PRODUCTIVOS, BIENES MUEBLES  
AVAL-77170914

## NOTAS PARTICULARES

- 1 Los Bienes de Interés Cultural del ámbito Nacional se rigen por lo establecido en la Ley general
- 2 Aplica para edificaciones de apoyo a la infraestructura de los sistemas de distribución.
- 3 En escenarios recreativos y deportivos el índice de ocupación incluye áreas ocupadas en primer piso.
- 4 Los aislamientos laterales y de fondo para proyectos industriales, serán de cinco metros (5.00 ML)
- 5 Subdivisión mínima permitida: 600 m<sup>2</sup>
- 6 Aplica a agrupaciones o conjuntos construidos con unidad de diseño.
- 7 La Manzana F de la Urbanización Santa Rosalía, tiene las siguientes
  - a. No menos del 70% del área a desarrollar en dichos proyectos
  - b. Se limitará la altura a dos (2) pisos. c. Se exigirá aislamientos laterales y posteriores para el manejo de las escorrentías.
- 8 Para este sector la densidad Máxima permitida será de 25 viv/ha; en la formulación del Plan Parcial.
- 9 La formulación del PP o Proyecto urbanístico deberá orientarse teniendo en cuenta el área de actividad o vacación

## NOTAS GENERALES

- 1 Para el desarrollo constructivo de los predios deberá cumplirse con los índices y la totalidad de las condiciones y normas aplicables.
- 2 Los predios incluidos en zona de amenaza están identificados en los planos FORM-GEN-07A al FORM-GEN-071.
- 3 Las zonas de amenaza quedan cobijadas por lo dispuesto en el Capítulo 3 del Subtítulo 3 del TÍTULO II del componente general del POT y demás normas aplicables. En todo caso no se podrá adelantar ningún proceso de desarrollo por urbanización, construcción o legalización en los elementos de la estructura ecológica principal y sistemas generales (movilidad urbana, espacio público y servicios públicos). Lo anterior sin perjuicio de la construcción de infraestructura prevista en el plan maestro de acueducto y alcantarillado contratado por EMDUPAR S.A.

Fuente: POT 2015 municipio de Valledupar

EL SECTOR ES UN ÁREA DE ACTIVIDAD CONSOLIDACIÓN URBANA, RESIDENCIAL SECCIÓN ÚNICA (POT).  
DISPOSICIONES PARA EL TRATAMIENTO DE:

## SUBCAPÍTULO 2. TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN.

**Artículo 307º.** Definición de tratamiento de consolidación y modalidades. Se aplica a los sectores o predios urbanizados que en los cuales se regulan las construcciones manteniendo o ajustando la adecuada relación entre la estructura del espacio público, los equipamientos y la intensidad de los usos del suelo. De acuerdo con las características el tratamiento de consolidación presenta dos (2) modalidades:

1. **Consolidación urbana (Tipo TC-1).** Aplica en sectores de la ciudad, urbanizaciones, conjuntos, o proyectos de vivienda en serie, que conservan sus características urbanas, viales, espacio público, dotacionales y ambientales y deben mantenerse como orientadoras de los procesos de construcción.
2. **Consolidación con recuperación y rehabilitación de espacio público (Tipo TC-2).** Aplica en sectores cuyo propósito es mejorar, recuperar y/o rehabilitar el espacio público, fortaleciendo los usos del suelo y valores urbanísticos y paisajísticos que presentan y reducir el déficit que afectan su adecuado funcionamiento.

Los proyectos que se desarrollen deben cumplir con los siguientes requisitos:

- a. Recuperar, construir y garantizar para el uso peatonal la red de andenes.
- b. Generar, construir, recuperar y mantener los elementos que integran el espacio público.





# AVALÚOS INMOBILIARIOS

INMUEBLES URBANOS, RURALES, ESPECIALES, SISTEMAS PRODUCTIVOS, BIENES MUEBLES  
AVAL-77170914

**Artículo 308º.** Edificabilidad. Para los sectores y subsectores regulados por el tratamiento de consolidación en sus diversas modalidades se ha establecido la edificabilidad de los predios según sus dimensiones, aislamientos, retrocesos, tipología edificatoria, restricciones a la ocupación por amenazas y riesgos, topografía y los objetivos trazados por este Plan de Ordenamiento Territorial.

A partir del cruce de estas variables se determinan los índices de ocupación y construcción netos o prediales y la edificabilidad permitida, la cual está consigna en los planos de las fichas normativas que hacen parte integral del presente acto administrativo.

**Parágrafo.** Para consultar la edificabilidad permitida en cada predio del área urbana del municipio consultar la correspondiente ficha normativa.

## Sección Única. Disposiciones para el tratamiento de consolidación urbana.

**Artículo 309º.** Normas generales. Para la aplicación de las normas en sectores con tratamiento de consolidación urbana, se tendrán en cuenta las siguientes disposiciones:

- 1. Agrupaciones o conjuntos construidos con unidad de diseño.** Se regulan por la norma definida en la ficha normativa la cual busca preservar las condiciones urbanísticas que orientaron su aprobación y desarrollo, en cuanto a usos, aislamientos, alturas, retrocesos, antejardines, voladizos y demás elementos correspondientes a su volumetría, así como la cuota de estacionamientos.
- 2. Sectores bajo el sistema de desarrollo individual o loteo.** La norma urbanística definida en la ficha normativa está dirigida a mantener las condiciones de edificabilidad existentes en la zona; preservando las características urbanísticas del barrio. La edificabilidad de las construcciones es la resultante de la correcta aplicación de las normas definidas para el sector.

En el siguiente cuadro se relacionan los sectores y subsectores de que trata este numeral:

SECTORES Y SUBSECTORES DE CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA POR AGRUPACIÓN O CONJUNTO CONSTRUIDOS CON UNIDAD DE DISEÑO	
<b>Urbanización</b>	
Balcones de Santa Helena; Atlantis; María Camila Norte; Mirador de la Sierra I,II, III,IV; Rosario Norte I y II, Quintas del Country; Los Corales; Las Margaritas; Las Orquídeas; Reserva de Upar; Rincón de Vilalba; Villa Ligia I, II, II; Conjunto Triangulo, Diomedes Daza; Conjunto Residencial del Norte; Club House; Urbanización las Américas (Colombia, Chile, Argentina, Brasil), Altos de Ziruma I,II,III,IV,V, VI; Azúcar Buena; Casa de Campo y Rancho Mío.	
<b>Sectores bajo el sistema de desarrollo individual o loteo.</b>	
Altos de Confacesar; Las Marías; Altos de Arizona; La ceiba; San Isidro; Los cortijos; Sicarare; Urbanización Don Carmelo; Urbanización OGB; Ciudadela Confacesar; Ciudad Tayrona y Don Alberto. Rafael Escalona.	



Richard Xavier López  
Arquitecto Avaluador – R.A.A  
Nit: 77170914-5 Régimen Simplificado  
TEL: 310 - 7061660  
e-mail: arqrichardlopez@outlook.com

## 7.1 INFRAESTRUCTURA URBANISTICA DE LA ZONA:

Sobre la mayor parte de las vías principales y secundarias de la zona registramos andenes y sardineles construidos totalmente. Hay presencia de arborización. hay grandes zonas verdes en el área.



# AVALÚOS INMOBILIARIOS

INMUEBLES URBANOS, RURALES, ESPECIALES, SISTEMAS PRODUCTIVOS, BIENES MUEBLES  
AVAL-77170914

## 7.2 SERVICIOS PUBLICOS DE LA ZONA:

En el sector hay completa infraestructura y disponibilidad inmediata de todos los servicios públicos básicos (energía eléctrica, agua, alcantarillado, aseo y gas domiciliario).

## 7.3 TRANSPORTE PUBLICO:

En todo el municipio, el transporte público formal es precario. La demanda es atendida en su mayor parte por el transporte prestado por taxis.

## 7.4 CARACTERISTICAS FISICAS DEL TERRENO

En este avalúo, se destaca que está comprendido entre lotes urbanos, medianero, con topografía plana y forma regular. Cabe resaltar que el predio funciona como una unidad residencial,

## 7.5 LINDEROS Y DIMENSIONES:

NORTE: FLORENCIA TORO

SUR: JULIO SOTO

ESTE: JULIO RAMIREZ

OESTE: CARRERA 12 EN MEDIO CON RUBEN RODRIGUEZ

ESCRITURA 3420 DEL 18- 10-88 NOT UNICA DE VALLEDUPAR).-MAT. 89 TOMO 52 V/DUPAR

AREA DEL TERRENO: 260 MTS2 ÁREA CONSTRUIDA: 178MTS2

## 7.6 CARACTERISTICAS FISICAS DE LA CONSTRUCCION

VIVIENDA PRINCIPAL CON FRENTE A LA CARRERA 13

NUMERO DE NIVELES: Uno (1).

ALTURA LIBRE: 2.40 metros, en promedio

VIDA UTIL: 70 años.

EDAD APROXIMADA: 20 años

VIDA REMANENTE: Entre 50 años

ESTADO DE LA CONSTRUCCION: Buena

En general la construcción se encuentra en buen estado de conservación.





# AVALÚOS INMOBILIARIOS

INMUEBLES URBANOS, RURALES, ESPECIALES, SISTEMAS PRODUCTIVOS, BIENES MUEBLES  
AVAL-77170914

## APARTAMENTO CON FRENTE A LA CARRERA 13

NUMERO DE NIVELES: Uno (1).

ALTURA LIBRE: 2.40 metros, en promedio

VIDA UTIL: 70 años.

EDAD APROXIMADA: 10 años

VIDA REMANENTE: Entre 60 años

ESTADO DE LA CONSTRUCCION: Buena

En general la construcción se encuentra en Buen estado de conservación.

## APARTAMENTOS CON FRENTE INTERNO

NUMERO DE NIVELES: Uno (1).

ALTURA LIBRE: 2.40 metros, en promedio

VIDA UTIL: 70 años.

EDAD APROXIMADA: 5 años

VIDA REMANENTE: Entre 65 años

ESTADO DE LA CONSTRUCCION: Buena

En general la construcción se encuentra en Buen estado de conservación.

## 7.7 ESTADO DE LOS MATERIALES Y ACABADOS:

En el inmueble encontramos 3 tipologías de construcción complementemente habitacionales y en funcionamiento homogéneo, como se pudo constatar el día de la visita al predio; Las cuales se encontraban en **BUEN** estado de conservación.

## 7.8 AREAS:

DESCRIPCION CONSTRUCCIÓN	AREA (M2)
ÁREA DE TERRENO SEGÚN RECIBO DE IMPUESTO PREDIAL	283
AREA DE CONSTRUCCION	178





# AVALÚOS INMOBILIARIOS

INMUEBLES URBANOS, RURALES, ESPECIALES, SISTEMAS PRODUCTIVOS, BIENES MUEBLES  
AVAL-77170914

## 7.9 SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS:

El inmueble cuenta con los servicios públicos básicos: Energía Eléctrica, Agua Potable, alcantarillado, Gas Natural.

## 8 HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

### 8.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DEL SUELO:

El predio no está localizado en zona de riesgo ni lo presenta frente a fenómenos de remoción en masa, inundación, rellenos sanitarios u otros que puedan arriesgar su estabilidad.

### 8.2 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD:

Al momento de la visita al predio y al sector, **NO** se observó elementos de impacto ambiental y/o condiciones de salubridad que puedan incidir negativamente en el predio.

### 8.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES:

En el predio no observamos afectación alguna por servidumbre

### 8.4 SEGURIDAD:

En el predio **NO** observamos afectación y degradación social, escasez de protección individual y/o colectiva, ni proliferación de prácticas delictivas que pongan en riesgo la integridad de ciudadanos o usuarios de la zona.

### 8.5 PROBLEMATICAS SOCIOECONOMICAS:

No se observaron al momento de la visita técnica.

### 8.6 ASPECTO ECONOMICO

#### 8.6.1 ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA:

En la zona se registra actividad edificadora **ACTIVA**, teniendo en cuenta las condiciones de Covid 19 en cuanto a inmuebles de uso Residencial, con las limitaciones que se presentan en el POT.

#### 8.6.2 MERCADO PRINCIPAL (OFERTA Y DEMANDA):

El predio esta destinados a la actividad Residencial 1 y posibilidades de comercialización, a nivel local son **BUENAS**, puesto que está localizado en un área de tratamiento de **Renovación Reactivación**





# AVALÚOS INMOBILIARIOS

INMUEBLES URBANOS, RURALES, ESPECIALES, SISTEMAS PRODUCTIVOS, BIENES MUEBLES  
AVAL-77170914

En consecuencia, consideramos que esta propiedad ofrece **ALTAS** perspectivas de comercialización a mediano Y Largo plazo dentro de un mercado limitado dadas las condiciones y el uso de la edificación existente.

## 8.6.3 ASPECTOS VALORIZANTES:

Los aspectos más importantes que inciden positivamente en el valor comercial del inmueble objeto del avalúo son los siguientes:

- A. Cercanía a vías las importantes y principales de la malla vial de la ciudad.
- B. Acceso expedito a través de vías principales del sector centro norte de Valledupar.
- C. Disponibilidad de todos los servicios públicos básicos.

## 9 METODOLOGIA(S) VALUATORIA(S) EMPLEADA(S) PARA EL AVALUO

### 9.1 JUSTIFICACION DE LA(S) METODOLOGIA(S) EMPLEADA(S):

Para la determinación de valor comercial del bien inmueble se utilizaron los siguientes métodos establecidos por la Resolución N.º 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC:

**Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado.** Es la técnica Valúatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo.

**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.

Los deméritos se consideran como el valor de las adecuaciones necesarias para dejar el tipo constructiva con su valor de reposición nuevo y analizando la edad, estado actual y mantenimiento.

La estructura del valor de reposición a nuevo considero el valor comercial del terreno y los valores de reposición nueva de las construcciones e instalaciones propias del inmueble existentes a precio de constructor. A estos valores se le adicionaron las inversiones y gastos correspondientes a la promoción inmobiliaria, consistentes en el proyecto ejecutivo, las licencias, permisos y derechos, los gastos de administración y los gastos financieros atribuibles en su etapa constructiva.





# AVALÚOS INMOBILIARIOS

INMUEBLES URBANOS, RURALES, ESPECIALES, SISTEMAS PRODUCTIVOS, BIENES MUEBLES  
AVAL-77170914

## 10 INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

De acuerdo a lo establecido en el Decreto, 1139 del 1995, resolución 2965 del 12 de septiembre de 1995 de la Gerencia General del INCORA y se complementa con: el decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998 reglamentario de la ley 388 de 1997, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 620 del 23 de septiembre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizaron los siguientes métodos:

### 10.1 Método de comparación o de mercado.

Desarrollo del Cálculo:

ANÁLISIS DE VENTA SECTOR: 12 DE OCTUBRE																
ID	FUENTE DE INFORMACIÓN	DIRECCIÓN	VÍA EN EL SECTOR	UBICACIÓN EN LA MANZANA	TIPO DE PREDIO	PRECIO INICIAL EN VENTA (\$)	PORCENTAJE DE NEGOCIACIÓN %	PRECIO EN VENTA AJUSTADO \$	ÁREA CONSTRUIDA (m²)	# PISOS Y/O NIVELES	# HAB	# WC	EDAD EN AÑOS	ESTADO	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN (\$)	PROMEDIO POR m² DE CONSTRUCCIÓN (\$)
1	<a href="https://vivainmobiliaria.co/inmueble/casa-en-el-barrio-12-de-octubre/">https://vivainmobiliaria.co/inmueble/casa-en-el-barrio-12-de-octubre/</a>	VALLEDUPAR BARRIO 12 DE OCTUBRE	PRINCIPAL	MEDIANERO	CASA	\$ 270.000.000,00	7,4%	\$ 250.000.000,00	160	1	3	2	20	BUENO	\$ 250.000.000,00	\$ 1.562.500
2	<a href="https://www.fincara.com.co/inmueble/casa-en-venta/12-de-octubre/valledupar/3595619">https://www.fincara.com.co/inmueble/casa-en-venta/12-de-octubre/valledupar/3595619</a>	VALLEDUPAR BARRIO 12 DE OCTUBRE	PRINCIPAL	MEDIANERO	CASA	\$ 200.000.000,00	0,0%	\$ 200.000.000,00	140	1	3	1	25	BUENO	\$ 200.000.000,00	\$ 1.428.571
3	<a href="http://bozzimbetti.com/inmueble/venta/casa-en-12-de-octubre-valledupar/33176">http://bozzimbetti.com/inmueble/venta/casa-en-12-de-octubre-valledupar/33176</a>	VALLEDUPAR BARRIO 12 DE OCTUBRE	PRINCIPAL	MEDIANERO	CASA	\$ 170.000.000,00	0,0%	\$ 170.000.000,00	120	1	3	2	20	BUENO	\$ 170.000.000,00	\$ 1.416.667
4	<a href="https://www.tuarea.co/ventas/riendo-casalote-en-venta-en-doce-de-octubre-valledupar/">https://www.tuarea.co/ventas/riendo-casalote-en-venta-en-doce-de-octubre-valledupar/</a>	VALLEDUPAR BARRIO 12 DE OCTUBRE	PRINCIPAL	MEDIANERO	CASA	\$ 230.000.000,00	0,0%	\$ 230.000.000,00	160	2	4	3	8	BUENO	\$ 230.000.000,00	\$ 1.437.500
PROMEDIO CONSTRUCCIÓN															\$ 1.461.309,52	
PROMEDIO CONSTRUCCIÓN ADOPTADO POR m² (\$):															\$ 1.461.309,52	
# DE DATOS:															4	
DESVIACIÓN ESTÁNDAR															58.888	
COEFICIENTE DE VARIACIÓN															4,03%	

Figura 6 . Ofertas.

Fuente: Estudio de mercado







# AVALÚOS INMOBILIARIOS

INMUEBLES URBANOS, RURALES, ESPECIALES, SISTEMAS PRODUCTIVOS, BIENES MUEBLES  
AVAL-77170914

Una vez determinadas las características de las casas tipo y realizada la visita, se procedió a hacer los presupuestos de cada una de ellas, calculando su costo de reposición a nuevo.

A continuación, se detallan cada uno de los estados de conservación:

Óptimo: Una construcción en estado óptimo es aquella que por su edad no ha requerido reparaciones de ningún tipo.

- Muy Bueno: Son aquellas que han tenido labores normales de mantenimiento, entre ellos se citan como ejemplo: reparaciones de fisuras a nivel de repellos y pintura.

- Bueno: Son aquellas que han tenido labores normales de mantenimiento en mayor cantidad, se citan como ejemplo: cambios en acabados no dañados como guarniciones, marcos de ventanas y puertas, rodapiés, puertas, ventanas, grifería y otros.

- Intermedio: Una construcción en estado intermedio requiere o ha recibido reparaciones y sustituciones a nivel de acabados y de bajo costo como repellos y cielos, parte de tuberías, canoas, bajantes, loza sanitaria.

- Regular: Una construcción en estado regular es aquella que requiere reparaciones a nivel estructural y de acabados en forma parcial: contrapiso, pisos, paredes secundarias, cielos.

- Deficiente: Son construcciones que requieren sustituciones totales a nivel estructural en uno o más elementos como: paredes secundarias, cubierta, y otros.

- Malo: Una construcción en estado malo es aquella que requiere sustituciones totales a nivel estructural en cerchas, contrapiso y algunas paredes primarias.

- Muy malo: Una construcción en estado muy malo es aquella que requiere de sustituciones estructurales importantes en cimientos, columnas, muros de carga, vigas en forma parcial e inmediata.

- Demolición: Son aquellas construcciones en total estado de deterioro por lo que deben demolerse.

Una vez se tienen los diferentes presupuestos y el costo de reposición a nuevo se precede a calcular el coeficiente de depreciación real (C), de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$C = \frac{\text{Presupuesto de Depreciación}}{CRN} * 100\% \quad (\text{Ecuación 1})$$

Donde:

C: Coeficiente de depreciación real según cada estado de conservación para la tabla de Heidecke.

Presupuesto de depreciación: Costo total de cada uno de los presupuestos calculados, según las reparaciones requeridas por cada estado de conservación.

CRN: Costo de reposición a nuevo, valor total que representa el costo de construir una casa tipo nueva actualmente.

Finalmente se comparan los coeficientes de depreciación, los reales vs los de la tabla de Heidecke y se realiza el respectivo análisis para cada una de las tipologías trabajadas en la ciudad de Valledupar.





# AVALÚOS INMOBILIARIOS

INMUEBLES URBANOS, RURALES, ESPECIALES, SISTEMAS PRODUCTIVOS, BIENES MUEBLES  
AVAL-77170914

En el estado de conservación 1 no hay depreciación porque la vivienda es nueva y en el estado 5, donde el inmueble prácticamente no tiene ningún valor por lo que se debe demoler, los resultados muestran que los coeficientes de depreciación tienen los mismos valores como lo son 0% y 100% respectivamente, es en los demás estados donde comenzamos a encontrar diferencias entre los coeficientes como lo podemos ver en la siguiente gráfica:

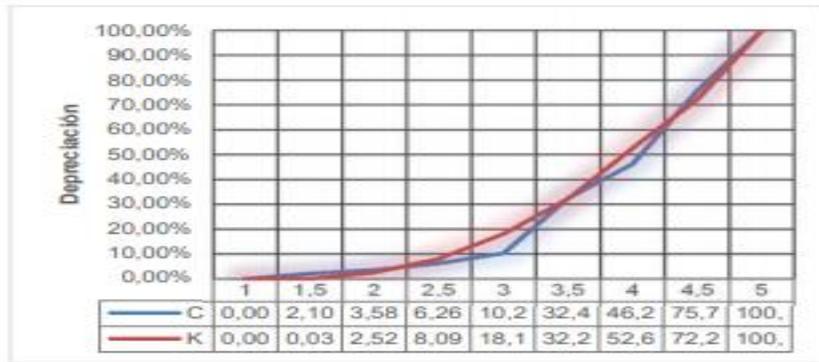


Figura 9. Comparación coeficientes depreciación (Real [C] vs Tabla de Heidecke [K]).

## 11 DEPRECIACIÓN INMUEBLE POR VETUSTEZ

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
VIVIENDA A LA FACHADA	24	70	34,29%	1	23,02%	\$ 1.461.310	\$336.346	\$1.124.964	\$ 1.125.000
PROTOTIPO: CONSTRUATA 175, PROTOTIPO UNIFAMILIAR MEDIO PARA EL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR									
ESTADO DE CONSERVACION: NECESITA POCAS REPARACIONES									

Figura 10 TABLA DE FITTO CORVINI

Fuente: Estudio de mercado

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
VIVIENDA A LA FACHADA	14	70	20,00%	2	14,22%	\$ 1.461.310	\$207.838	\$1.253.472	\$ 1.255.000
PROTOTIPO: CONSTRUATA PROTOTIPO UNIFAMILIAR MEDIO PARA EL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR									
ESTADO DE CONSERVACION: NECESITA REPARACIONES IMPORTANTES									

Figura 11 TABLA DE FITTO CORVINI

Fuente: Estudio de mercado

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
VIVIENDA INTERIOR	9	70	12,86%	3,5	38,04%	\$ 1.461.310	\$555.883	\$905.426	\$ 905.000
PROTOTIPO: CONSTRUATA PROTOTIPO UNIFAMILIAR MEDIO PARA EL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR									
ESTADO DE CONSERVACION: NECESITA REPARACIONES IMPORTANTES									

Figura 12 TABLA DE FITTO CORVINI

Fuente: Estudio de mercado





# AVALÚOS INMOBILIARIOS

INMUEBLES URBANOS, RURALES, ESPECIALES, SISTEMAS PRODUCTIVOS, BIENES MUEBLES  
AVAL-77170914

## 12 CRITERIOS DE VALUACIÓN DEL PREDIO

Como el predio estudio de este avalúo, funciona como una unidad habitacional agrupada por una sola familia, y que la tipología de construcción no varía de un sector a otro, se tomara como referencia así:

Para el valor de m2 de construcción se tomará como referencia la revista CONSTRUDDATA diciembre año 2020

PRESUPUESTO DE OBRA POR ESTRATO 2021			
Estrato	Un piso	Dos pisos	Tres pisos
Estrato 1 (-)	\$ 361.375,42		
Estrato 1	\$ 413.507,12		
Estrato 1 (+)	\$ 445.964,54		
Estrato 2 (-)	\$ 546.140,15	\$ 487.625,13	\$ 526.635,15
Estrato 2	\$ 675.470,06	\$ 603.098,27	\$ 651.346,13
Estrato 2 (+)	\$ 711.292,98	\$ 635.083,02	\$ 685.889,66
Estrato 3 (-)	\$ 959.061,59	\$ 856.304,99	\$ 924.809,39
<b>Estrato 3</b>	<b>\$ 1.106.041,39</b>	<b>\$ 987.536,96</b>	<b>\$ 1.066.539,92</b>
Estrato 3 (+)	\$ 1.313.181,05	\$ 1.172.483,08	\$ 1.266.281,73
Estrato 4 (-)	\$ 1.565.675,39	\$ 1.397.924,45	\$ 1.537.716,90
Estrato 4	\$ 1.855.774,78	\$ 1.656.941,77	\$ 1.822.635,94
Estrato 4 (+)	\$ 2.144.173,08	\$ 1.914.440,25	\$ 2.105.884,28
Estrato 5 (-)	\$ 2.330.871,14	\$ 2.081.134,95	\$ 2.289.248,44
Estrato 5	\$ 2.587.853,80	\$ 2.310.583,75	\$ 2.541.642,12
Estrato 5 (+)	\$ 2.937.905,82	\$ 2.623.130,20	\$ 2.885.443,22
Estrato 6 (-)	\$ 3.209.360,52	\$ 2.865.500,46	\$ 3.152.050,51
Estrato 6 (-)	\$ 3.963.622,95	\$ 3.538.949,06	\$ 3.892.843,97
Estrato 6 (+)	\$ 4.963.062,02	\$ 4.431.305,37	\$ 4.874.435,91

Figura 13 Estudio de mercado  
Fuente: Revista construdata





# AVALÚOS INMOBILIARIOS

INMUEBLES URBANOS, RURALES, ESPECIALES, SISTEMAS PRODUCTIVOS, BIENES MUEBLES  
AVAL-77170914

## 13 VALOR DE MERCADO

En consecuencia, el Valor de Mercado de la propiedad objeto del avalúo es el siguiente:

DESCRIPCION según Copia de Escritura Pública N°2884 DE FECHA 26 DE OCTUBRE DE 2006 NOTARIA PRIMERA DEL CÍRCULO DE VALLEDUPAR CESAR	AREA (M2)	VALOR M2	VALOR
CONSTRUCCION VIVIENDA A LA FACHADA	70	\$1.125.000	78.750.000
CONSTRUCCION APARTAMENTO A LA FACHADA	28	\$1.255.000	35.140.000
CONSTRUCCION VIVIENDA INTERIOR	80	\$905.000	72.400.000
TOTAL, AVALUO:			186.290.000

VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE \$ 186.290.000,00

VALOR REDONDEADO \$ 186.000.000,00

Ciento ochenta y seis millones de pesos.

Cordialmente,

Perito Avaluador:

Firma solo Original



RICHARD XAVIER LOPEZ  
Arquitecto-Avaluador  
A08071999-77170914  
R.A.A. AVAL-77170914

## 14 DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

- Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe
- El Valuador no tiene intereses en el bien objeto de avalúo.
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
- El Valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- El Valuador ha realizado una visita personal al inmueble y nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

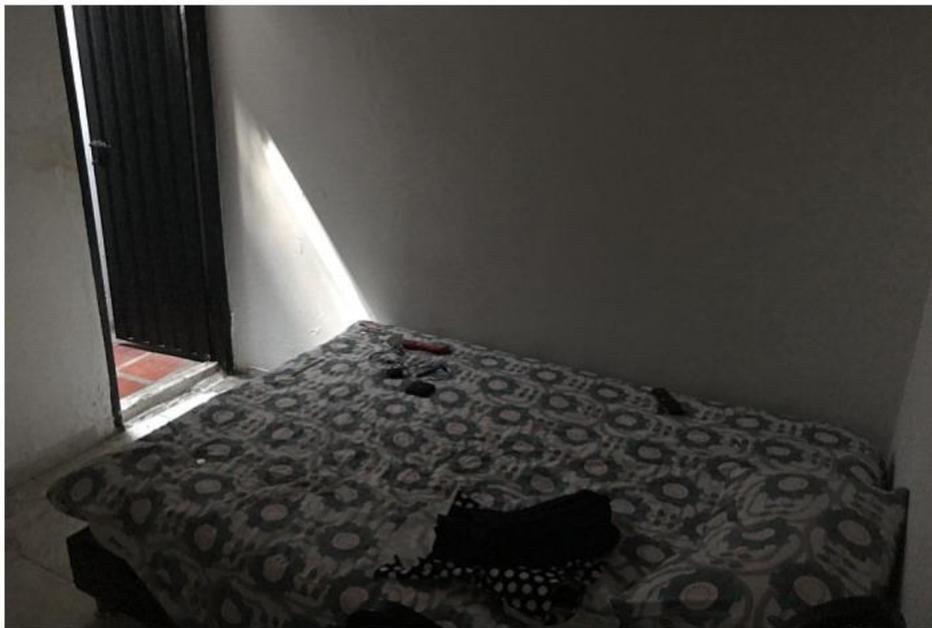


Richard Xavier López  
Arquitecto Avaluador – R.A.A.  
Nit: 77170914-5 Régimen Simplificado  
TEL: 310 - 7061660  
e-mail: [arqrichardlopez@outlook.com](mailto:arqrichardlopez@outlook.com)



# AVALÚOS INMOBILIARIOS

INMUEBLES URBANOS, RURALES, ESPECIALES, SISTEMAS PRODUCTIVOS, BIENES MUEBLES  
AVAL-77170914



Richard Xavier López  
Arquitecto Avaluador – R.A.A  
Nit: 77170914-5 Régimen Simplificado  
TEL: 310 - 7061660  
e-mail: [arqrichardlopez@outlook.com](mailto:arqrichardlopez@outlook.com)



# AVALÚOS INMOBILIARIOS

INMUEBLES URBANOS, RURALES, ESPECIALES, SISTEMAS PRODUCTIVOS, BIENES MUEBLES  
AVAL-77170914

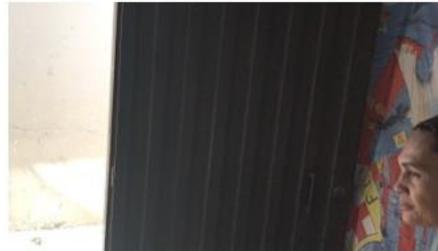
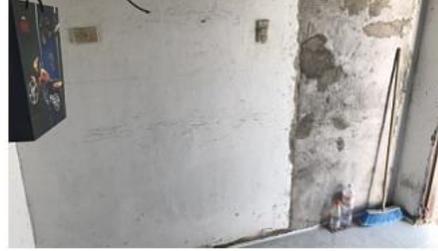


Richard Xavier López  
Arquitecto Avaluador – R.A.A  
Nit: 77170914-5 Régimen Simplificado  
TEL: 310 - 7061660  
e-mail: [arqrichardlopez@outlook.com](mailto:arqrichardlopez@outlook.com)



# AVALÚOS INMOBILIARIOS

INMUEBLES URBANOS, RURALES, ESPECIALES, SISTEMAS PRODUCTIVOS, BIENES MUEBLES  
AVAL-77170914



Richard Xavier López  
Arquitecto Avaluador – R.A.A  
Nit: 77170914-5 Régimen Simplificado  
TEL: 310 - 7061660  
e-mail: [arqrichardlopez@outlook.com](mailto:arqrichardlopez@outlook.com)



# AVALÚOS INMOBILIARIOS

INMUEBLES URBANOS, RURALES, ESPECIALES, SISTEMAS PRODUCTIVOS, BIENES MUEBLES  
AVAL-77170914



Richard Xavier López  
Arquitecto Avaluador – R.A.A  
Nit: 77170914-5 Régimen Simplificado  
TEL: 310 - 7061660  
e-mail: [arqrichardlopez@outlook.com](mailto:arqrichardlopez@outlook.com)



# AVALÚOS INMOBILIARIOS

INMUEBLES URBANOS, RURALES, ESPECIALES, SISTEMAS PRODUCTIVOS, BIENES MUEBLES  
AVAL-77170914

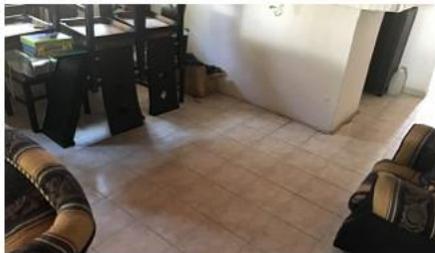


Richard Xavier López  
Arquitecto Avaluador – R.A.A  
Nit: 77170914-5 Régimen Simplificado  
TEL: 310 - 7061660  
e-mail: [arqrichardlopez@outlook.com](mailto:arqrichardlopez@outlook.com)



# AVALÚOS INMOBILIARIOS

INMUEBLES URBANOS, RURALES, ESPECIALES, SISTEMAS PRODUCTIVOS, BIENES MUEBLES  
AVAL-77170914

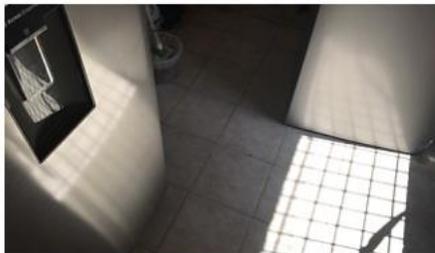


Richard Xavier López  
Arquitecto Avaluador – R.A.A  
Nit: 77170914-5 Régimen Simplificado  
TEL: 310 - 7061660  
e-mail: [argrichardlopez@outlook.com](mailto:argrichardlopez@outlook.com)



# AVALÚOS INMOBILIARIOS

INMUEBLES URBANOS, RURALES, ESPECIALES, SISTEMAS PRODUCTIVOS, BIENES MUEBLES  
AVAL-77170914



Richard Xavier López  
Arquitecto Avaluador – R.A.A  
Nit: 77170914-5 Régimen Simplificado  
TEL: 310 - 7061660  
e-mail: [arqrichardlopez@outlook.com](mailto:arqrichardlopez@outlook.com)



# AVALÚOS INMOBILIARIOS

INMUEBLES URBANOS, RURALES, ESPECIALES, SISTEMAS PRODUCTIVOS, BIENES MUEBLES  
AVAL-77170914

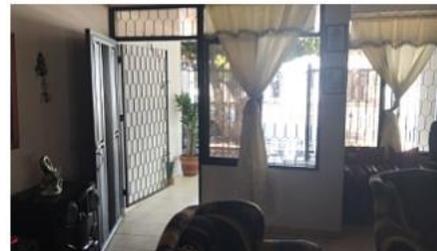


Richard Xavier López  
Arquitecto Avaluador – R.A.A  
Nit: 77170914-5 Régimen Simplificado  
TEL: 310 - 7061660  
e-mail: [arqrichardlopez@outlook.com](mailto:arqrichardlopez@outlook.com)



# AVALÚOS INMOBILIARIOS

INMUEBLES URBANOS, RURALES, ESPECIALES, SISTEMAS PRODUCTIVOS, BIENES MUEBLES  
AVAL-77170914

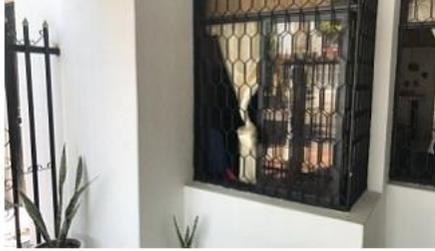


Richard Xavier López  
Arquitecto Avaluador – R.A.A  
Nit: 77170914-5 Régimen Simplificado  
TEL: 310 - 7061660  
e-mail: [arqrichardlopez@outlook.com](mailto:arqrichardlopez@outlook.com)



# AVALÚOS INMOBILIARIOS

INMUEBLES URBANOS, RURALES, ESPECIALES, SISTEMAS PRODUCTIVOS, BIENES MUEBLES  
AVAL-77170914



Richard Xavier López  
Arquitecto Avaluador – R.A.A  
Nit: 77170914-5 Régimen Simplificado  
TEL: 310 - 7061660  
e-mail: [arqrichardlopez@outlook.com](mailto:arqrichardlopez@outlook.com)



# AVALÚOS INMOBILIARIOS

INMUEBLES URBANOS, RURALES, ESPECIALES, SISTEMAS PRODUCTIVOS, BIENES MUEBLES  
AVAL-77170914



Cra 5 # 15 – 69  
Plaza Alfonso López  
Valledupar - Cesar



(57+5) 5842444

## Estado de Cuenta

### Información Básica

<b>Referencia Catastral:</b> 01-02-00-00-0183-0034-0-00-00-0000	<b>Referencia Anterior:</b> 01-02-0183-0034-000
<b>Avalúo:</b> \$101.106.000	<b>Propietario:</b> JAIR LAVERDE CANDIL .
<b>Dirección:</b> K 13 25A 95	<b>Dirección Notificación:</b> K 13 25A 95
<b>Área Terreno:</b> 283	<b>Área Construida:</b> 178
<b>Clase:</b> URBANO	<b>Destino:</b> HABITACIONAL
<b>Estrato:</b> 3 MEDIO-BAJO	<b>Uso Suelo:</b> No Definido
<b>Estado:</b> Activo	

### Vigencias con saldo pendiente

	Vigencia	Periodo	Valor Capital	Valor Interés	Valor Total
Liquidación Inicial N° 11240178 +Codigo Origen: LQ +Numero Origen: 11240178	2021	1	\$364.000	\$21.070	\$385.070

Referencia Catastral	01-02-00-00-0183-0034-0-00-00-0000	Referencia Anterior	01-02-0183-0034-000
Avalúo	\$101.106.000	Propietario	JAIR LAVERDE CANDIL .
Dirección	K 13 25A 95	Dirección Notificación	K 13 25A 95
Área Terreno	283	Área Construida	178
Clase	URBANO	Destino	HABITACIONAL
Estrato	3 MEDIO-BAJO	Uso Suelo	No Definido
Estado	Activo		



Richard Xavier López  
Arquitecto Avaluador – R.A.A  
Nit: 77170914-5 Régimen Simplificado  
TEL: 310 - 7061660  
e-mail: argrichardlopez@outlook.com



# AVALÚOS INMOBILIARIOS

INMUEBLES URBANOS, RURALES, ESPECIALES, SISTEMAS PRODUCTIVOS, BIENES MUEBLES  
AVAL-77170914



1

AA 26970358

88

**SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y**

**REGISTRO \*\*\*\*\***

**\*\*\*\*\* FORMATO DE CALIFICACIÓN \*\*\*\*\***

**DATOS DE LA ESCRITURA PUBLICA - - - - -**

**NUMERO DE LA ESCRITURA PUBLICA DOS -**

**MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO (2.884) - -**

**FECHA: VEINTISEIS (26) DE OCTUBRE - - - - -**

**DEL AÑO DOS MIL SEIS (2006) \*\*\*\*\***

**\*\*\*\*\* NOTARIA DE ORIGEN \*\*\*\*\* - - -**

**NOTARIA PRIMERA (1ª) DEL CIRCULO DE VALLEDUPAR, CESAR. - - -**

**MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO: 190-24954 - - - - -**

**CEDULA CATASTRAL NUMERO: 010201830034000 - - - - -**

**\*\*\*\*\* UBICACIÓN DEL PREDIO \*\*\*\*\***

Municipio - - - - - Vereda - - - - - Departamento

VALLEDUPAR - - - - - CESAR - - -

**\*\*\*\*\* DIRECCIÓN DEL PREDIO \*\*\*\*\***

RURAL: - - - - -

URBANO: Casa-lote Carrera 13 número 25A-95 Barrio Doce de Octubre. - - -

**\*\*\*\*\* NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO \*\*\*\*\* - - - - -**

**CODIGO- ESPECIFICACIÓN - - - - - VALOR DEL ACTO**

**0203 - CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA - - - - - \$7.500.000.00 - -**

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO - - - - - IDENTIFICACIÓN - -

**YOLEIDA MARIA FRAGOZO NIEVES - - - - - 36.181.430 - - - -**

**ROSARIO GOMEZ SERRANO - - - - - 37.915.730 - - - -**

**- - - - - OTORGANTES - - - - -**

**DE : YOLEIDA MARIA FRAGOZO NIEVES. - - - - -**

**A FAVOR DE: ROSARIO GOMEZ SERRANO. - - - - -**

En la ciudad de Valledupar, Capital del Departamento del Cesar, República de

Colombia, en la Notaria Primera del Circulo de Valledupar, (Cesar), cuyo titular

es **JUAN FEDERICO ACOSTA RODRIGUEZ**, compareció la señora

**YOLEIDA MARIA FRAGOZO NIEVES**, y dijo: **PRIMERO.-** Que es mayor de

edad, vecina de Valledupar, identificada con la cédula de ciudadanía número

36.181.430 expedida en Neiva, de estado civil soltera, sin unión marital de

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

Dr. JUAN FEDERICO ACOSTA RODRIGUEZ  
NOTARIO NUMERO 190-24954  
CIRCULO DE VALLEDUPAR



Richard Xavier López  
Arquitecto Avaluador - R.A.A  
Nit: 77170914-5 Régimen Simplificado  
TEL: 310 - 7061660  
e-mail: argrichardlopez@outlook.com



# AVALÚOS INMOBILIARIOS

INMUEBLES URBANOS, RURALES, ESPECIALES, SISTEMAS PRODUCTIVOS, BIENES MUEBLES  
AVAL-77170914

2

hecho. **SEGUNDO.-** Que por medio de este instrumento público constituye **HIPOTECA ABIERTA DE PRIMER GRADO,** por la suma de **SIETE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$7.500.000.00),** a favor de la señora **ROSARIO GOMEZ SERRANO,** mujer, mayor de edad, vecina de Valledupar, identificada con la cédula de ciudadanía número 37.915.730 expedida en Barrancabermeja, de estado civil soltera, con unión marital de hecho, sobre el cincuenta por ciento (50%) que posee en común del siguiente predio: un lote de terreno urbano con una extensión superficial de doscientos sesenta metros cuadrados (260 M2) y la casa en él construida, ubicado en la actual nomenclatura urbana Carrera 13 número 25A-95 Barrio Doce de Octubre, de la ciudad de Valledupar, Departamento del Cesar y comprendido dentro de los siguientes linderos: NORTE, FLORENCIA TORO, SUR, JULIO SOTO, ESTE, JULIO RAMIREZ y OESTE, carrera 12 en medio con RUBEN RODRIGUEZ. **TERCERO.- TERCERO:** La hipotecante manifiesta que el cincuenta por ciento (50%) del predio que hipoteca lo adquirió en común y proindiviso por compra que hizo a la señora MARIA RITA VELASQUEZ DE ROJAS, mediante la escritura pública número 3.420 de fecha 18 de Octubre de 1.988, otorgada en la Notaría Única, hoy Primera del Círculo de Valledupar, registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar bajo la matrícula inmobiliaria número **190-24954. CUARTO:** La hipotecante cancelará a la acreedora los intereses de ley. **QUINTO.-** La hipotecante manifiesta que los derechos que hipoteca sobre el citado predio es de su exclusiva propiedad y se encuentran libre de toda clase de gravámenes tales como, censo, hipoteca, embargos judiciales, pleitos pendientes, inscripción de demandas, condiciones resolutorias, pactos comisorios, limitaciones al derecho de dominio, servidumbre, usufructo, arrendamiento constituido por escritura pública, no ha sido constituido en patrimonio de familia inembargable ni entregados en anticresis, afectación a vivienda familiar, ni es objeto de ninguna demanda civil, no están sometidos a procesos administrativos o judiciales de expropiación, adquisición o extinción del dominio. **SEXTO:** Que son de cargo de la hipotecante los gastos que demande este instrumento, su registro y posterior cancelación. **SEPTIMO:** Que esta hipoteca garantiza a la acreedora **ROSARIO GOMEZ SERRANO,** todas



Richard Xavier López  
Arquitecto Avaluador – R.A.A  
Nit: 77170914-5 Régimen Simplificado  
TEL: 310 - 7061660  
e-mail: [arjrichardlopez@outlook.com](mailto:arjrichardlopez@outlook.com)



# AVALÚOS INMOBILIARIOS

INMUEBLES URBANOS, RURALES, ESPECIALES, SISTEMAS PRODUCTIVOS, BIENES MUEBLES  
AVAL-77170914

CERTIFICADO DE  
REGISTRAR DE COLOMBIA  
INSPECCION PRIMERA DE POLICIA  
VALLEDUPAR

**DILIGENCIA DE SEQUESTRO**

en Valledupar, Cesar a los 11 días del mes de septiembre de 2014, siendo el día y la hora señalada la suscrita acompañada junto con su secretaria se constituyeron en audiencia pública para llevar a cabo la diligencia de secuestro ordenada por el juzgado primero civil municipal, dentro del proceso ejecutivo singular promovido la FUNDACION DE LA MUJER CONTRA TRAFICO DE SERVIDOS, Y YOLEIDA MARTA FRANCISCO, APODERADO CARLOS MARIO NIÑO RODRIGUEZ, MEDIANTE DESPACHO COMISIONADO, 051 del 9 de junio 014 rd. 2012-00790 act. seguido la suscrita inspector procedió a darle posesion al secuestro PEDRO MARIA MARTINEZ CRUZ, C.C.No.7701967, de Valledupar, quien pertenecio a la lista de auxiliares de la justicia juco cumplir bien y fuesen los deberes de su cargo ser leal e imparcial con la, act. seguido la suscrita atendido por ALBERTO OLAYA, C.C.No.3,09,548 de la Peña Cardinamarca, a quien se le notifico y manifestó ser arrendatario, acto seguido la suscrita y el secuestro proceden a identificar y describir el inmueble objeto de la diligencia, primero por sus linderos Norte Foresta tico, sur con Julio act. Este con Julio ramirez Caste con era 12 en medio con Ruben Rodriguez, y se trata de un lote de terreno junto con la casa en el construida que en la entrada principal presenta un arco o zona antejardín descubierta con piso tablon rojo y granito, la fachada con lina un porton metalico dos ventanas de vidrios corresponden protector de hierro una terraza una puerta metauza que conduce a la sala comedor, la cual tiene una ventana que da a una casaca de aire del inmueble, con su protector y vidrios en celosias, seguidamente los de la cocina enchapada en una de sus paredes, con mason en acero inoxidable, con una ventana de vidrios en celosias, protector y varillas de hierro, a la mano derecha encontrase tres habitaciones con baños internos enchapados con sus accesorios, seguido una puerta metalica con su protector de hierro el cual esta tapiado, con piso en planilla de cemento con dos apartamentos que tienen con sala una habitacion y una cocina peñala con un mason enchapado, cada una con sus puertas entrada metalica, con ventanas de vidrios en celosias, piso de cemento gris en regular estado techo en eternit todo elan eternit, y la sala comedor y cocina con cielo raso en machimbre, y el piso en baldosas de ceramica color beige, a mano derecha de la entrada encontrase un apartamento, constituido por una ventana metalica vidrios laminados en acero inoxidable, seguido encontrase la puerta en trille conduce a una habitacion con espacio de closer baño interno con sus accesorios una puerta metalica que conduce al patio tapiado, piso en planilla, un lavadero en cemento pulido, piso del apto, tablon rojo con granito, una habitacion en baldosas, beige, cielo raso en machimbre paredes pintas, acto seguido la inspectora declara legalmente secuestrado el inmueble a las descrito e identificado y de el hace entrega real y material al señor secuestro quien manifiesta que lo recibe en el estado en que se encuentra. No siendo otro el objeto de esta diligencia se firma por los que en ella intervinieron se deja constancia que el apto, es habitado por la señora, LUCY COSTA.

VALLEDUPAR, CESAR

ALBERTO OLAYA,  
NOTIFICADO

PEDRO MARIA MARTINEZ  
SECUESTRO

CORONEL PEDRO MEDINA  
SECRETARIA



Richard Xavier López  
Arquitecto Avaluador – R.A.A  
Nit: 77170914-5 Régimen Simplificado  
TEL: 310 - 7061660  
e-mail: arqrichardlopez@outlook.com



# AVALÚOS INMOBILIARIOS

INMUEBLES URBANOS, RURALES, ESPECIALES, SISTEMAS PRODUCTIVOS, BIENES MUEBLES  
AVAL-77170914

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VALLEDUPAR  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA  
Certificado generado con el Pin No: 17041884765042349 Nro Matricula: 190-24954  
Pagina 1

Impreso el 18 de Abril de 2017 a las 05:45:14 PM  
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página  
CIRCULO REGISTRAL: 190 - VALLEDUPAR DEPTO CESAR MUNICIPIO VALLEDUPAR VEREDA VALLEDUPAR  
FECHA APERTURA 28-10-1983 RADICACION SN CON OFICIO DE: 01-01-1900  
CODIGO CATASTRAL 20001010201830034000 COD CATASTRAL ANT. 01-2-183-032  
ESTADO DEL FOLIO **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS  
PREDIO URBANO CON UNA EXTENSION DE 260 M2 COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS NORTE:FLORENCIA TORO SUR: JULIO SOTO ESTE: JULIO RAMIREZ Y OESTE: CARRERA 12 EN MEDIO CON RUBEN RODRIGUEZ DIRECCION: CARRERA 13 N 25 A-95 BARRIO DOCE DE OCTUBRE (ESCRITURA 3-420 DEL 18-10-88 NOT UNICA DE VALLEDUPAR) -MAT. 89 TOMO 52 VIDUPAR  
COMPLEMENTACION:  
1.-EL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR CESION QUE LE HIZO EL GOBIERNO DE LA CORONA ESPAOLA SEGUN TITULO REAL EXPEDIDO EL 31-07-33.PROTOCOLIZADA POR LA ESC.# 7 DEL 02-03-34.NOTARIA DE VALLEDUPAR.

#### DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO  
1) SIN DIRECCION CASA-LOTE BARRIO 12 DE OCTUBRE  
2) CARRERA 13 # 25A-95 BARRIO DOCE DE OCTUBRE. CASA-LOTE

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 20-08-1973 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 34 DEL 16-08-1973 NOT.UNICA DE VALLEDUPAR VALOR ACTO \$

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTAS...(SIC)

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

DE MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

A: VELASQUEZ DE ROJAS MARIA RITA

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 20-10-1988 Radicación: 6845

Doc: ESCRITURA 3-420 DEL 18-10-1988 NOT.UNICA DE VALLEDUPAR VALOR ACTO \$230.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE VELASQUEZ DE ROJAS MARIA RITA

A: FRAGOZO YOLEIDA MARIA

X

A: LAVERDE CANDIL JAIR

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 10-10-1994 Radicación: 199062

Doc: ESCRITURA 2157 DEL 10-10-1994 NOT SEGUNDA DE VIDUPAR VALOR ACTO \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA INDETERMINADO

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

DE: FRAGOZO NIEVES YOLEIDA

X



Richard Xavier López  
Arquitecto Avaluador - R.A.A.  
Nit: 77170914-5 Régimen Simplificado  
TEL: 310 - 7061660  
e-mail: arqrichardlopez@outlook.com



# AVALÚOS INMOBILIARIOS

INMUEBLES URBANOS, RURALES, ESPECIALES, SISTEMAS PRODUCTIVOS, BIENES MUEBLES  
AVAL-77170914

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

Acto generado con el Pin No: 17041884765042349

Nro Matricula: 190-24954

Impreso el 18 de Abril de 2017 a las 05:45:14 PM

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

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

DE LAVERDE CANDIL JAIR  
A: BANCO GANADERO.

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 25-11-1998 Radicacion: 1998-9999

Doc: ESCRITURA 2333 DEL 13-11-1998 NOTARIA SEGUNDA DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No. 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA CUERPO CIERTO

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

DE BANCO GANADERO S.A.

A: FRAGOZO NIEVES YOLEDIDA

CC# 36181430 X

A: LAVERDE CANDIL JAIR

CC# 18385645 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 27-10-2006 Radicacion: 2006-9371

Doc: ESCRITURA 2884 DEL 26-10-2006 NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$7.500.000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA

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

DE FRAGOZO NIEVES YOLEDIDA

CC# 36181430 X

A: GOMEZ SERRANO ROSARIO

CC# 37915730

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 14-02-2013 Radicacion: 2013-190-6-1502

Doc: OFICIO 171 DEL 08-02-2013 JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0430 EMBARGO EJECUTIVO DERECHOS DE CUOTA

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

DE FUNDACION DE LA MUJER

A: FRAGOZO NIEVES YOLEDIDA

CC# 36181430 X

TOTAL DE ANOTACIONES: \*6\*

ALVDEADES: (Información Anterior o Corregida)

Matriculación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: 2010-190-3-156

Fecha: 14-11-2010

ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R.  
(VENENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)





# AVALÚOS INMOBILIARIOS

INMUEBLES URBANOS, RURALES, ESPECIALES, SISTEMAS PRODUCTIVOS, BIENES MUEBLES  
AVAL-77170914



Esta tarjeta es el único documento idóneo que autoriza a su titular para ejercer la profesión de Arquitecto dentro de los parámetros establecidos por la Ley 435 de 1998, y demás normas complementarias con la materia. Este documento es intransferible.

Agradecemos a quien encuentre esta tarjeta devolverla al Consejo Profesional Nacional de Arquitectura y sus Profesiones Auxiliares.



Verifique la autenticidad de este documento escaneando el Código QR.

[www.cpnaa.gov.co](http://www.cpnaa.gov.co)

*Edgar AC*  
Presidente CPNAA

Carrera 6 No. 26B - 85 Oficina 201  
PBX: 3502700 ext. 101 - 124  
[info@cpnaa.gov.co](mailto:info@cpnaa.gov.co)  
[www.cpnaa.gov.co](http://www.cpnaa.gov.co)

A00744



Richard Xavier López  
Arquitecto Avaluador - R.A.A.  
Nit: 77170914-5 Régimen Simplificado  
TEL: 310 - 7061660  
e-mail: [arqrichardlopez@outlook.com](mailto:arqrichardlopez@outlook.com)



# AVALÚOS INMOBILIARIOS

INMUEBLES URBANOS, RURALES, ESPECIALES, SISTEMAS PRODUCTIVOS, BIENES MUEBLES  
AVAL-77170914



PIN de Validación: ab8c0a4b



<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) RICHARD XAVIER LOPEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 77170914, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 26 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-77170914.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) RICHARD XAVIER LOPEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
<b>Alcance</b> • 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.	<b>Fecha</b> 26 Abr 2018	<b>Regimen</b> Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
<b>Alcance</b> • 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.	<b>Fecha</b> 15 Jul 2019	<b>Regimen</b> Régimen Académico
Categoría 4 Obras de Infraestructura		
<b>Alcance</b> • Estructuras especiales para proceso , Acueductos y conducciones , Presas , Aeropuertos , Muelles , Demás construcciones civiles de infraestructura similar	<b>Fecha</b> 15 Jul 2019	<b>Regimen</b> Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
<b>Alcance</b> • Incluye todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerales anteriores	<b>Fecha</b> 15 Jul 2019	<b>Regimen</b> Régimen Académico
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil		

Página 1 de 3



Richard Xavier López  
Arquitecto Avaluador – R.A.A  
Nit: 77170914-5 Régimen Simplificado  
TEL: 310 - 7061660  
e-mail: [arqrichardlopez@outlook.com](mailto:arqrichardlopez@outlook.com)



# AVALÚOS INMOBILIARIOS

INMUEBLES URBANOS, RURALES, ESPECIALES, SISTEMAS PRODUCTIVOS, BIENES MUEBLES  
AVAL-77170914



PIN de Validación: ab8c0a4b



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



<p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>	<p><b>Fecha</b> 15 Jul 2019</p>	<p><b>Regimen</b> Régimen Académico</p>
<p>Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales</p>		
<p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.</li> </ul>	<p><b>Fecha</b> 15 Jul 2019</p>	<p><b>Regimen</b> Régimen Académico</p>
<p>Categoría 10 Semovientes y Animales</p>		
<p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.</li> </ul>	<p><b>Fecha</b> 15 Jul 2019</p>	<p><b>Regimen</b> Régimen Académico</p>

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

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

Ciudad: VALLEDUPAR, CESAR  
Dirección: CALLE 11D N° 20- 54  
Teléfono: 3107061660  
Correo Electrónico: richardlopez@arquitecto.com

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

Arquitecto- Corporación Universitaria de la Costa.

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) RICHARD XAVIER LOPEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 77170914.

El(la) señor(a) RICHARD XAVIER LOPEZ 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.





# AVALÚOS INMOBILIARIOS

INMUEBLES URBANOS, RURALES, ESPECIALES, SISTEMAS PRODUCTIVOS, BIENES MUEBLES  
AVAL-77170914



PIN de Validación: ab8c0a4b



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

**ab8c0a4b**

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 Septiembre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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



Richard Xavier López  
Arquitecto Avaluador – R.A.A  
Nit: 77170914-5 Régimen Simplificado  
TEL: 310 - 7061660  
e-mail: [arqrichardlopez@outlook.com](mailto:arqrichardlopez@outlook.com)



# AVALÚOS INMOBILIARIOS

INMUEBLES URBANOS, RURALES, ESPECIALES, SISTEMAS PRODUCTIVOS, BIENES MUEBLES  
AVAL-77170914

	<b>INSTITUTO DE EDUCACION Y FORMACION PARA EL TRABAJO Y EL DESARROLLO HUMANO</b>	<b>CÓDIGO:</b>	<b>DE-P01-100-F03</b>
	NIT 801.003.185-3	<b>VERSIÓN:</b>	<b>01</b>
	Aprobado según resolución No. 0633 de Noviembre 08/2001 y registro de programas	<b>APROBACIÓN:</b>	<b>13/06/2018</b>
	No. 1974 De Diciembre 26 de 2008 de la S.E.M	<b>PÁGINA:</b>	<b>Pág. 17 de 34</b>

## ACTA N° 42

En la ciudad de Armenia, departamento del Quindío el día domingo 2 de junio de 2019 siendo las dos y treinta de la tarde se llevó a cabo en el salón QUIMBAYA del HOTEL ARMENIA, ubicado en la avenida Bolívar 8 Norte - 67, el acto con el cual la sociedad del INSTITUTO TECNICO DE EDUCACION Y FORMACION PARA EL TRABAJO Y EL DESARROLLO HUMANO TECNI INCAS Y CIA LTDA. Hace entrega del certificado de aptitud ocupacional a la cuadragésima segunda promoción de estudiantes técnicos por competencias laborales, la décima primera del programa de AVALUOS DE BIENES MUEBLES (MAQUINARIA Y EQUIPO) E INMUEBLES URBANOS, RURALES Y ESPECIALES. Evento que fue precedido por el señor GILBERTO SALCEDO PIZARRO, Director General de la Institución, la señora ILIANA YURE RUIZ SALAS como Representante legal de la sociedad, con el fin de otorgar el certificado de aptitud ocupacional en el programa en mención.

Al graduando cuyo nombre, apellidos y número de documento de identificación se relacionan a continuación:

**LOPEZ RICHARD XAVIER**

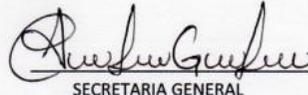
Identificado (a) con C.C 77.170.914 de Valledupar

El Certificado de Aptitud Ocupacional de Técnico Laboral por Competencias es fiel copia del acta original de fecha 2 de junio de 2019, consta de 33 graduandos, comienza con el nombre de ALMENAREZ VILLARREAL EMIGDIO ENRIQUE y termina con el nombre de ZULETA GONZALES WILSON RAFAEL .

Esta se expide de acuerdo al decreto único del sector educativo 1075 del 2015.

Dada en Armenia Quindío a los 2 días del mes de junio de 2019.

  
DIRECTOR GENERAL

  
SECRETARIA GENERAL

Carrera 14 No. 7-09. Tel. 745 10 16 Cel. 313 615 72 99  
Correo electrónico: [tecni-incas@outlook.com](mailto:tecni-incas@outlook.com)  
Página web: [www.tecniincas.com.co](http://www.tecniincas.com.co)



RE: 2012-390 Avaluo

Centro Servicios Judiciales Juzgado Civil Familia - Cesar - Valledupar <csercfvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Jue 03/03/2022 11:13

Para: CARLOS MARIO MIER OCHOA <carmamio@hotmail.com>

SU SOLICITUD FUE REGISTRADA EN EL SISTEMA/LV

*Centro de Servicios Judiciales Juzgados Civiles y Familia de Valledupar*

*Carrera 14 Calle 14 Piso 6 Oficina 601 Palacio de Justicia*

*Teléfono: 57 - 5800688 | Mail: [csercfvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:csercfvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co)*

---

**De:** CARLOS MARIO MIER OCHOA <carmamio@hotmail.com>

**Enviado:** jueves, 3 de marzo de 2022 8:59

**Para:** Centro Servicios Judiciales Juzgado Civil Familia - Cesar - Valledupar <csercfvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Asunto:** RV: 2012-390 Avaluo

Señor:

**JUEZ PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE VALLEDUPAR.**

E. S. D.

**REF: PROCESO EJECUTIVO SINGULAR**

**DE: FUNDACIÓN DE LA MUJER**

**CONTRA: TRINIDAD CRUZ HERRERA y YOLEIDA FRAGOZO**

**RADICACIÓN: 2012-390**

**TRASLADO AVALÚO**



**CARLOS MARIO MIER OCHOA**

ABOGADO TITULADO

ASUNTOS ADMINISTRATIVOS - CIVILES y LABORALES

Cel: 318 291 73 13 WhatsApp 300 837 75 28



Recuerda: Sólo imprimir este mensaje si es necesario.  
En nosotros está el cuidar el medio ambiente. Recicla y reduce el consumo de hojas.