



INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

**AVALUO**

**COMERCIAL**

**INMUEBLE**



## INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

### INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

#### **ÍNDICE GENERAL**

#### **INFORMACIÓN BÁSICA**

MARCO LEGAL DE REFERENCIA  
DOCUMENTACIÓN E INFORMACIÓN SUMINISTRADA  
DOCUMENTACIÓN ADICIONAL  
FECHA DE VISITA  
FECHA DEL INFORME  
VIGENCIA DEL Dictamen

#### **INFORMACIÓN DEL SECTOR**

LOCALIZACIÓN Y CARACTERÍSTICAS GEOGRÁFICAS

SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO  
PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN O DESVALORIZACIÓN

#### **GENERALIDADES DE LOS PREDIOS**

CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO  
Ubicación Accesibilidad  
Linderos  
Áreas  
Forma Geométrica  
Vías Internas  
Cercas Perimetrales E Internas  
Servicios Básicos Disponibles  
Recursos Hídricos y Tipos de Irrigación  
Suelos  
Unidades Fisiográficas  
Matriz De Explotación Económica  
Normas Reguladoras del Uso del Suelo



## INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

### INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

#### **CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES**

*Especificaciones Técnicas y Constructivas  
Estado de Conservación y Vetustez  
Servicios Públicos*

#### **INVESTIGACIÓN ECONÓMICA**

##### *INVESTIGACIÓN INDIRECTA*

*Antecedentes por Otros Dictámenes  
Mercado Inmobiliario: Ofertas y Arrendamientos*

##### *INVESTIGACIÓN DIRECTA*

*Procesamiento Estadístico Investigación Directa*

#### **CÁLCULOS**

##### *VALOR CONSTRUCCIONES Y ANEXOS*

*Cálculo del Costo de Reposición  
Calculo Dictamen de las Construcciones*

#### **LIQUIDACIÓN DEL DICTAMEN**

*CONSIDERACIONES GENERALES  
DICTAMEN*

#### **ANEXOS**

*REGISTRO FOTOGRÁFICO  
ANEXO DOCUMENTAL*

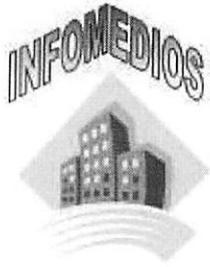


# INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

## INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL



VISTA U. F. No 1



## INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

### INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

#### AVALUO COMERCIAL INMUEBLE

**Demandantes: ANA CARMENZA RODRIQUEZ LEON  
JOSE ORLANDO GOMEZ**

**Demandadas: AURA LIGIA FIERRO ROCHA  
PERSONAS INDETERMINADAS**

**Proceso: PERTENENCIA**

**Proceso: 2019 - 00143**

**Juzgado: 01 Promiscuo Municipal Cundinamarca San Francisco**

#### 1. INFORMACIÓN BÁSICA

**MATRÍCULA INMOBILIARIA: 156 - 99253**

**REF. CEDULA CATASTRAL: 25 - 658 - 00 - 00 - 00 - 00 - 0003 - 0274 - 000  
00 - 000**

**DIRECCION DEL INMUEBLE: FINCA VILLA LIGIA**

**UBICACION DEL INMUEBLE:** Finca Villa ligia Vereda San Antonio del Municipio San Francisco Cundinamarca Matricula No.156-99253. de (Bogotá A san francisco Cun.) Por una de las mejores vías y se encuentra a 60 km A Bogotá. A un tiempo aproximado de 1h 21 min.

**LA VIA ACCESO, AL PREDIO ES DEL SECTOR URBANO AL LOTE 2 KILOMETROS DE VIA PAVIMENTADA Y 1 KILOMETRO VIA SIN PAVIMENTO**

**CLASE DE AVALUO: COMERCIAL**

**TIPO DE INMUEBLE: LOTE**

**DESTINACION ACTUAL: RECREACION Y CULTIVOS**

**SOLICITANTE: JUZGADO 01 PROMISCUO  
MUNICIPAL SAN FRANCISCO (CUD)**

**DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA**

**PERITO AVALUADOR: JOSÉ HENRY MEJIA DUQUE**

**FECHA INSPECCION OCULAR: 21 DE JUNIO DE 2021**

**FECHA DEL AVALUO: 24 DE JUNIO DE 2021**





## INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

### INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

#### **Matriz de Explotación Económica:**

<b>Cobertura</b>	<b>UF No 1</b>	<b>Total Área por uso</b>
<i>TERRENO</i>	1 Ha	1 Ha
<b>Total Área por U.F. No 1</b>	1 Ha	1 Ha

**TOTAL DEL AREA POR USO:** 1 Ha

#### **CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR**

##### **CLIMA:**

La temperatura promedio en El Colegio es 20 °C

##### **VÍAS DE ACCESO:**

Terrestres: Posee la ruta del como

(Bogotá – san francisco) por una de las mejores vías y se encuentra a 60 km de Bogotá. A un tiempo aproximado de 1h 21 min Horas.

Salga de Avenida Suba

Gire a la derecha en Calle 127

Gire a la izquierda en Boyacá

Manténgase a la derecha en Boyacá

Gire a la derecha en Calle 80

Siga Calle 80

Manténgase a la derecha en Puente

Siga Vía 50/50

En la rotonda, tome la segunda salida en Via 50/50

Continúe por la derecha en 50 - San Francisco

Gire a la derecha en Calle 2

Gire a la derecha en Carrera 8

Ha llegado a Carrera 8. Su destino está a la derecha

Encontramos el casco urbano del municipio.

Estas vías se encuentran totalmente pavimentadas



## INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

### INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

#### TRANSPORTE:

#### FLOTA SANTA FE

#### RUTAS MUNICIPALES:

**Cootrasanfrancisco**, empresa de San Francisco de Sales Cundinamarca, constituida bajo servicios de transporte mixto, local, rural, intermunicipal y nacional.

AL salir de Bogotá por la calle 80 y después de pasar por el Alto del Vino, se empieza a descender hacia Villeta y, en el costado derecho, se encuentra un letrero que dice "Bienvenido a San Francisco". Allí se ven las buséticas de transporte público, una que otra persona se baja en el parador que es conocido como el Alto de Minas. Siguiendo unos 15 minutos por esa carretera, completamente pavimentada, se llega al municipio de San Francisco de Sales; en su plaza central lo primero que llama la atención es un conjunto de palmas que alcanzan a medir 20 metros de altura.

#### Equipamientos Colativos (Casco Urbano)

#### SERVICIOS PUBLICOS INSTALADOS:

ENERGIA : BUENA CALIDAD DE FUNCIONAMIENTO.  
ACUEDUCTO : BUENA CALIDAD DE FUNCIONAMIENTO.  
ALCANTARILLADO: BUENA CALIDAD DE FUNCIONAMIENTO

#### EDUCACION

Secundaria en San Francisco - Cundinamarca  
3 Resultados  
Institucion Educativa Republica De Francia  
Institucion: Institucion Educativa Republica De Francia  
Número de Sedes: 16  
Nivel Educativo: Preescolar, Educación Media, Secundaria, Básica Primaria  
Dirección: Calle 1 Carrera 1  
Código del establecimiento: 125658000231  
San Francisco - Cundinamarca.  
Gimnasio Campestre Intimalka  
Institucion: Gimnasio Campestre Intimalka  
Número de Sedes: 1  
Nivel Educativo: Preescolar, Educación Media, Secundaria, Básica Primaria  
Dirección: Cl 4 4 10  
Código del establecimiento: 325658000353  
San Francisco - Cundinamarca.  
Corporación Educativa San Francisco Coresaf  
Institucion: Corporación Educativa San Francisco Coresaf  
Número de Sedes: 1  
Nivel Educativo: Educación Media, Secundaria, Básica Primaria  
Dirección: San Francisco  
Código del establecimiento: 325658000377

San Francisco - Cundinamarca.



## INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

### INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

#### SALUD

Hospital **San Francisco** de Viotá primera IPS de **Cundinamarca**

Institución Prestadora de Servicios de **Salud** del municipio de **San Francisco** de Sales, **Cundinamarca**.(E. S.E)

E.S.E Hospital **San Francisco**

#### TOPOGRAFÍA

**San Francisco** de Sales es un **municipio** colombiano del departamento de **Cundinamarca**, ubicado en la Provincia del Gualivá, a 55 km al noroccidente de Bogotá. Es el cuarto **municipio** más poblado de la Provincia, con una población estimada en 2005 de 8.187 habitantes. Tiene una superficie terrestre de 118 km<sup>2</sup>.

#### GEOGRAFÍA:

El municipio presenta como divisiones administrativas el sector urbano, compuesto por la cabecera municipal con 2.851 habitantes y el sector rural, con 5.336 habitantes, formado por la veredas de Arrayán, El Peñón, Juan de Vera, La Laja, Muña, Pueblo Viejo, Sabaneta, San Antonio, San Miguel y Tóriba.

Sus tierras están comprendidas en los pisos térmicos templado, frío y piso bioclimático páramo bajo. El municipio presenta una temperatura media de 20 °C en la mayor parte del territorio, con una precipitación media anual de 1.493 mm. Está ubicado a 55 km de Bogotá D.C.; esta distancia junto con su clima, paisaje, recurso hídrico y otras características, lo hacen atractivo para el turismo.

ZONA FISICA de 3% -7% Ligeramente Plano

FORMA TERRENO: Rectangular

#### LAS PRINCIPALES ACTIVIDADES QUE SE DESARROLLAN

el turista recibe es a visitar un lugar conocido como El Jardín Encantado, una casa en la que se encuentran casi treinta especies de colibríes y donde uno puede pasar la mañana viendo cómo las aves toman y toman agua.

Luego, para almorzar, un buen plan es ir a Lago Verde, una finca donde se puede practicar la pesca deportiva. Después de un rato recogiendo y lanzando anzuelos con carnada, las provocativas cachamas pican y entonces son preparadas al gusto en el restaurante de la finca.

Alguien habla de las cabalgatas: usualmente estas suelen ser cómodas y los recorridos se hacen por carreteras destapadas; pero las de San Francisco son diferentes, pues el guía dirige al grupo por una trocha y cruza el río para finalizar con un galope rápido en un camino cerca al punto de partida.



## INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

### INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

#### RECURSOS HIDRICOS

Hidrológico del Río San Francisco en la cuenca abastecedora del embalse el Sisga ubicada en el municipio de Chocontá Cundinamarca.

#### ECONOMÍA: TURISMO

#### EDUCACIÓN

#### SECUNDARIA BASICA

#### PRIMARIA

#### SERVICIOS PUBLICOS

El municipio de San Francisco Cundinamarca cuentan con buenos servicios públicos, pero estos no se encuentran situados en todas las zonas de este, dejando por fuera a muchos habitantes de los servicios básicos para vivir.

**CONTAMINACIÓN AMBIENTAL** - La contaminación ambiental se debe a cambiar las características de un ambiente natural extinguiendo la flora y fauna de este también por gran densificación de población que no tiene un cuidado de este generando altos grados de contaminación. En este caso se percibe una contaminación fluvial.

**ESPACIO PUBLICO** - Es una zona de estar en la que cualquier persona tiene derecho a transitar sin prohibiciones

**INFRAESTRUCTURA PUBLICA** - Son espacios o servicios que se dan a la población para satisfacer sus necesidades hechos por el estado y financiado con fondos públicos.

**FAUNA:** - El en municipio de San Francisco perteneciente al departamento de Cundinamarca (Colombia), se identificó un corredor de conectividad de 21 kilómetros ramificado hacia los Parques Nacionales Naturales de Chingaza, Sumapaz, el Santuario de Fauna y Flora de Iguaque y sus distritos de manejo integrado (DMI) (IAvH, 2017). En este corredor ubicado en el sector oriental del municipio, se realizó la caracterización de tres remanentes de bosque andino con un esfuerzo de muestreo de 0.1 ha (10 transeptos de 50 x 2 m) para cada localidad (3 en total), y en donde se censaron 974 individuos con DAP > 2,5 cm, de estos se tomó muestras de 271 individuos para su identificación y homologación. En total se identificaron 126 especies distribuidas en 88 géneros y 51 familias botánicas. También se realizaron colectas libres a individuos fértiles, los cuales no cumplían con el valor del DAP o que se encontraban



# INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

## INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

FOTO –SAN FRANCISCO CUNDINAMARCA



### Agropecuario

CULTIVO	AREA (HAS)	PRODUCCION (TON)	RENDIMIENTO (T/HA)
Café	594,4	556	1
Plátano (solo)	5	50	10
Plátano (asociado)	191	940	5
Citricos (solo)	15	90	6
Citricos (asociado)	118	690	6
Caña panelera	12	48	4 (panela)
Aguacate	17	63	7
Yuca	6	120	15
Maíz amarillo	13	18	1,5
Frijol	11	10	1
Tomate invernadero	2,4	23	19

Fuente: Secretaría de Desarrollo Económico, Agropecuario y medio ambiente. (2015)





## INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

### INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

#### LINDEROS DEL PREDIO MAYOR EXTENSION:

Por un costado del mojón que se marcara con la letra (A) a encontrar que se marcara con la Letra M 5 por toda la orilla de la cuchilla del muña, línea semirecta, por otro costado linda del Mojón marcado con la letra M 5 a encontrar el mojón marcado con la letra M 1 línea recta de (77.10 M 2) lindando en todo el trayecto con los terrenos de Arquímedes salamanca, por este Mismo costado linda del mojón ya citado marcado con la letra M 1, línea recta de (80.00 M2) Lindando y cerrando el lote que en adelante se adjudicara al señor Manuel Antonio rodríguez M, Hasta mojón M 2, por este mismo costado del mojón marcado con la letra M 2 , línea recta (197.60 M2) a encontrar el mojón marcado con la letra M 4, mojón ubicado en la margen del camino carretearle, volviendo ala derecha y siguiendo al borde de la mencionada carretera con todas las sinuosidades lindando carretera al medio con predio vendido a aura ligia fierro rocha y Luis Fernando rodríguez hasta encontrar el mojón M A tomado como punto de partía y cierra.

*Colindantes: predio mayor extensión*

Norte: carretearle al medio con el predio la maría

Sur: carretearle interno a predios del fondo

Occidente: vía carretearle a san Antonio

Oriente: vía carretearle a fincas y predio de pedro correa

#### LIDEROS ESPECIALES

Partiendo del mojón P – 1 situado en la colindancia con el predio de Víctor apunte, se sigue a mano derecha y en línea recta en distancia de (30.28 M2) lindando con la servidumbre de transito hasta llegar al mojón P 2, en este punto se gira a la derecha y se sigue en línea recta y de forma diagonal por toda la vía A la Vereda san Antonio, pasando por el mojón P 3 en extensión de (56.68 M2) hasta hallar el mojón P 4, en este punto se gira nuevamente a la derecha y se sigue de frente en línea recta en extensión de (45.37 M2) lindando con predios de Nelson Ospina y Víctor aponte hasta encontrar el mojón P 1 tomado como punto de partía y encierra.

*Colindantes:*

*Norte: Vía veredal a san Antonio*

*Sur: Con servidumbre de transito*

*Oriente: con predios de Nelson Ospina y Víctor aponte*

*Occidente: Con vía a vereda san Antonio*



## INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

### INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

**SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO:** BUENO

**VÍAS INTERNAS:** algunas sin pavimentar, destapadas y en placa huella,

<i>Unidad Fisiográfica</i>	<i>Clase agrológica</i>	<i>Pendiente y topografía</i>	<i>Uso y cobertura</i>	<i>Área</i>
<b>U.F.1</b>	III	7-12%, Relieve semi pendiente	extensiva pastos mejorados , de corte y tierra de labor	1 Ha

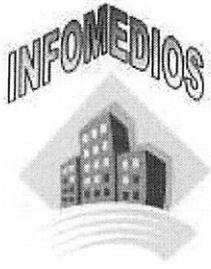
*El predio tiene 1 unidad fisiográfica la cual cuentan con las siguientes características físicas y explotación económica:*

**Unidad Fisiográfica 1 (U.F):** Área: 1 Ha *cobertura en pastos mejorados tierra de labor y pastos de corte*

**Tabla 1.** Porcentajes de las divisiones territoriales

<b>Vereda</b>	<b>Porcentaje (%)</b>
Arrayan	5,16%
Centro	0,31%
El Peñón	14,01%
Juan Vera	7,50%
La laja	7,48%
Muña	3,60%
Pueblo viejo	5,11%
Sabaneta	14,55%
<b>San Antonio</b>	6,19%
San Miguel	26,54%
Toriba	9,00%
Zona urbana	0,56%
<b>TOTAL</b>	<b>100,00%</b>

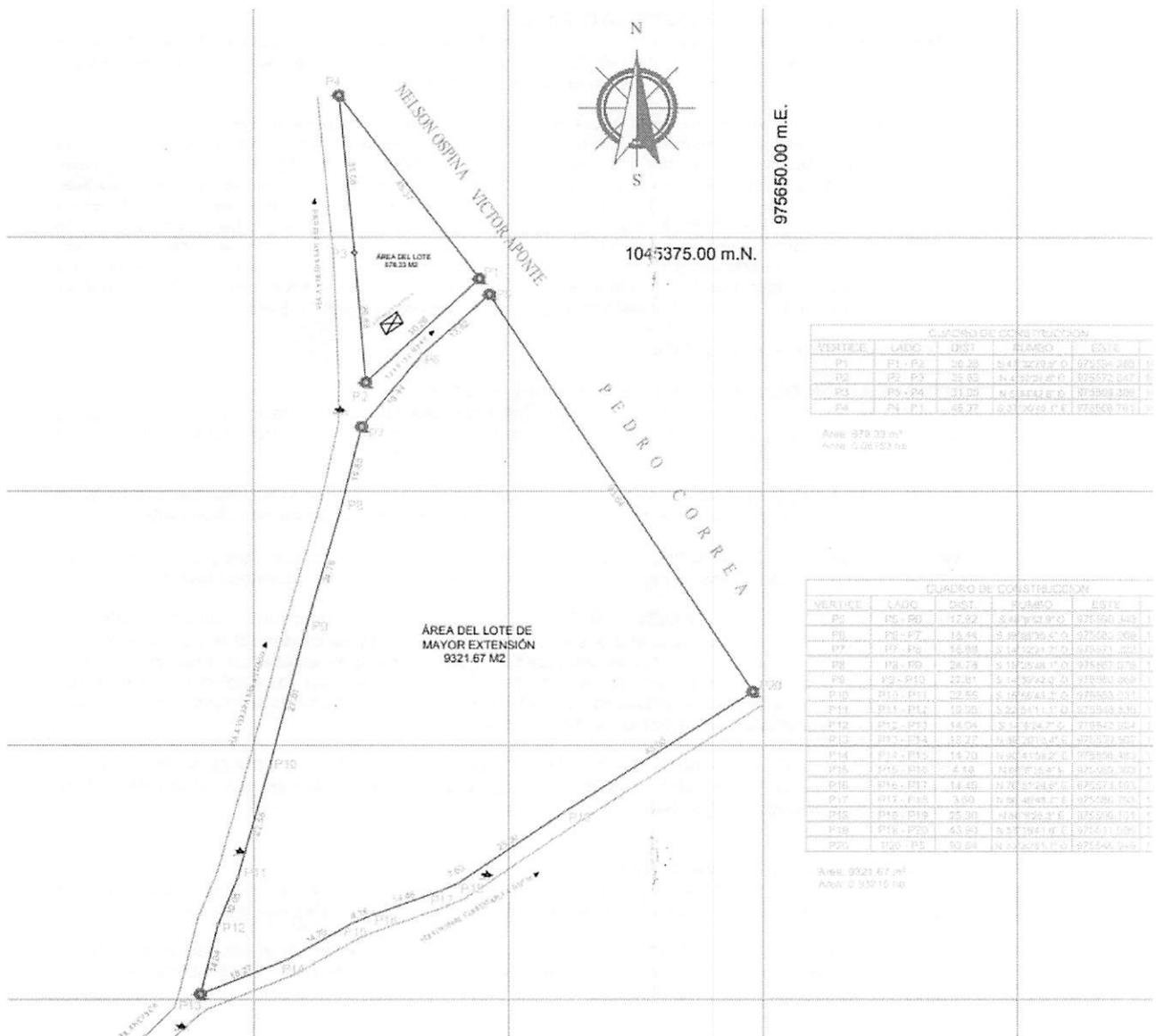
**Fuente.** Oficina de planeación municipal, 2017

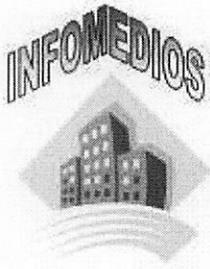


# INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

## INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

### PLANO DEL INMUEBLE DE MAYOR EXTENSION OBJETO DEL DICTAMEN





## INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

### INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

#### ACUERDO ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO

**ARTICULO 28:** Los bosques primarios en zonas públicas o privadas, se consideran zonas de conservación exclusiva con usos compatibles (recreación contemplativa, pasiva, rehabilitación ecológica e investigación controlada).

#### ÁREAS DE RIESGO Y AMENAZAS NATURALES

**ARTICULO 29:** Las áreas que por sus características representen amenaza de ocurrencia de desastres naturales que no son factibles de mitigar, se delimitaran y se excluirán de asignárselas a usos urbanos o residenciales o de cualquier otro que tenga alto riesgo.

Para efectos del presente acuerdo declárense como Zonas de Amenaza Natural, aquellas que representen alto riesgo de ocurrencia de desastres en razón de la vulnerabilidad de la población, la infraestructura física y las actividades productivas, y no son susceptibles de mitigación. Estas áreas en el municipio corresponden a las zonas de fallas ubicadas en la zona media de la vereda San Miguel y en la parte baja de las veredas Tóriba, Pueblo Viejo y Juan de Vera, identificadas en el mapa de amenazas naturales como susceptibilidad a amenazas sísmicas. Las otras zonas de amenazas naturales que parecen relacionadas en el Mapa A-06, corresponden a zonas susceptibles de deslizamientos y movimientos en masa, a las zonas montañosas con susceptibilidad de incendios forestales y susceptibilidad a inundación en el casco urbano, que se consideran mitigables con un adecuado manejo de los suelos, vegetación y aguas.

#### ACTIVIDADES Y USOS DEL SUELO

##### CLASIFICACION GENERAL DE LOS USOS DEL SUELO

**ARTICULO 30:** Con el propósito de asignar los usos del suelo autorizados para los sectores, subzonas delimitadas y descritas en el presente Acuerdo, los usos del suelo se clasifican como principal, complementarios, condicionados o restringidos, y prohibidos.

**ARTICULO 31: USO PRINCIPAL,** Es el uso deseable que coincide con la función específica de la zona y que ofrece las mayores ventajas desde los puntos de vista del desarrollo sostenible.

**ARTICULO 32: USO COMPATIBLE,** Son aquellos que no se oponen al principal y concuerdan con la potencialidad, productividad y protección del suelo y demás recursos naturales conexos.

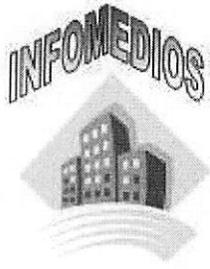
**ARTICULO 33: USO CONDICIONADO,** Son aquellos que presentan algún grado de incompatibilidad con el uso principal y ciertos riesgos ambientales controlables por la autoridad ambiental o por el municipio. Estas actividades solo se pueden establecer bajo condiciones rigurosas de control y mitigación de impactos. Deben contar con la viabilidad y requisitos ambientales exigidos por las autoridades competentes y además deben ser aprobados por la Junta de Planeación Municipal, con la debida divulgación a la comunidad.

**ARTICULO 34: USO PROHIBIDO,** Son aquellos incompatibles con el uso principal de una zona, con los propósitos de preservación ambiental o de planificación y por consiguiente, entrañan graves riesgos de tipo ecológico y/o social.

#### ACTIVIDADES SOCIOECONOMICAS

**ARTICULO 35: PROTECCION:** Comprende las actividades encaminadas a la protección de los recursos naturales y el ambiente, representados por ecosistemas estratégicos o frágiles.

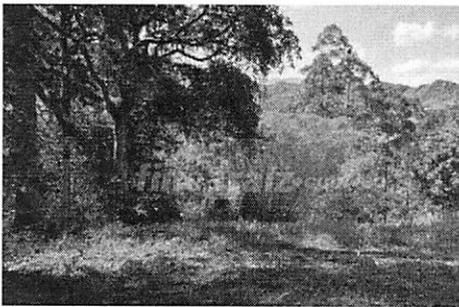
**ARTICULO 36: CONSERVACION:** Comprende las actividades orientadas al estricto cuidado y sin ninguna clase de intervención que afecte el equilibrio de los ecosistemas. Hacen parte las zonas protegidas bajo régimen jurídico especial.



## INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

### INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

#### METODO DE COMPARACION DE MERCADO



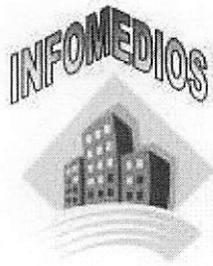
**SAN FRANCISCO C/DIMARCA  
VEREDA SAN ANTONIO  
FINCA VENTA \$250.0000.0000  
CEL: 312 5094120**



**SAN FRANCISCO C/DIMARCA  
VEREDA SAN ANTONIO  
FINCA VENTA \$350.0000.0000  
CEL: 300 5564824**



**SAN FRANCISCO C/DIMARCA  
VEREDA SAN ANTONIO  
FINCA VENTA \$490.0000.0000  
CEL: 321 3484917**



# INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

## INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

o	TIPO	Dirección	Valor terreno	Área terreno (Mts <sup>2</sup> )	Promedio por mt2
1		Está en: Inicio / Cundinamarca / Otros Municipios / Vereda San Antonio San Francisco / Finca En Venta Otros Municipios Vereda San Antonio San Francisco CEL: 312 5094120	\$250.000.000	6.400	\$39.062
2		<a href="https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta/otros-municipios/vereda-san-antonio-san-francisco-det-5852881.aspx">https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta/otros-municipios/vereda-san-antonio-san-francisco-det-5852881.aspx</a> CEL: 300 5564824	\$350.000.000	27.000	\$12.962
3		<a href="https://www.puntopropiedad.com/inmueble/1565944">https://www.puntopropiedad.com/inmueble/1565944</a> CEL: 321 3484917	\$490.000.000	24.785	\$19.770

84Número de datos

3

Promedio lote de terreno

\$36.893

Promedio construcción

\$0

### OFERTAS

1	\$39.062.
2	\$12.962
3	\$19.770

SUMATORIA \$71.794

MEDIA \$23.931

DESVIACION ESTANDAR \$12.962

COEFICIENTE DE VARIAOCIN

5,41%

Límite superior \$36.893

Límite inferior \$10.936

Valor adoptado \$36.893

Estos datos arrojan un valor de área promedio de \$36.893 M2, se obtuvo muestra de 3 datos de mercado.UF # 2



INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL  
INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

**CALCULO VALOR**

<b>AREA</b>	<b>VALOR AREAS CONTEMPLADAS VALOR UND</b>	<b>VALOR</b>
<b>10.000</b>	<b>\$ 36.893</b>	<b>\$368.930.000</b>
<b>VALOR TOTAL AVALUO</b>		
<b>COMERCIAL UF 1</b>		<b>\$ 368.930.000</b>

**ANEXOS**

- 1 CERTIFICADO DE TRADICION Y LIBERTA No. 156 - 99253
- 2 IMPUESTO PREDIAL
- 3 DVD fotografías e información del predio, área general
- 4 Registro fotográfico visita predio.
- 5 Copia avaluó para archivo



## INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

### INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

*DEL LOTE DE MAYOR EXTENSION CONFORME AL CERTIFICADO DE TRADICION No 156 - 99253 SE SEGREGA EL INMUEBLE QUE ES OBJETO DEL PROCESO CON LOS SIGUIENTES LIDEROS.*

#### LIDEROS ESPECIALES

Partiendo del mojón P – 1 situado en la colindancia con el predio de Víctor aponte, se sigue a mano derecha y en línea recta en distancia de (30.28 M2) lindando con la servidumbre de transito hasta llegar al mojón P 2, en este punto se gira a la derecha y se sigue en línea recta y de forma diagonal por toda la vía A la Vereda san Antonio, pasando por el mojón P 3 en extensión de (56.68 M2) hasta hallar el mojón P 4, en este punto se gira nuevamente a la derecha y se sigue de frente en línea recta en extensión de (45.37 M2) lindando con predios de Nelson Ospina y Víctor aponte hasta encontrar el mojón P 1 tomado como punto de partía y encierra.

*Colindantes:*

*Norte: Vía veredal a san Antonio*

*Sur: Con servidumbre de transito*

*Oriente: con predios de Nelson Ospina y Víctor aponte*

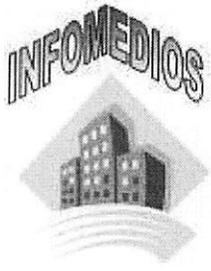
*Occidente: Con vía a vereda san Antonio*

#### SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO: BUENO

<b>Unidad Fisiográfica</b>	<b>Clase agrológica</b>	<b>Pendiente y topografía</b>	<b>Uso y cobertura</b>	<b>Área</b>
<b>U.F.2</b>	III	7-12%, relieve semi pendiente	extensiva pastos mejorados , de corte y tierra de labor	678.33 M2

*El predio tiene 1 unidad fisiográfica la cual cuentan con las siguientes características físicas y explotación económica:*

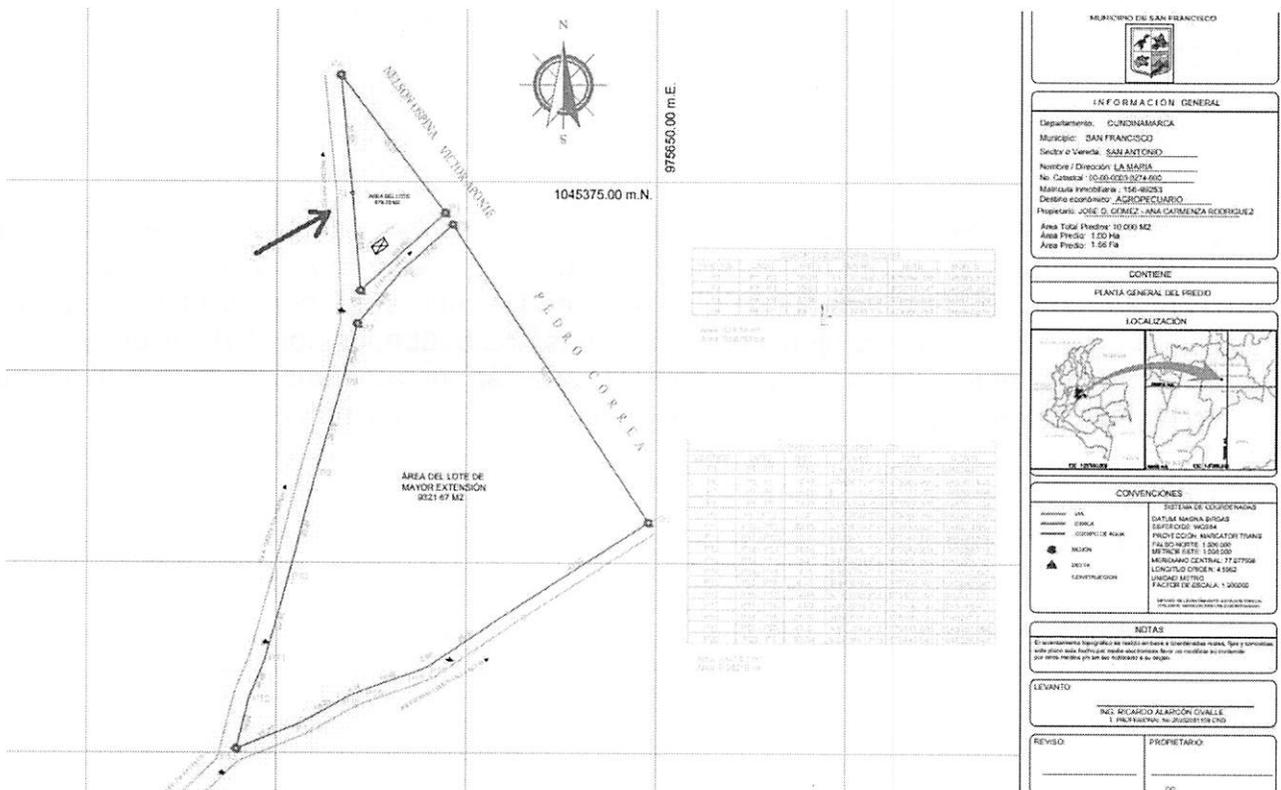
**Unidad Fisiográfica 2 (U.F): Área: 678.33 M2** obertura en pastos mejorados tierra de labor y pastos de corte



# INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

## INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

### LEVANTAMIENTO PLANIMETRICO SUBDIVISION DEL INMUEBLE OBJETO DEL DICTAMEN



 <b>MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO</b>	
<b>INFORMACION GENERAL</b>	
Departamento: GUNNAMARICA Municipio: SAN FRANCISCO Sección o Vereda: SAN ANTONIO Nombre y Dirección: LA MARÍA No. Catastral: 10-60-025-574-610 Matrícula Inmobiliaria: 156-80253 Destino económico: AGROPECUARIO Propietario: JOSÉ G. GOMEZ - ANA CARMEZA RODRIGUEZ Área Total Predio: 10 000 M2 Área Predio: 1 520 M2 Área Predio: 3 561 M2	
<b>CONTIENE</b>	
PLANTA GENERAL DEL PREDIO	
<b>LOCALIZACIÓN</b>	
	
<b>CONVENCIONES</b>	
Línea punteada: LÍNEA Línea sólida: LÍNEA Línea trazo y punto: LÍNEA Triángulo: PUNTO Círculo: CONVENCIÓN	SISTEMA DE COORDENADAS DATUM: MADRID 80345 SUPERFICIE: WGS84 PROY. ECUAD. HORIZONTAL TRANSV. FALSO NOROCCIDENTE: 1 500 000 SEMEJANTE: 1 000 000 MÉRIDIANO CENTRAL: 77 077508 LONGITUD ORIENTE: 4 5962 UNIDAD: METROS FACTOR DE ESCALA: 1 000000
<b>NOTAS</b>	
El levantamiento topográfico se basó en datos e itinerarios de campo, para y levantamiento aéreo por satélite. Se utilizó el método de triangulación. No se modificó ni corrió por errores de cálculo, sino por errores de medición.	
<b>LEVANTO</b>	
ING. RICARDO ALARCÓN GUALLE 1. PUNTAVERDE, No. 20001119 CNO	
<b>REVISÓ</b>	<b>PROPIETARIO</b>



## INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

### INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

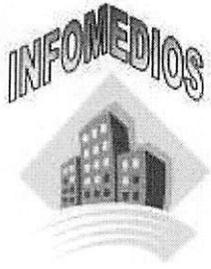
#### CONSTRUCCION:

VIVIENDA (CASA CAMPESINA) UF No 2						
DESCRIPCION DEL INMUEBLE	CANTIDAD	MATERIAL DE CONSTRUCCION			ESTADO	DEMÁS OBSERVACIONES Y ANEXOS
		MUROS	PISOS	CUBIERTAS		
HABITACIONES	1	MUROS COMUNES	CONCRETO	EXTRUCTURA EN	REGULAR	ENCERRAMIENTO
BAÑOS	1	BLOQUE		COLUMNAS	BAJO	POSTES
COCINA	1	PUERTAS EN HIERRO		HIERRO		MADERA
				FACHADA		ALAMBRE PUA
				BLOQUE		obra
				REJAS DE		infraestructura
				METALICA		
				TEJAS ZINC		

**DICTAMEN GENERAL:** El estado general del inmueble es Regular Bajo, aunque la construcción no presenta ninguna reparaciones urgente en como se informó en recuadro, la estructura o armazón que sostiene los muros no son visibles, se presume tienen buena armazón de hierro en columnas, los acabados son regular en general. El estado de las redes eléctricas, e hidráulicas si están normal funcionamiento al momento de la evaluación no se aportó la licencia de construcción del inmueble.

#### VETUZTES:

VIDA PROMEDIO      11 AÑOS  
 VIDA TECNICA      70 AÑOS  
 VIDA REMANENTE    59 AÑOS



## INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

### INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

Valor comercial del bien objeto de Dictamen 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. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno, para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$V_c$  = Valor Comercial

$C_t$  = Costo Total de la construcción

$D$  = Depreciación

$V_t$  = Valor del terreno

Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para la clase 1, 2, 3, 4 Y 5

Para este caso teniendo en cuenta las características particulares de las adecuaciones efectuadas al inmueble, la UAEDC ha estimado un presupuesto con el costo de reposición de la construcción en general, el cual ha sido depreciado mediante los criterios de edad y estado de conservación de Fitto y Corvini (ver presupuesto anexo)

**Clase 1:** El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.

**Clase 2:** El inmueble está bien conservado pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.

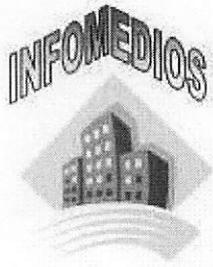
**Clase 3:** El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.

**Clase 4:** El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.

**Clase 5:** El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100% conservación basada en las tablas de Fitto y Corvini.

#### CASA UF No 2

DEPENDENCIA	ÁREA EN m2 CONSTRUIDA	VALOR. m 2 REPOSICIÓN ADOPTADO	% VIDA TRANSCURRIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	% DEPRECIACIÓN	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
CASA	31	\$36.893	11	2	8,47	\$312.599	\$9.690.569



# INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

## INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

o	TIPO	Dirección	Valor terreno	Área terreno (Mts <sup>2</sup> )	Promedio por mt2
1		Está en: Inicio / Cundinamarca / Otros Municipios / Vereda San Antonio San Francisco / Finca En Venta Otros Municipios Vereda San Antonio San Francisco CEL: 312 5094120	\$250.000.000	6.400	\$39.062
2		<a href="https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta/otros-municipios/vereda_san_antonio_san_francisco-det-5852881.aspx">https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta/otros-municipios/vereda_san_antonio_san_francisco-det-5852881.aspx</a> CEL: 300 5564824	\$350.000.000	27.000	\$12.962
3		<a href="https://www.puntopropiedad.com/inmueble/1565944">https://www.puntopropiedad.com/inmueble/1565944</a> CEL: 321 3484917	\$490.000.000	24.785	\$19.770

84Número de datos

3

Promedio lote de terreno

\$36.893

Promedio construcción

\$312.599

### OFERTAS

1	\$39.062.
2	\$12.962
3	\$19.770
SUMATORIA	\$71.794
MEDIA	\$23.931
DESVIACION ESTANDAR	\$12.962
COEFICIENTE DE VARIAOCIN	5,41%
Límite superior	\$36.893
Límite inferior	\$10.936
Valor adoptado	\$36.893

Estos datos arrojan un valor de área promedio de \$36.893 M2, se obtuvo muestra de 3 datos de mercado. UF # 2



## INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

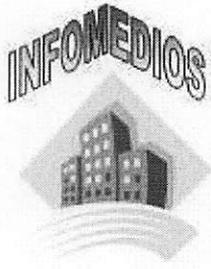
### INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

#### CALCULO VALOR

AREA	VALOR AREAS CONTEMPLADAS VALOR UND	VALOR
678.33 M2	\$ 36.893	\$ 25.025.628
<b>AREA CONS</b>		
31 M2	\$ 312.599	\$ 9.690.569
<b>VALOR TOTAL AVALUO COMERCIAL UF 2</b>		<b>\$ 34.716.197</b>

#### **ANEXOS**

- 1 CERTIFICADO DE TRADICION Y LIBERTA No. 156 - 99253
- 2 IMPUESTO PREDIAL
- 3 fotografías e información del predio, área general
- 6 Registro fotográfico visita predio.
- 7 Copia avalúo para archivo).
- 8 GASTOS DEL AVALUO

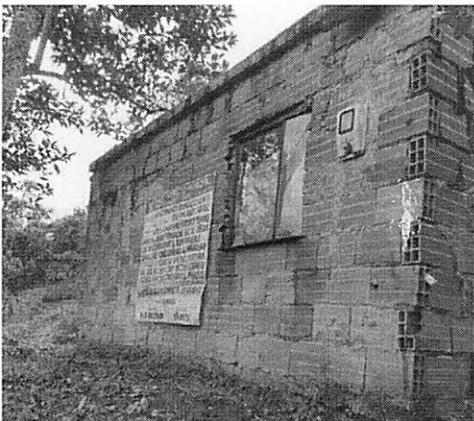


# INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

## INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL



VISTA CONSTRUCCION



VISTA CONSTRUCCION



VISTA TERRENO U.F. No 2



# INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

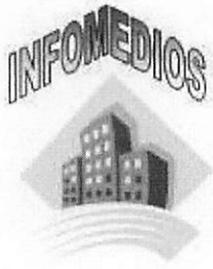
## INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL



VISTA ENCERRAMIENTO



VISTA CULTIVOS U.F. No 2

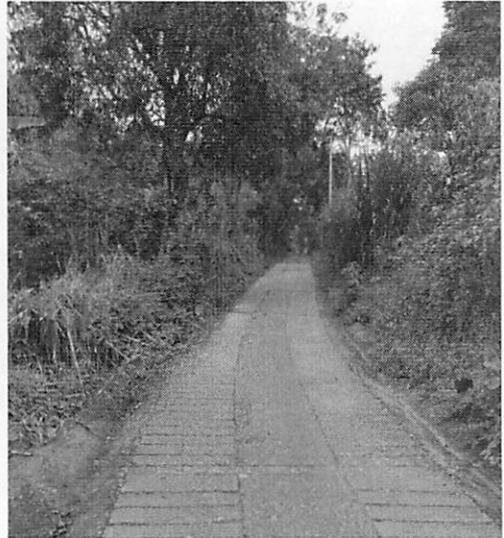


# INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

## INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL



VISTA VIA U.F. No 2



Vista Entrada U.F. No 2



## INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

### INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

*Ley 1673 de 2013 (Julio 19). Por la cual se reglamenta la actividad del avalador y se dictan otras disposiciones.*

*Decreto 1420 de 1998. "Por la cual se reglamentan los artículos de las leyes 9/89, 388/97 el Decreto 2150/95 y el Decreto Ley 151/98 que tratan de la realización de los avalúos comerciales y Dictámenes.*

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

#### **DECLARACION DE CUMPLIMIENTO**

*Las características técnicas se tomaron de la observación personal del perito.*

*No me hago responsable por cualquier diferencia que en el proceso del dictamen se encuentren entre las dimensiones reales en terreno y las consignadas en los documentos de propiedad.*

*Certifico que no tengo intereses financieros ni de otra índole en el predio, ni vínculos de naturaleza alguna con su propietario, más allá de los derivados de la contratación de mis servicios profesionales.*

*El resumen jurídico de este predio no constituye estudio de títulos solo se presenta de forma informativa.*

*El presente informe es de propiedad intelectual del perito y por lo tanto, está prohibida su reproducción total, parcial o cualquier referencia al mismo o a las cifras contenidas en el, sin la aprobación correspondiente.*

*Se informa al usuario que el presente informe es confidencial, y no acepto responsabilidad por el uso de terceros que se apoyen en él.*

**VIGENCIA:** *El presente Dictamen tiene vigencia de un año a partir de la fecha de entrega y recibo del presente informe. De acuerdo con el Decreto 1420 Art: 19 de 1.998 y decreto 422 del 2.000 Art 2 Numeral 7; expedidos por el ministerio de Desarrollo Económico: Siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el Dictamen se conserven.*

*Los términos de este Dictamen son únicamente para el propósito y el destino solicitados. El Dictamen está enmarcado en la Ley 1564 de 2012, código general del proceso y por lo tanto está sujeto a los requisitos de esta ley. Este Dictamen es un dictamen pericial con la finalidad de ser aportado como prueba dentro de un proceso judicial, el destino del Dictamen es un juzgado I. Por lo tanto, incluye la asistencia por parte del perito a Juzgado y al ser una prueba pericial, cuenta con la procedencia, declaraciones e informaciones que habla el Art.226*



## INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

### INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

#### CERTIFICACIÓN AVALÚO

Por medio de la presente certifico que:

No tengo interés presente ni futuro en la propiedad en cuestión

El Dictamen de dicho inmueble ha sido elaborado en conformidad, sujeto al Código de ética y los estándares de conducta profesional, de la Lonja Nacional de Evaluadores Profesionales "R.A.A. De la cual soy miembro activo. (R.N.A/AVAL 19.336.247).

**FECHA DEL DICTAMEN: 24 JUNIO DE 2021**

Cordialmente,

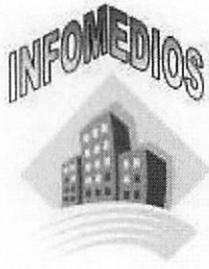
**HENRY MEJÍA DUQUE**  
**R.N.A/AVAL 19.336.247**  
**C.C. 19.336.247 Bogotá**  
**Perito Evaluador Inmueblès**  
**Domicilio: Carrera 22 H # 60 A 31 Sur**  
**Celular 3142517256**  
**Tel. fijo: 7311698**



## **INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL**

### **RELACION DE ALGUNOS PROCESOS JURIDICOS DONDE HE ACTUADO COMO PERITO AVALUADOR DE INMUEBLES**

- 1) Demandante: María Reinaldo García De Rocha  
Demandados: Herederos indeterminados de Sixto  
Tipo de proceso: Pertenencia Por Prescripción Adquisitiva de dominio  
Proceso radicación: 2019 - 00214  
Juzgado: 01 Promiscuo Municipal Cundinamarca San Francisco  
OBJETO DEL DICTAMEN: AVALUO COMERCIAL DE INMUEBLE RURAL**
  
- 2) Demandante: José Antonio Martínez Guerrero  
Demandados: Carlos julio Martínez Ramírez  
Herederos Determinados  
Tipo de proceso: Pertenencia Por Prescripción Extraordinaria  
Proceso radicación: 2019 - 00166  
Juzgado: 01 Promiscuo Municipal Cundinamarca San Francisco  
OBJETO DEL DICTAMEN: AVALUO COMERCIAL DE INMUEBLE RURAL.**
  
- 3) Demandante: Manuel Ricardo Acero Ortiz  
Demandada: Enrique Torres Castañeda  
Tipo de proceso: Pertenencia Por Prescripción Extraordinaria  
Proceso radicación: 25 658 40 89 001 2018 00201  
Juzgado: 01 Promiscuo Municipal Cundinamarca San Francisco  
OBJETO DEL DICTAMEN: AVALUO COMERCIAL DE INMUEBLE RURAL.**
  
- 4) Demandante: Ana Amparo Rivera de Peláez – CC #24.448.246  
Demandada: Sociedad Constructora CORFIAMERICA S.A. – NIT #8300512210  
Tipo de proceso: Ejecutivo singular de mayor cuantía  
Proceso radicación: 11001310302420150074200  
Juzgado de origen: Juzgado 24 Civil del Circuito de Bogotá  
Juzgado de conocimiento: Juzgado 2 Civil del Circuito de Ejecución de Sentencias Bogotá  
OBJETO DEL DICTAMEN: AVALUO COMERCIAL DE INMUEBLE RURAL.**
  
- 5) Demandante: Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca - CAR  
Demandados: Gerardo Torres Median y otros  
Proceso radicación: 2019 - 241  
Juzgado 42 CIVIL CIRCUITO DE BOGOTA  
OBJETO DEL DICTAMEN: AVALUO COMERCIAL DE INMUEBLE RURAL.**



## INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

### INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

6)- Demandante: Doris Chopera  
Demandado: José Miguel Bustos Vargas  
Tipo de proceso: Cesación De Efectos Civiles De Matrimonio Católico  
Proceso radicación: 2018-0333  
Juzgado: Juzgado Segundo Promiscuo De Familia (Facatativá Cundinamarca)  
OBJETO DEL DICTAMEN: AVALUO COMERCIAL DE INMUEBLE RURAL.

7)- Juzgado civil del Circuito de Chocontá  
Proceso Divisorio  
Radicación 2020 - 00061- 00  
Demandante: ALBA MARÍA GÓMEZ GÓMEZ Y OTROS  
Demando: ALCIDES RODRÍGUEZ QUINTERO  
OBJETO DEL DICTAMEN: AVALUO COMERCIAL DE INMUEBLE RURAL.

8)-JUZGADO 008 CIVIL CIRCUITO DE BOGOTA  
PROCESO DIVISORIO No. 2010-00133.  
DEMANDANTE: MARTHA PATRICIA PEDRAZA GARCIA  
DEMANDO: ARQUIMEDES GARZON REYES  
APODERADO: LUIS FERNANDO ROBAYO  
OBJETO DEL DICTAMEN: AVALUO COMERCIAL DE INMUEBLE.

9)-JUZGADO CONOCIMIENTO: JUZGADO 2 CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCION  
DE SENTENCIA BOGOTA  
PROCESO No. 11001310302420150074200  
DEMANDANTE: ANA AMPARO RIVERA DE PELAEZ  
DEMANDADO: SOCIEDAD CONSTRUCTORA CORFIAMERICA S.A  
OBJETO DEL DICTAMEN: AVALUO COMERCIAL LOTE SUBURBANO

10)- JUZGADO 4 CIVIL CIRCUITO DE BOGOTA  
PROCESO EJECUTIVO No. 2010-0067. DEMANDADO: NUBIA GIL SANCHEZ,  
JULIO ROBERTO ZAPATA RODRIGUEZ GUILLERMO ZAPATA RODRIGUEZ Y  
AGROFILTER LTDA.  
APODERADO: GERMAN DARIO HERNANDEZ MORENO  
OBJETO DEL DICTAMEN: AVALUO COMERCIAL DEL BIEN INMUEBLE

11)-JUZGADO 7 CIVIL CIRCUITO DE BOGOTA  
PROCESO No. 2010-0607.  
DEMANDANTE: DORIS SALAZAR DE RAMIRES  
DEMANDADO: BANCO COLOMBIA S.A.  
APODERADA: FELIPE BUENO  
OBJETO DEL DICTAMEN: AVALUO COMERCIAL DE UNA CASA



## INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

### INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

**12)-JUZGADO 27 CIVIL CIRCUITO BOGOTA**

**PROCESO No. 2008-0292.**

**DEMANDANTE: JOSE RICARDO VELAZGUEZ CARDERON DEMANDO: CARLOS ALBERTO ANGEL HOYOS**

**APODERADA: MARITZA FUENTES**

**OBJETO DEL DICTAMEN: AVALUO COMERCIAL DEL BIEN INMUEBLE**

**13)-JUZGADO 10 CIVIL CIRCUITO DE BOGOTA**

**PROCESO DIVISORIO No. 2010-00753.**

**DEMANDANTE: SONIA DEL PILAR MENDEZ HIGUERA**

**DEMANDADA: EXPLOIACIONADA YASMIN SANABRIA YOMAYUSA**

**APODERADA: CLAUDIA MARELY TAFUR GUARNIZO**

**OBJETO DEL DICTAMEN: AVALUO COMERCIAL DEL BIEN INMUEBLE**

**14)-JUZGADO 39 CIVIL CIRCUITO BOGOTA**

**PROCESO: EXPLOIACIONADA No. 2011-0769.**

**DEMANDANTES: EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTA D.C. E.S.P DEMANDOS: LUIS ALEJANDRO MENDOZA SUARES APODERADO:**

**FABIO ANDRES REY HERNANDEZ**

**OBJETO DEL DICTAMEN: AVALUO COMERCIAL DEL BIEN INMUEBLE**

**15)-JUZGADO 6 CIVIL CIRCUITO DE BOGOTA**

**PROCESO No. 2016 254**

**APODERADA: ALVARO RODRIGUEZ TORRES**

**OBJETO DEL DICTAMEN: AVALUO COMERCIAL**

**16)- JUZGADO 63 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA**

**PROCESO No. 2016-229.**

**APODERADO: ALVARO RODRIGUEZ TORRES**

**OBJETO DEL DICTAMEN: AVALUO COMERCIAL DE UNA CASA**

**17)- JUZGADO 4 DE EJECUCION CIVIL CIRCUITO DE BOGOTA**

**PROCESO No. APODERADO: ALVARO RODRIGUEZ TORRES**

**OBJETO DEL DICTAMEN: AVALUO COMERCIAL**

**18)- JUZGADO 31 CIVIL CIRCUITO DE BOGOTA**

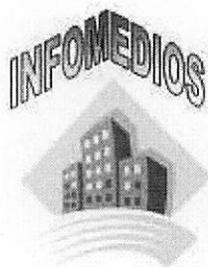
**RADICADO No. 1100131030312015011398-00**

**DEMANDANTE: MARIA LUISA CARDENAS Y OTROS**

**DEMANDADO: VICTOR MANUEL CLAVIJO**

**APODERADO: CARLOS A. RIVEROS HERRERA**

**OBJETO DEL DICTAMEN: AVALUO COMERCIAL CASA.**



## INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

### INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

19)- JUZGADO 23 CIVIL CIRCUITO DE BOGOTA

PROCESO No. 2009- 0576

DEMANDANTE: BANCO GRANAH SANABRIA

APODERADO: RAMIRO LUNA

OBJETO DEL DICTAMEN: AVALUO COMERCIAL CASA.

20)- JUZGADO 48 CIVIL CIRCUITO DE BOGOTA

PROCESO ORDINARIO No. 2012 - 703

DEMANDANTE: BLANCA STELLA FULA PONCE Y

CONSUELO FULA PONCE

DEMANDADO: NELSON EDUARDO RODRIGUEZ ROBAYO Y OTROS

APODERADO: JAIME ARMANDO TABARES RODRIGUEZ

OBJETO DEL DICTAMEN: AVALUO COMERCIAL CASA

MEJORAS

21) JUZGADO 27 CIVIL CTO DE BOGOTA

PROCESO EJECUTIVO No 2010 – 0183

MANDATE: NON PLUS ULTRA

DEMND: ENESTO RODRIGUEZ MORALES

APODERADO: JORGE GALINDO PABON (DIRECTOR JURIDICO)

NON PLUS ULTRA

OBJETIVO DEL AVALUO AVALUO COMERCIAL (BUSETA)

22) JUZGADO 12 CIVIL CTO

PROCESO EJECUTIVO MIXTO No 2010 0058

DEMANDATE: NON PLUS ULTRA

APODERADO: JORGE GALINDO PABON (DIRECTOR JURIDICO)

NON PLUS ULTRA

OBJETIVO DEL AVALUO AVALUO COMERCIAL (BUSETA)

23) JUZGADO 40 CIVIL CTO

PROCESO EJECUTIVO PRENDARIO No 2010 0640

DEMANDATE: NON PLUS ULTRA

APODERADO: JORGE GALINDO PABON (DIRECTOR JURIDICO)

NON PLUS ULTRA

OBJETIVO DEL AVALUO AVALUO COMERCIAL (BUSETA)

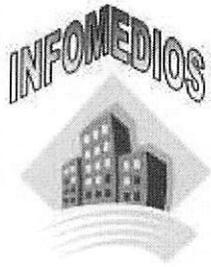
24) JUZGADO 6 CIVIL CTO

PROCESO PRENDARIO No 2010 0651

DEMANDATE: FEDERACION NACIONAL DE COMERCIANTES FENALCO

DEMANDADO: CARLOS SANCHEZ GRANADA

OBJETIVO DEL AVALUO AVALUO COMERCIAL (AUTOMOTOR CAMIONETA)



## INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

### INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

**25) JUZGADO 1 EJECUCION DE BOGOTA  
PROCESO EJECUTIVO No 2007 00556  
DEMANDATE: ULISES ARCINIEGAS  
OBJETIVO DEL AVALUO AVALUO COMERCIAL AUTOMOVIL LINEA  
ZAFIRA**

**26) JUZGADO 21 CIVIL MUNICIPAL  
DE DESCONGESTION DE BTA  
Demandante: MARIO SANCHEZ IBAÑEZ  
Demandada: JHOHANA MILENA LINARES  
PROCESO SUCESION: No. 2009-01769 JUZ. 64 C.M  
OBJETIVO DEL AVALUO AVALUO COMERCIAL CAMION**

**27) JUZGADO 34 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C. ORALIDAD  
DEMANDATE: LUZ MARINA VARGAS  
DEMANDADO: LUIS ALBERTO BERNAL BOHORQUEZ  
HERMINIA DIAZ DE BERNAL DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS  
PROCESO: No 2017 -00046 -00  
OBJETIVO DEL AVALUO AVALUO COMERCIAL INMUEBLE**

**28) JUZGADO 34 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C. ORALIDAD  
DEMANDATE: GABRIEL ANGEL OCAMPO VARGAS  
LUZ ANGELA OCAMPO VARGAS  
DEMANDADO: LUIS ALBERTO BERNAL BOHORQUEZ  
HERMINIA DIAZ DE BERNAL DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS  
PROCESO: No 2017 -00046 -00  
OBJETIVO DEL AVALUO AVALUO COMERCIAL INMUEBLE**

**29) JUZGADO 32 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C.  
DEMANDATE: HECTOR JULIO CICACHA MARTINEZ  
DEMANDADO: HENRY ORLANDO CICACHA PINZON  
REFERENCIA: REIVINDICATORIO No 11001310304120170197600  
OBJETIVO DEL AVALUO AVALUO COMERCIAL INMUEBLE**



## INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

### INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

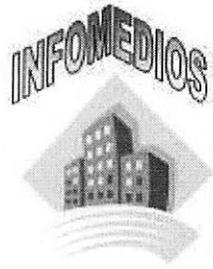
#### **EXPERIENCIA COMO PERITO AVALUADOR**

HE PERTENECIDO A CORPOLONJAS DE COLOMBIA, COMO PERITO AVALUADOR DE INMUEBLES, EN LAS CUALES HE REALIZADO LOS TALLERES, DIPLOMADOS Y SEMINARIOS DE ACTUALIZACION DICTADOS POR DICHAS ENTIDA.

HE REALIZADO AVALUOS Y DICTAMENES PARA JUZGADOS CIVILES MUNICIPALES Y JUZGADOS CIVILES DEL CIRCUITO DE BOGOTA DE BIENES INMUEBLES DESDE HACE MAS DE SIETE (7) AÑOS.

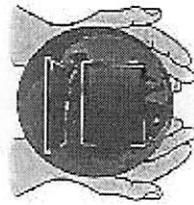
ADICIONALMENTE HE REALIZADO AVALUOS COMERCIALES A PERSONAS NATURALES Y ALGUNAS EMPRESAS DESDE HACE MAS DE DOCE (12) AÑOS.

IGUALMENTE DECLARO QUE LOS MÉTODOS VALUATORIOS UTILIZADOS PARA ESTE DICTAMEN SON LOS QUE SIEMPRE SE UTILIZAN PARA ESTOS CASOS.



# INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

## INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL



República de Colombia  
Secretaría de Educación, Juventud y Deporte  
**Instituto Tecnológico de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano**



Con licencia de funcionamiento No. 1377 de 04 sesión 10 de 2007 y Registro de programas de la Secretaría de Educación Municipal de Armero.  
Regin Apoderado No. 2257 de fecha del 14 de julio de 2017

Otorga a:

**MESIA DUQUE JOSE HENRY**

Identificado (a) con C.C. 19.336.217 de agosto 2011  
y el Certificado de Aptitud Ocupacional de  
Técnicos Laboral por Competencias en:

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

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

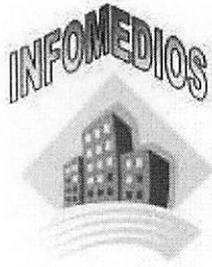
Acta 12

Folio 102

  
ANGELLA JULIANA GASPAR JARAMILLO  
Secretaría General

  
GILBERTO SALDÍVAR PIZARRO  
Director General

Expedición en Armenia, Quindío el día 18 de mayo de mayo de 2019



# INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

## INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

	<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. 0630 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. 18 de 30</b>

### ACTA N° 41

En la ciudad de Armenia, departamento del Quindío el día sábado 18 de mayo 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 primera promoción de estudiantes técnicos por competencias laborales, la décima 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:

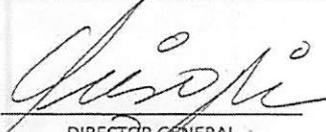
**MEJIA DUQUE JOSE HENRY**

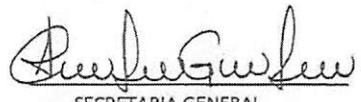
Identificado (a) con C.C 19.336.247 de Bogotá D.C

El Certificado de Aptitud Ocupacional de Técnico Laboral por Competencias es fiel copia del acta original de fecha 18 de mayo de 2019, consta de 30 graduandos, comienza con el nombre de ANDRADE BECERRA CARLOS ALBERTO y termina con el nombre de ZAMBRANO ACUÑA JORGE ELIECER.

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

Dada en Armenia Quindío a los 18 días del mes de mayo 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  
Página web: www.tecniincas.com.co



## INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

### INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

	<b>INSTITUTO DE EDUCACION Y FORMACION PARA EL TRABAJO Y EL DESARROLLO HUMANO</b> NIT 801.003.185-3	<b>CODIGO:</b>	DE-P01-I00-F05
	Aprobado según resolución No. 0630 de Noviembre 08/2001 y registro de programas	<b>VERSIÓN:</b>	02
	No. 1974 De Diciembre 26 de 2008 de la S.E.M	<b>APROBACIÓN:</b>	13/06/2012
		<b>PÁGINA:</b>	0 de 17

A QUIEN PUEDA INTERESAR  
EL SUSCRITO DIRECTOR GENERAL DE LA SEDE ARMENIA  
CERTIFICA:

Que el Señor: MEJIA DUQUE JOSE HENRY, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.336.247 expedida en la ciudad de Bogotá D.C, departamento de Cundinamarca cursó, aprobó y cumplió con todos los requisitos académicos e institucionales del proceso de formación del programa técnico por competencias laborales en avalúos de bienes muebles (maquinaria y equipos) e inmuebles urbanos – rurales y especiales y lo cual se hace constar según Acta No 41 Folio No 102 de fecha 18 de mayo de 2019. Por tal motivo certificamos que los syllabos cursados durante dicho proceso de formación son los siguientes:

**NOMBRE DEL PROGRAMA:** TECNICO POR COMPETENCIAS LABORALES EN BIENES MUEBLES (MAQUINARIA Y EQUIPOS) E INMUEBLES URBANOS – RURALES Y ESPECIALES.

**LA ESTRUCTURA CURRICULAR (SILABOS) DEL PROGRAMA TECNICO POR COMPETENCIAS LABORALES EN AVALUOS DE BIENES MUEBLES** (cuyo rango de aplicación y alcance es: Muebles y enseres. Equipos de cómputo, oficina, médico-científico, de hoteles y restaurantes, Maquinaria y equipo, Artes y joyas entre otros) **E INMUEBLES URBANOS** (cuyo rango de aplicación y alcance es: TIPO DE USOS DE INMUEBLES RESIDENCIAL: Casas, apartamentos, multifamiliares, agrupaciones de vivienda.

TIPO DE USO DE INMUEBLES COMERCIAL: Bodegas, oficinas, consultorios, locales, entre otros.

TIPO DE USO DE INMUEBLES INDUSTRIAL: Fábricas, bodegas, agrupaciones industriales, entre otros.

LOTES URBANOS: Desarrollados y sin desarrollar) – **INMUEBLES RURALES** (cuyo rango de aplicación y alcance es: **INMUEBLES RURALES:** Infraestructura, Estructuras, Suelos). **E INMUEBLES ESPECIALES** (Cuyo rango de aplicación y alcance es: **TIPOS INMUEBLES ESPECIALES:** Hoteles, Centros comerciales, Estaciones de gasolina o de servicio automotor, entre otros).

**TIPOS DE INMUEBLES:** Iglesias, cuarteles, estaciones de policía, edificaciones destinadas a prestar el servicio de salud, infraestructura, represas, aeropuertos, puertos, termoeléctricas, Refinerías, Museos no considerados de interés cultural e histórico, entre otros). Se estructuran así:

**CERTIFICACIÓN OTORGADA:** Técnico por competencias laborales en bienes muebles (maquinaria y equipos) e inmuebles urbanos – rurales y especiales.

**COMPETENCIAS BASICAS Y GENERALES:** Se ven transversalmente en cada uno de los módulos y según el alcance de la ley: (a) teoría del valor, (b) economía y finanzas generales y las aplicadas a los bienes a avaluar, (c) conocimientos jurídicos generales y los específicos aplicables a los bienes a avaluar, (d) las ciencias o artes generales y las aplicadas a las características y propiedades intrínsecas de los bienes a avaluar, (e) las metodologías generales de valuación y las específicas de los bienes a avaluar, (f) métodos matemáticos y cuantitativos para la valuación de los bienes y (g) la correcta utilización de los instrumentos de medición utilizados para la identificación o caracterización de los bienes a avaluar.

INSTITUTO TÉCNICAS  
Carrera 14 # 7-09  
Tels. 74509 64 185-10 16



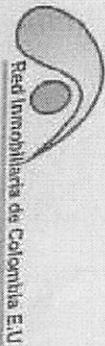
INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL



COMISIONADO DE CONSUMO

OTORGA EL PRESENTE  
**CERTIFICADO**



Al Señor (a)

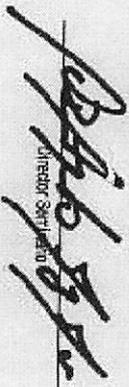
**JOSE HENRY MEJIA DUQUE**

Que asistió al

**SEMINARIO INTEGRAL DE AVALÚOS**

CONCEPTOS BÁSICOS, GENERALIDADES Y MÉTODOS, AVALÚOS URBANOS, RURALES, INDUSTRIALES Y ESPECIALES: (Incluye copia y valor de portage)  
Dictado en el auditorio de La Universidad La Gran Colombia de Bogotá del 20 al 25 de Septiembre de 2010, con una duración de veinte (20) horas

  
Ing. William Gilio Giraldo  
Cofundador

  
Director Sereno



## INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

### INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

#### REF: ALLEGO GASTOS DE PERICIA

**JOSE HENRY MEJIA DUQUE**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.336.247 de Bogotá; en calidad de PERITO AVALUADOR designado por su despacho en el proceso de la referencia, con la presente allego los gastos ocasionados a la fecha para la labor encomendada (peritaje - avalúo de lotes en el municipio san francisco Cundinamarca (Lote el Diamante Vereda Arrayan)

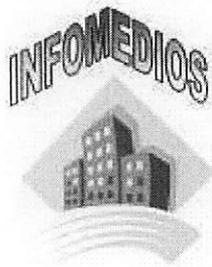
Lo anterior a solicitud del despacho.

COPIAS (56) ANEXOS ESCRITURA PUBLICA NOTARIA IMPUESTOS PREDIALES - MUNICIPALES.....	\$ 9.744
DESAYUNOS Y ALMUERZOS.....	\$ 30.000
SERVICIOS DE FLOTA.....	\$ 56.000
SERVICIOS DE TAXIS EN BOGOTA.....	\$ 36.000
DVD fotografías e información del predio	
Área general.....	\$ 10.000

**TOTAL GASTOS CAUSADOS A LA FECHA..... \$ 141.744**

Cordialmente,

**JOSE HENRY MEJIA DUQUE**  
C.C. No. 19.336.247 de Bogotá



# INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

## INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL



PIN de Validación: e84d0a06



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV  
NIT: 900870027-5

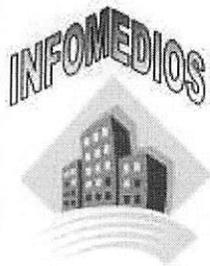
Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JOSE HENRY MEJIA DUQUE, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19396247, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-19396247.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JOSE HENRY MEJIA DUQUE se encuentra Activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

<b>Categoría 1 Inmuebles Urbanos</b>			
<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> 11 Mayo 2018	<b>Regimen</b> Régimen Académico	
<b>Categoría 2 Inmuebles Rurales</b>			
<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> 11 Jun 2019	<b>Regimen</b> Régimen Académico	
<b>Categoría 4 Obras de Infraestructura</b>			
<b>Alcance</b> • Estructuras especiales para proceso, Acueductos y conducciones, Presas, Aeropuertos, Muelles, Demás construcciones civiles de infraestructura similar	<b>Fecha</b> 11 Jun 2019	<b>Regimen</b> Régimen Académico	
<b>Categoría 6 Inmuebles Especiales</b>			
<b>Alcance</b> • Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	<b>Fecha</b> 11 Jun 2019	<b>Regimen</b> Régimen Académico	

Página 1 de 3



# INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

## INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL



PIN de Validación: a54d3a05



### Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

#### Alcance

• Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, molinos, 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  
11 Jun 2019

Régimen  
Régimen  
Académico

### Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

#### Alcance

• Navas, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha  
11 Jun 2019

Régimen  
Régimen  
Académico

### Categoría 10 Semovientes y Animales

#### Alcance

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

Fecha  
11 Jun 2019

Régimen  
Régimen  
Académico

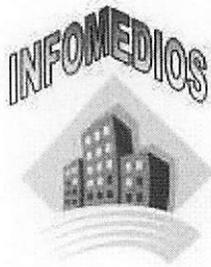
Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 09 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Régimen Académico Art 8 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013  
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA  
Dirección: CARRERA 22H # 80A-31 SUR  
Teléfono: 3142517256



## INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

### INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL



PIN de Validación: b1ea0a5d



Correo Electrónico: henrymejiaunque@hotmail.com

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) JOSE HENRY MEJIA DUQUE, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19336247.

El(la) señor(a) JOSE HENRY MEJIA DUQUE se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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

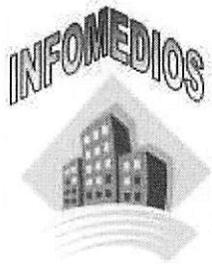


PIN DE VALIDACIÓN

b1ea0a5d

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 ocho (08) días del mes de Mayo del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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



INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

**INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL**

REF: AVALUO COMERCIAL

Seguridad de Cuentas <henrymejadique@hotmail.com>

Mar 22/06/2021 16:57

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Cundinamarca - San Francisco <jpmsanfranciscosales@cendoj.ramajudicial.gov.co>

📎 1 archivos adjuntos (8 MB)

FINCA VILLA LIGIA MUNICIPIO SAN FRANCISCO PROCESO No 2019 - 00143 VEREDA SAN ANTONIO.pdf;

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE SAN FRANCISCO SALES CUNDINAMARCA

BUENAS TARDES A SOLICITUD DEL DESPACHO ALLEGO AVALUO COMERCIAL DEL PROCESO No 2019 - 00143



Libre de virus. [www.avast.com](http://www.avast.com)

Recibi (13) fotos.