

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL DE BELALCÁZAR CALDAS

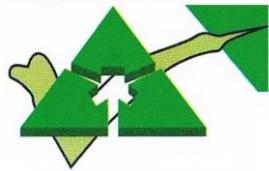
FIJACIÓN EN LISTA - TRASLADO DICTAMEN PERICIAL

PROCESO: DECLARATIVO ESPECIAL - DIVISORIO
DEMANDANTE: ALBA ROSA QUICENO MONTOYA
DEMANDADAS: MARÍA MAGNOLIA QUICENO MONTOYA y
GLORIA INÉS TORRES MONTOYA
RADICADO: 170884089001-2023-00141-00

De conformidad con lo previsto en el inciso 6º del artículo 228 y 110 del Código General del Proceso, se corre traslado a las partes, por el término de tres (3) días, del dictamen pericial.

FIJACIÓN: DIECINUEVE (19) DE ABRIL DE 2024

Jorge Andrés Agudelo Naranjo
JORGE ANDRÉS AGUDELO NARANJO
SECRETARIO



ALBA ROSA QUICENO MONTOYA

**DEPARTAMENTO DE CALDAS
MUNICIPIO DE BELALCÁZAR**

**AVALÚO COMERCIAL
PREDIO URBANO**

CARRERA 6° # 6 - 11 //// CALLE 11 # 6 - 26

**ALESSANDRO FÚQUENES CARDONA
AVALUADOR**

ENERO 10 AÑO 2.023

CONSTRUCCIONES CIVILES- DESARROLLO EMPRESARIAL-AVALÚOS-ASESORÍAS

ALESSANDRO FUQUENES CARDONA

alessorion2008@hotmail.com
312 2941615 - 3135967126



5/02/2022 11:34:35
11-07 Carrera 6
Belalcazar
Caldas

CONSTRUCCIONES CIVILES- DESARROLLO EMPRESARIAL-AVALÚOS-ASESORÍAS

ALESSANDRO FUQUENES CARDONA

alessorion2008@hotmail.com
312 2941615 - 3135967126

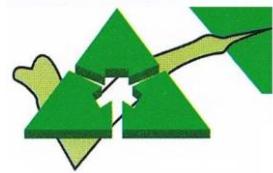


5/02/2022 11:13:52
11-07 Carrera 6
Belalcazar
Caldas

CONSTRUCCIONES CIVILES- DESARROLLO EMPRESARIAL-AVALÚOS-ASESORÍAS

ALESSANDRO FUQUENES CARDONA

alessorion2008@hotmail.com
312 2941615 - 3135967126



5/02/2022 11:13:34
1118 Carrera 6
Belalcazar
Caldas

CONSTRUCCIONES CIVILES- DESARROLLO EMPRESARIAL-AVALÚOS-ASESORÍAS

ALESSANDRO FUQUENES CARDONA

alessorion2008@hotmail.com
312 2941615 - 3135967126



CONSTRUCCIONES CIVILES- DESARROLLO EMPRESARIAL-AVALÚOS-ASESORÍAS

ALESSANDRO FUQUENES CARDONA

alessorion2008@hotmail.com
312 2941615 - 3135967126



CONSTRUCCIONES CIVILES- DESARROLLO EMPRESARIAL-AVALÚOS-ASESORÍAS

ALESSANDRO FUQUENES CARDONA

alessorion2008@hotmail.com
312 2941615 - 3135967126



Pereira, enero 10 año 2.023

Señora:
ALBA ROSA QUICENO MONTOYA
Ciudad

Asunto: **Entrega avalúo**

Respetuoso saludo,

De acuerdo con lo contratado, estoy enviando el avalúo del bien inmueble ubicado así:

**AVALÚO COMERCIAL
PREDIO URBANO
CARRERA 6° # 6 – 11 //// CALLE 11 # 6 – 26
BELALCÁZAR (CALDAS)**

Quedo atento, para resolver cualesquier inquietud(es) que pueda(n) presentarse y efectuar las aclaraciones del caso.

Cordialmente,

ALESSANDRO FÚQUENES CARDONA
Avaluador

CONSTRUCCIONES CIVILES- DESARROLLO EMPRESARIAL-AVALÚOS-ASESORÍAS

ALESSANDRO FUQUENES CARDONA

alessorion2008@hotmail.com
312 2941615 - 3135967126



4. CERTIFICACIÓN DEL AVALÚO

POR MEDIO DEL PRESENTE CERTIFICO:

1. Que gozo de la idoneidad profesional, solvencia moral, experiencia e independencia, requerida para la valoración solicitada.
2. Que personalmente visité y califiqué el predio motivo del presente avalúo.
3. No tener interés presente ni futuro del bien inmueble a valorar.
4. Que lo aquí expresado es correcto según mi leal saber y entender.
5. Que el avalúo fue hecho sin ningún tipo de presión, empleando factores razonables.
6. Que el precio fijado es el adecuado para iniciar cualesquier transacción, pues es representativo del mercado inmobiliario actual del municipio de Belalcázar (Caldas).

Atentamente,

ALESSANDRO FÚQUENES CARDONA
Avaluador



5. PORTAFOLIO DEL AVALÚO

CONTENIDO

01. PORTADA.
02. CARÁTULA
03. PRESENTACIÓN INFORME DE AVALÚO.
04. CERTIFICACIÓN DEL AVALÚO.
05. PORTAFOLIO DEL AVALÚO.
06. DESCRIPCIÓN, OBJETO DEL AVALÚO.
07. ASPECTOS LEGALES. SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO.
08. CONSIDERACIONES GENERALES.
09. BIBLIOGRAFÍA.
10. LINDEROS DEL PREDIO. REGISTRO.
11. LOCALIZACIÓN. DESCRIPCIÓN. USO DEL SUELO.
12. SISTEMA DE MEDIDA UTILIZADA.
13. EJECUCIÓN.
14. FORMACIÓN DEL AVALÚO.
15. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO A VALORAR.
16. FACTORES DE INCIDENCIA.
17. BREVE RESEÑA DE BELALCÁZAR
18. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA.
19. AVALÚO.
20. CÁLCULO.
21. ESTUDIO DE MERCADO.
22. PRECIOS OBTENIDOS.
23. CUESTIONARIO ENCARGO – ALCANCE.
24. DOCUMENTACIÓN DEL AVALUADOR.



6. DESCRIPCIÓN. OBJETO DEL AVALÚO

El presente trabajo es una compilación de la información sectorial, presentada en forma clara y precisa, tendiente a colmar la expectativa generada por los espacios objeto de la experticia y que se encuentran relacionados con el objeto de esta.

La información acá registrada, se enmarca principalmente en la teoría monovalente, es decir, el conocimiento de todos los factores principales y secundarios de primer orden, que contribuyen a generar el encargo, para que se pueda generar suficiente claridad, objetividad y precisión.

7. ASPECTOS LEGALES. SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO.

Para todos los efectos legales, la presente valoración y asignación de precio, fue solicitada al Avaluador actuante, por la señora abogado, Mary Luz Herrera.

En la fecha de la visita no se detectaron problemas que alteraran el orden público, de igual manera, tampoco hubo manifestación de situación anómala en cuanto a seguridad

En su derredor más inmediato, no hay rellenos sanitarios, escombreras y/o cementerios de tipo alguno.

Se realizó la visita de rigor el sábado 05 del mes de febrero del año 2.022 entre las 10:00 horas y 13:00 horas, siendo atendido por la señora Alba Rosa Quiceno Montoya, con número de teléfono 316 4576935.

A la fecha, la abogado contratante solicita una actualización, o, si es del caso, presentar otra valoración, ya que puede ocurrir, que se venzan los términos de vigencia del avalúo y asignación de precio.

El Avaluador actuante manifiesta que, se ha presentado en el municipio de Belalcázar, con costos asumidos por la parte demandante, el día ocho (8) de los corrientes y ha constatado personalmente, que las condiciones y los atributos detectados y narrados en el presente documento, no se han alterado; por lo tanto, se considera modificar, solo las cifras, teniendo en cuenta los ajustes al SMMLV y los agentes y/o elementos comerciales.

8. CONSIDERACIONES GENERALES.

El Avaluador actuante, responderá únicamente, de la regularidad formal de la presente valoración; la veracidad declarativa, es tomada de buena fe, pero, le compete a quien corresponda indagar lo pertinente sobre la misma; de igual manera, el Avaluador actuante, no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble objeto del presente.

CONSTRUCCIONES CIVILES- DESARROLLO EMPRESARIAL-AVALÚOS-ASESORÍAS

ALESSANDRO FUQUENES CARDONA

alessorion2008@hotmail.com
312 2941615 - 3135967126



La reserva del presente informe le corresponde en exclusiva al solicitante y será de su absoluta responsabilidad, la publicación de este; para todos los efectos, el Avaluador, tendrá el presente como: "**“información reservada o confidencial que se conoce por ejercicio de nuestra profesión o actividad”**". Entre el Avaluador y el Contratante, no existe clase alguna de relación diferente a la profesional, por lo tanto, no existirá ninguna responsabilidad ante tercera (s) parte (s), en la utilización inadecuada del avalúo.

DECLARACIÓN IMPORTANTE: El Avaluador no hace estudios sobre titulación alguna, pasada o presente, ni revisión sobre la situación jurídica del bien inmueble materia del presente, a no ser, que sea solicitada puntualmente, sobre lo cual, no asume ninguna responsabilidad, que corresponda al interesado.

PROPÓSITO DE LA VALORACIÓN: Inicio de actuación litigiosa.

CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE LA PUBLICACIÓN DEL INFORME.

Se prohíbe la reproducción o la publicación de parte o la totalidad de este informe de avalúo, cualquiera referencia al mismo, a las respuestas dadas a los interrogantes planteados; al nombre y afiliaciones profesionales del Avaluador, sin el consentimiento expreso de los mismos, cuando se trate de particulares a los Contratantes y al Contratista.

Los términos de este avalúo son únicamente para el propósito y el destino solicitados. El avalúo y asignación de precio, está enmarcado en la Ley 1.564 de 2.012, Código General del Proceso y por lo tanto está sujeto a los requisitos de esta Ley. En caso de que se encuentre inmerso el mismo en litis, se pactará asistencia, cada vez que sea necesario, por parte del Avaluador, al juzgado o tribunal (Art. 228) y al ser una prueba pericial, cuenta con la procedencia, declaraciones o informaciones de que habla el Art. 226. De igual manera, se tendrá como operativa, la Sentencia STC2066 – 2021 de la Corte Suprema De Justicia.

Se aportaron los siguientes documentos:

CONSTRUCCIONES CIVILES- DESARROLLO EMPRESARIAL-AVALÚOS-ASESORÍAS

ALESSANDRO FUQUENES CARDONA

alessorion2008@hotmail.com
312 2941615 - 3135967126



- A.) Acta de conciliación de la inspección municipal de policía, de fecha, 25/07/2.013.
- B.) Plano a mano alzada de la partición del predio.
- C.) Licencia de subdivisión de un predio urbano, resolución # 02 del año 2.012, emanada de la Secretaría De Planeación Municipal.
- D.) Matrícula inmobiliaria # 103 – 22985 de fecha 05/08/2.008
- E.) Copia informal de la escritura # 663 asentada en la Notaría Única del municipio de Anserma (Caldas).
- F.) Certificado de uso del suelo urbano correspondiente al predio que se valora.
- G.) Planos (4 /4) con cuadros de áreas de subdivisión del predio que se valora.
- H.) Facturas de los SPDF, así:

#	Entidad	REFERENCIA	Usuario
01	CHEC	577248863	ALBA ROSA QUICENO MONTOYA
02	CHEC	270259529	PASTORA MONTOYA
03	CHEC	719399886	GLORIA INÉS TORRES MONTOYA
04	EFIGAS	153720321	GLORIA INÉS TORRES MONTOYA
05	EFIGAS	147693896	ALBA ROSA QUICENO MONTOYA
06	EMPOCALDAS	201 – 00411 – 72	PASTORA MONTOYA
07	EMPOCALDAS	201 – 01610 – 70	GLORIA INÉS TORRES MONTOYA
08	IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO	202100004014	GENERAL

El presente es un documento público, expedido electrónicamente con firma digital que garantiza su plena validez jurídica y probatoria según lo establecido en la Ley 527 de 1.999; en los artículos 2º D. Leg. 806 del año 2.020 y el acuerdo # 28 del PCSJA20-11567 del año 2.020 C.S. de la J.



PROCESOS JUDICIALES

En aplicación de los procedimientos expuestos en la ley 1.564 de 2.014, Código General de Proceso, se hacen las siguientes observaciones para tener en cuenta:

- **Acudir a la Audiencia.** Artículo 48°, Ley 1.564 de 2.014.
- **Prueba Pericial.** Artículo 226° de la Ley 1.564 de 2.014
- **Contradicción del Dictamen:** Artículo 228° de la Ley 1.564 de 2.014
- **Dictamen decretado de Oficio:** Artículo 230° de la Ley 1.564 de 2.014
- **Colaboración de las partes.** Artículo 233°, Ley 1.564 de 2.014,
- **Imparcialidad del perito:** Artículo 235° de la Ley 1.564 de 2.014
- **Pago de expensas y honorarios.** Artículo 364° de la Ley 1.564 de 2.014
- **Audiencia de instrucción y juzgamiento (interrogatorio al perito):** Artículo 373° de la Ley 1.564 de 2.014
- **Avalúos.** Artículo 444° de la Ley 1.564 de 2.014
- **Beneficio de Competencia.** Artículo 445° de la Ley 1.564 de 2.014

HONORARIOS ADICIONALES

Los honorarios pactados, cancelados y pagados por la presente valoración y asignación de precio, además del informe resuelto con su encargo y alcance, tiene como respaldo una presentación ante la autoridad correspondiente – competente, el apoderado actor y ante la señora Contratante; en caso de que sea necesario e imprescindible asistir a más de una audiencia, o, a otras instancias, tanto el Avaluador como las partes se pondrán en mutuo acuerdo por el pago de honorarios adicionales (viáticos si se generan) además de los cancelados y pagados por la presente experticia, a raíz de servicios prestados por avalúos según categoría a aplicar. Los honorarios se cobrarán por hora o fracción, a razón de la quinta parte del SMMLV, desde el momento de la citación a la audiencia hasta la terminación de la intervención del Avaluador o terminación de la misma, aunque el Avaluador no haya intervenido en el proceso. El Monto total no podrá superar el valor de Uno y medio (1.5) SMMLV, por día citado, (antes de IVA, si es pertinente) y facturados y pagados el mismo día de la Audiencia. (Tarifa establecida por el Valuador).

9. BIBLIOGRAFÍA:

- A.) **Ley 57 año 1.887.**
- B.) **Ley 9^a año 1.989.** “Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones”.
- C.) **Constitución Política De Colombia año 1.991.**



- D.) **Ley 388 año 1.997.** "Por el cual se modifica la ley 9^a año 1.989 y la Ley 3^a año 1.991 y se dictan otras disposiciones".
- E.) **Decreto # 1.420 año 1.998.** "Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9^a de 1.989, el artículo 27 del Decreto – Ley # 2.150 de 1.995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1.997 y el artículo 11 del Decreto – Ley 151 de 1.998, que hacen referencia al tema de avalúos".
- F.) **Decreto # 1.504 año 1.998.** "Por el cual se reglamenta el manejo del espacio público en los planes de ordenamiento territorial".
- G.) **Decreto # 1.507 año 1.998.** "Por el cual se reglamentan las disposiciones referentes a planes parciales y a unidades de actuación urbanística contenidas en la Ley 388 de 1.997".
- H.) **Decreto # 1.599 año 1.998.** "Por el cual se reglamentan las disposiciones referentes a la participación en plusvalía de que trata la Ley 388 de 1.997".
- I.) **Ley 546 año 1.999.** "Por la cual se dictan normas en materia de vivienda, se señalan los objetivos y criterios generales a los cuales debe sujetarse el Gobierno Nacional para regular un sistema especializado para su financiación, se crean instrumentos de ahorro destinados a dicha financiación, se dictan medidas relacionadas con los impuestos y otros costos vinculados a la construcción y negociación de vivienda y se expiden otras disposiciones. Artículo 50 Avalúos y Avaluadores".
- J.) **Ley 675 año 2.001.** "Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal" y su modificación en la **Ley 2.079 año 2.021.** "Por medio de la cual se dictan disposiciones en materia de vivienda y hábitat". Sobre todo artículos 25, 29, 42, 43, 44, 45 y 46.
- K.) **Ley 400 del Ministerio De Ambiente Y Desarrollo Sostenible.** Agosto 19 año 1.997.
- L.) **Decreto 1.077 año 2.015.** Por medio del cual se expide el decreto único reglamentario del sector vivienda, ciudad y territorio.
- M.) **NTC NSR-10**
- N.) **Ley 1.523 año 2.012.** Sistema Nacional de Gestión de desastres.
- O.) **Ley 1.454 año 2.011.** Los Departamentos deberán definir las políticas de asentamientos poblacionales de su territorio, dentro de dichas políticas se debe abordar el crecimiento y ocupación residencial en los suelos urbanos ya que estos desarrollo de baja densidad están afectando la productividad agrícola y propiciando asentamientos de lógica urbana desarticulados de los perímetros urbanos.
- P.) **Decreto 1469 año 2.010.** Normas urbanísticas.
- Q.) **Decreto 2.106 de 2.019; artículo 153 “capacidad de inversión”**
- R.) **Datos bajados de internet.**
- S.) **OTRAS LEYES DESDE 1.992.**



10. LINDEROS DEL PREDIO. REGISTRO.

El bien inmueble que se valorará y asignará precio, es un lote de terreno o solar, mejorado con casas de habitación, de construcción común, situado en el área urbana del municipio de Belalcázar, departamento de Caldas, en la calle 11 número veintiséis, carrera sexta (Cl 11 # 5 – 26, Cra 6°, nomenclatura oficial).

A.) Según la escritura número 663 de fecha 05/08/2.008, asentada en la Notaría Única del Círculo de Belalcázar (Caldas), los linderos son como sigue: **POR EL FRENTE:** con calle pública; **POR UN COSTADO:** con propiedad de José Jesús Díaz; **POR EL CENTRO:** con propiedad de Luis Blandón; **POR EL OTRO COSTADO:** con calle pública.

Área privada = (10.62 X 16) = **169.92M2.**

Área construida = Casa de habitación.

Ficha catastral = **17088010000000860001000000000**

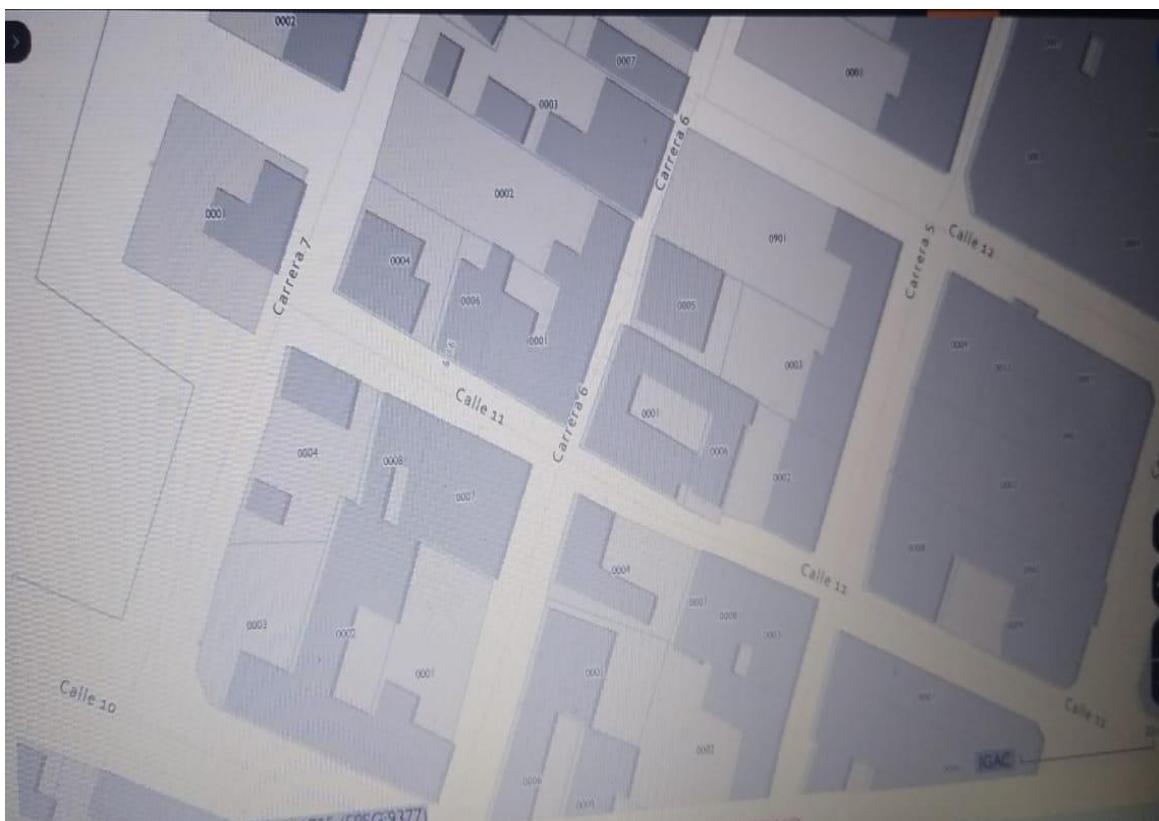
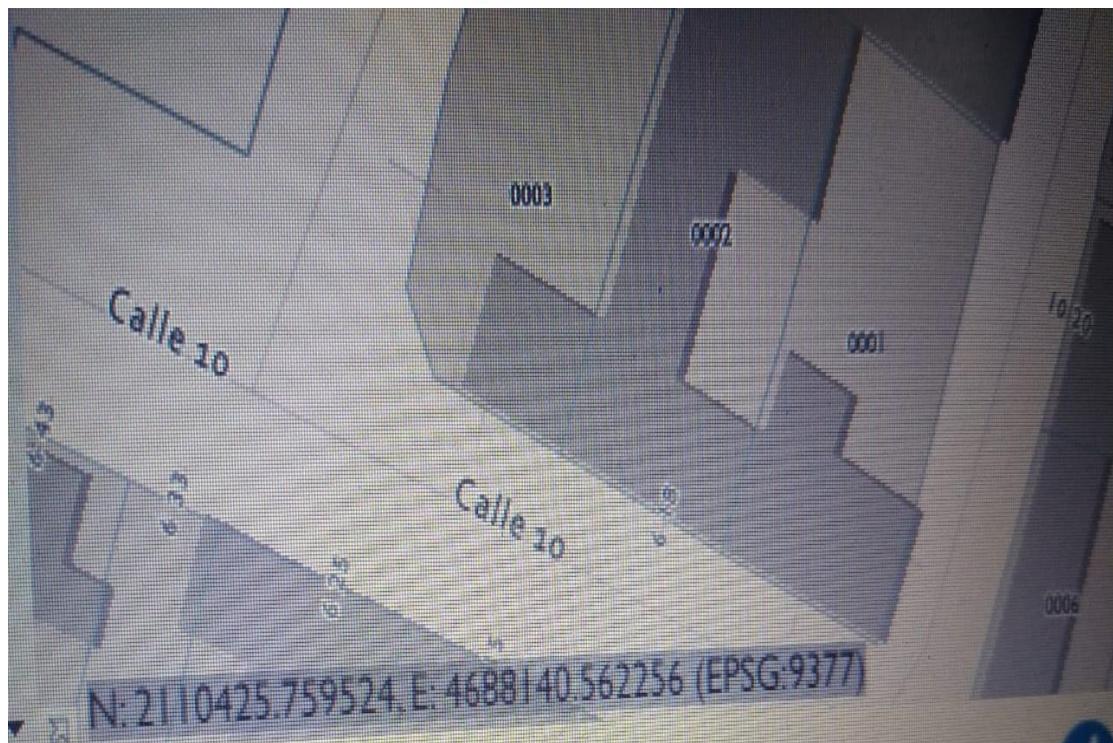
Matrícula inmobiliaria = **103 –22985**

Estrato = **2 Bajo**

B.) Según la factura de impuesto predial unificado número 202100004015:

#	DESCRIPCIÓN.	M2.
01	ÁREA DE TERRENO.	182
02	ÁREA DE TERRENO COMÚN.	\$ 0
03	ÁREA DE TERRENO PRIVADA.	\$ 0
04	ÁREA CONSTRUÍDA.	171
05	ÁREA CONSTRUÍDA COMÚN.	\$ 0
06	PRECIO DEL TERRENO.	\$ 9.831.000.00
07	PRECIO DEL TERRENO COMÚN	\$ 0
08	PRECIO DE LA CONSTRUCCIÓN.	\$ 9.831.000.00
09	PRECIO DE LA CONSTRUCCIÓN COMÚN	\$ 0
10	AVALÚO TOTAL	\$19.662.000.00

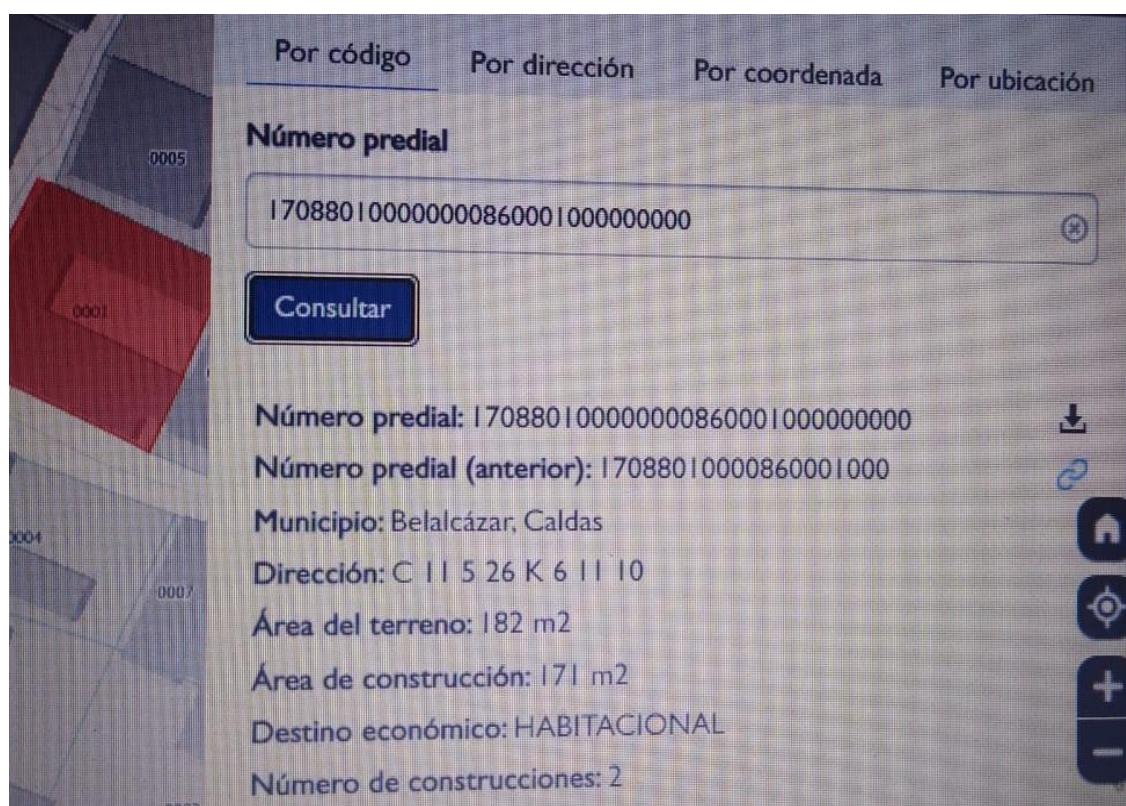
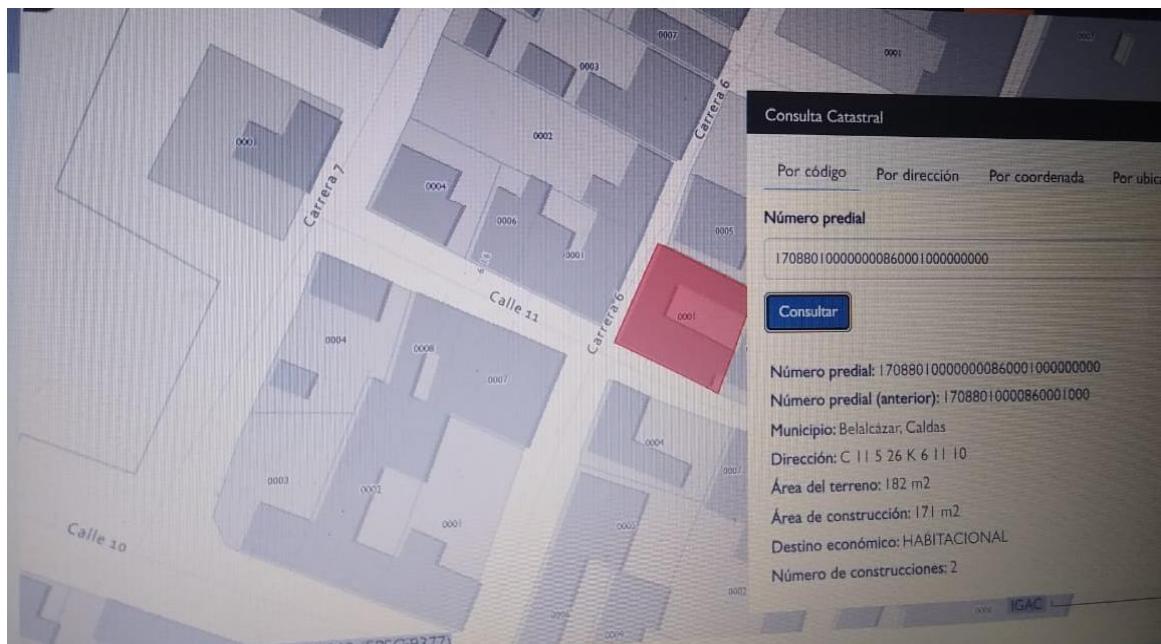
C.) Según las oficinas de catastro:



CONSTRUCCIONES CIVILES- DESARROLLO EMPRESARIAL-AVALÚOS-ASESORÍAS

ALESSANDRO FUQUENES CARDONA

alessorion2008@hotmail.com
312 2941615 - 3135967126



NOTA: Por la diferencia encontrada, para los efectos de la valoración y asignación de precio, al Avaluador actuante se regirá por lo descrito en la oficina de catastro, relacionada en los planos que se aportan, que tienen levantamiento real del predio.

CONSTRUCCIONES CIVILES- DESARROLLO EMPRESARIAL-AVALÚOS-ASESORÍAS

ALESSANDRO FUQUENES CARDONA

alessorion2008@hotmail.com
312 2941615 - 3135967126



11.LOCALIZACIÓN. DESCRIPCIÓN. USO DEL SUELO.

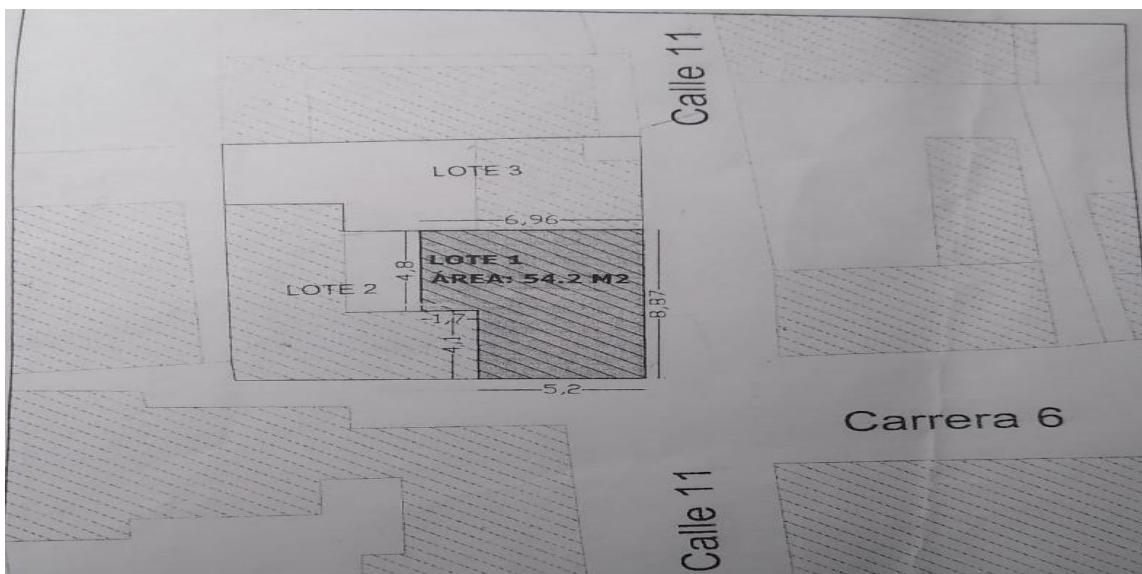
El lote se encuentra parcelado en tres (3) partes, diferentes en su composición, ubicación y complementación de mejoras; su dominio también es diferente para cada una de las mutaciones. No se encuentra desenglobe alguno autorizado por autoridad competente, lo correspondiente al impuesto predial unificado es cancelado y pagado por quienes ostentan la tenencia de cada una de las partes; comparten, además, una misma matrícula inmobiliaria.

NOTA 1: La resolución # 02 del año 2.012 "Licencia de subdivisión de un predio urbano" tiene inconsistencias y no concuerda en parte con la realidad inmediata.

NOTA 2: Por conciliación: la parcelación identificada como la # uno, le pertenece a la señora Gloria Inés Torres Montoya; la parcelación identificada como la # 2, le pertenece a la señora Alba Rosa Quiceno Montoya; la parcelación identificada como la # 3, le pertenece a la señora María Magnolia Quiceno Montoya.

NOTA 3: Por ocupación: la parcelación identificada como la # dos, hace las veces de la # 1 y le pertenece a la señora Alba Rosa Quiceno Montoya; la parcelación identificada como la # uno, hace las veces de la # 2 y le pertenece a la señora Gloria Inés Torres Montoya; la parcelación identificada como la # 3, le pertenece a la señora María Magnolia Quiceno Montoya. En concordancia con los planos que se aportan (4/4) y con lo que se aprecia en la práctica, los linderos de cada una de las partes son como sigue:

- A.) **Parcelación # 1, en la práctica: POR EL FRENTE CON LA CALLE 11:** en una distancia de 8.87 metros, con vía pública; **POR LA PARTE POSTERIOR EN PARALELO CON LA CALLE 11:** en una distancia de 4.80 metros, con patio común (hoy parte de la construcción de la parcelación # 2); **POR LA PARTE POSTERIOR EN PARALELO CON LA CALLE 11:** en una distancia de 4.10 metros, con la parcelación # 2; **POR EL FRENTE CON LA CARRERA 6°:** en una distancia de 5.20 metros con vía pública; **POR LA PARTE POSTERIOR EN PARALELO CON LA CARRERA 6°:** en una distancia de 6.96 metros con la parcelación # 3; **POR LA PARTE POSTERIOR EN PARALELO CON LA CARRERA 6°:** en una distancia de 1.70 metros con la parcelación # 2. La cabida es: **54.20M2**. Manifiesta ser titular de dominio la señora **ALBA ROSA QUICENO MONTOYA**.



CONSTRUCCIONES CIVILES- DESARROLLO EMPRESARIAL-AVALÚOS-ASESORÍAS

ALESSANDRO FUQUENES CARDONA

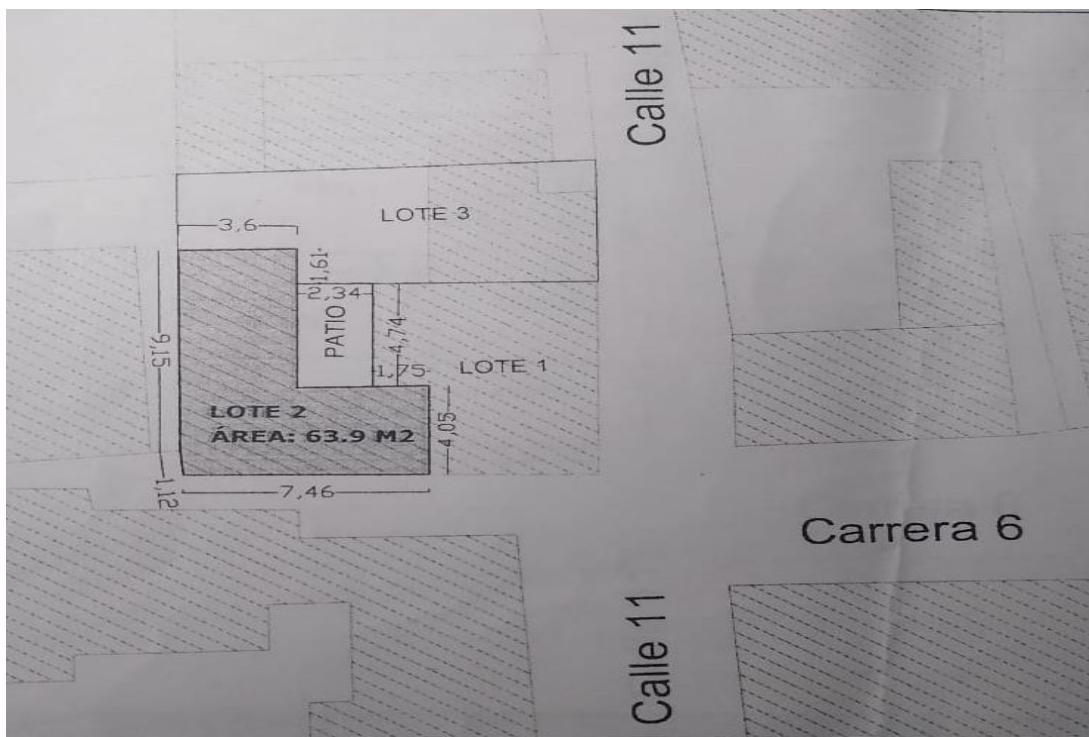
alessorion2008@hotmail.com
312 2941615 - 3135967126



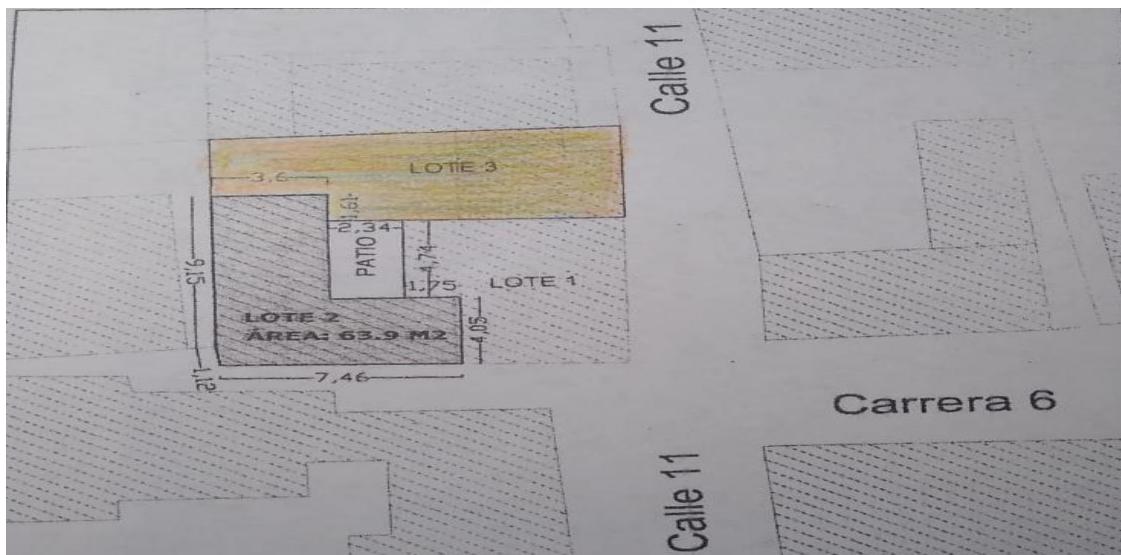
- B.) **Parcelación # 2 en la práctica:** **POR EL FRENTE CON LA CARRERA 6°:** en una distancia de 7.46 metros, con vía pública; **POR LA PARTE POSTERIOR EN PARALELO CON LA CARRERA 6°:** en una distancia de 3.60 metros, con la parcelación # 3; **POR LA PARTE POSTERIOR EN PARALELO CON LA CARRERA 6°:** en una distancia de 2.34 metros con la parcelación # 3; **POR LA PARTE POSTERIOR EN PARALELO CON LA CARRERA 6°:** en una distancia de 1.75 metros con la parcelación # 1; **POR EL COSTADO DERECHO:** en una distancia de 9.15 con predio de la misma manzana; **POR EL COSTADO IZQUIERDO:** en una distancia de 1.61 metros, con la parcelación # 3; **POR EL COSTADO IZQUIERDO:** en una distancia de 4.74 metros, con la parcelación # 1; **POR EL COSTADO IZQUIERDO:** en una distancia de 4.05 metros, con la parcelación # 1.

La cabida es: **63.90M2** Manifiesta ser titular de dominio la señora **GLORIA INÉS TORRES MONTOYA.**

NOTA: LA PARTE CORRESPONDIENTE AL PATIO CON UNA CABIDA DE 4.74 X 2.34 = **11.09M2.**, fue construida y es parte de la parcelación # 2



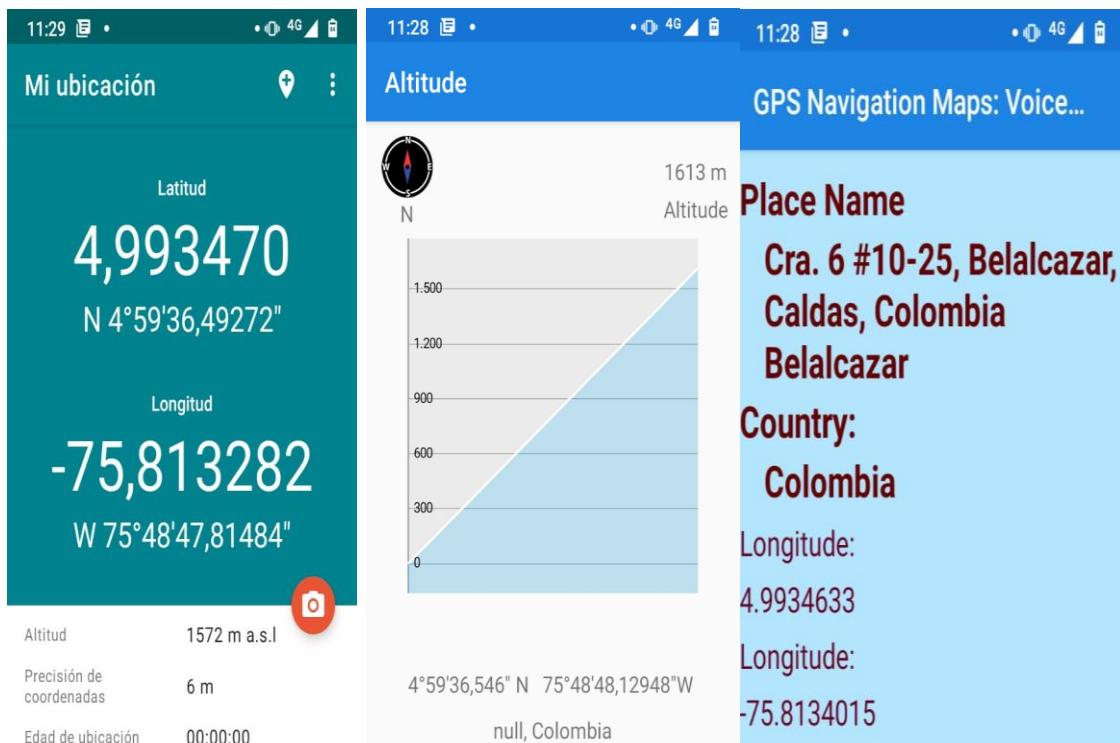
- C.) **Parcelación # 3 en la práctica:** **POR EL FRENTE CON LA CALLE 11:** en una distancia de 5.67 metros, con vía pública; **POR EL COSTADO IZQUIERDO:** en una distancia de 12.98 metros, con predio de la misma manzana; **POR LA PARTE POSTERIOR:** en una distancia de 3.54 metros, con predio de la misma manzana; **POR LA PARTE POSTERIOR EN PARALELO CON LA CALLE 11:** en una distancia de 1.61 metros, con la parcelación # 2; **POR EL COSTADO DERECHO:** en una distancia de 6.96 metros, con la parcelación # 1; **POR EL COSTADO DERECHO:** en una distancia de 2.34 metros con la parcelación # 2 (antes patio común). La cabida es: **63.90M2.** Manifiesta ser titular de dominio la señora **MARÍA MAGNOLIA QUICENO MONTOYA.**



CUADRO GENERAL DE ÁREAS DEL TERRENO:

PARCELACIÓN #1	54.20M2.
PARCELACIÓN # 2	63.90M2.
PARCELACIÓN # 3	63.90M2.

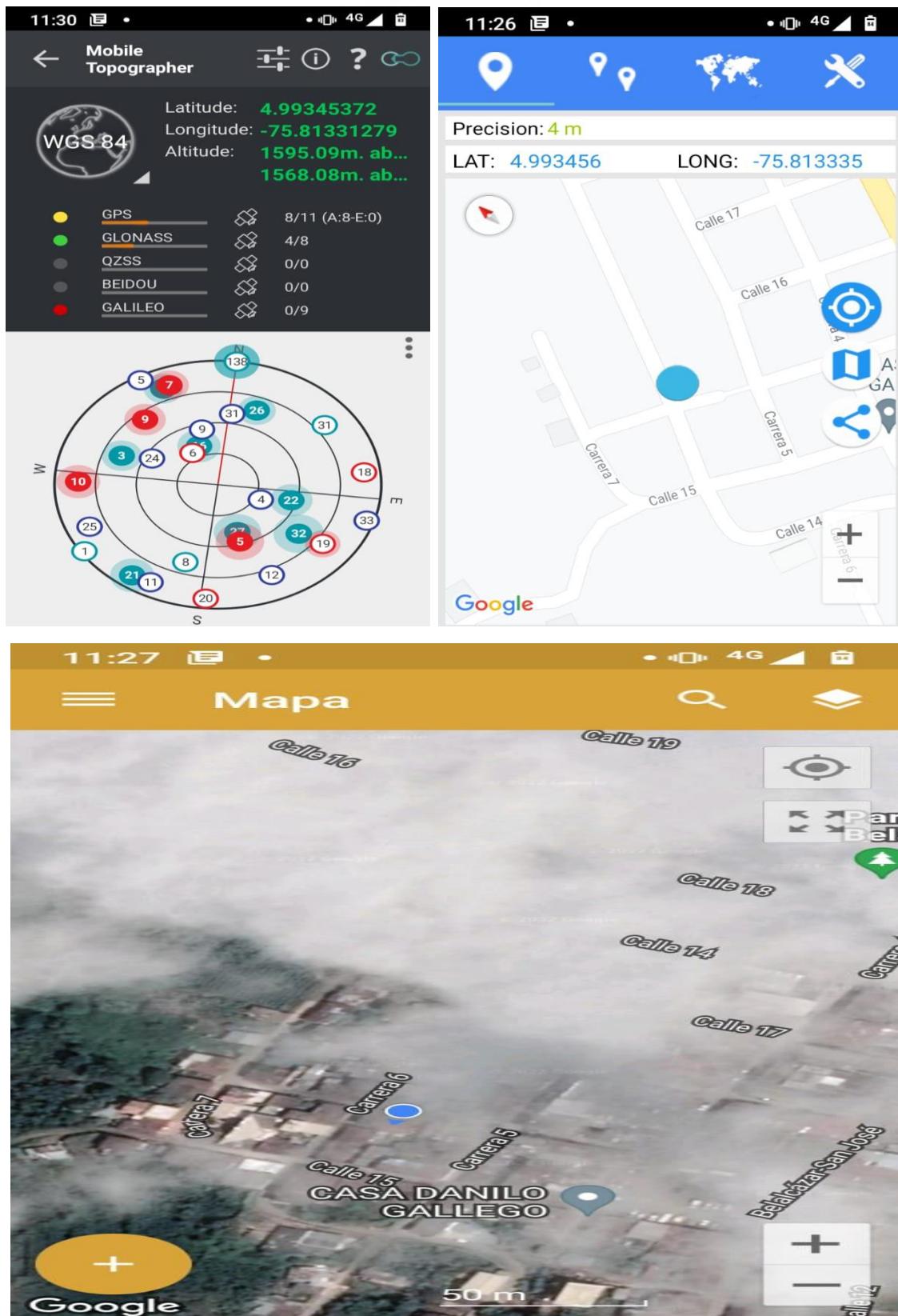
Según datos de los documentos aportados (planos 4/4)



CONSTRUCCIONES CIVILES- DESARROLLO EMPRESARIAL-AVALÚOS-ASESORÍAS

ALESSANDRO FUQUENES CARDONA

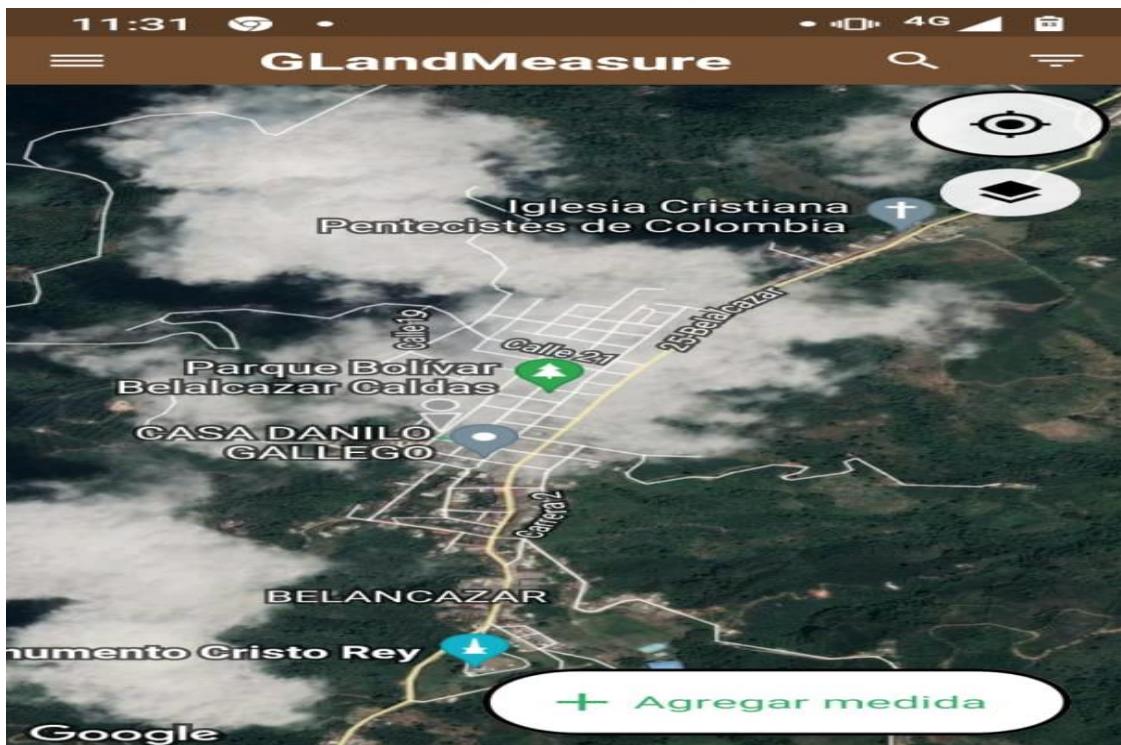
alessorion2008@hotmail.com
312 2941615 - 3135967126



CONSTRUCCIONES CIVILES- DESARROLLO EMPRESARIAL-AVALÚOS-ASESORÍAS

ALESSANDRO FUQUENES CARDONA

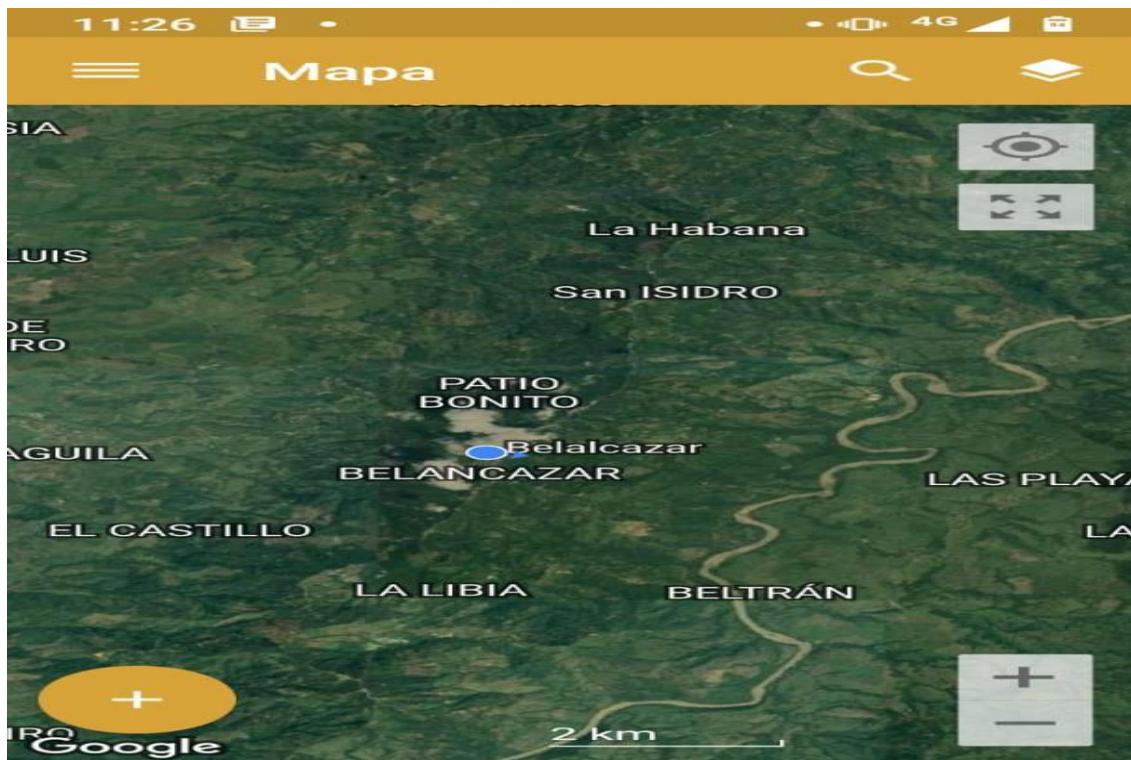
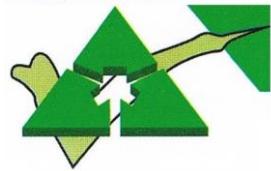
alessorion2008@hotmail.com
312 2941615 - 3135967126



CONSTRUCCIONES CIVILES- DESARROLLO EMPRESARIAL-AVALÚOS-ASESORÍAS

ALESSANDRO FUQUENES CARDONA

alessorion2008@hotmail.com
312 2941615 - 3135967126



DESCRIPCIÓN.

A.) Parcelación # 1: es una edificación en tres niveles así:

- 1.) Primer nivel: subsuelo, el cual se ha excavado una parte y funciona como parqueadero de motocicletas y/o similares, al servicio de la parcelación # 2, sin costo alguno por el usufructo para quien ostenta el dominio de esta parte; se ingresa por puerta metálica (.97 X 1.5) que se halla por el frente que da a la carrera 6°, el encerramiento que se observa por la carrera y la calle, es en ladrillo tipo farol; esta deshabitado, en regular estado de conservación y mantenimiento.



CONSTRUCCIONES CIVILES- DESARROLLO EMPRESARIAL-AVALÚOS-ASESORÍAS

ALESSANDRO FUQUENES CARDONA

alessorion2008@hotmail.com
312 2941615 - 3135967126



2.) Segundo nivel: se ingresa por puerta que se halla por el frente que da a la calle 11; parte del encerramiento es en ladrillo tipo tolete, todo lo demás, está construido en bahareque – material; los pisos en madera. Se encuentra habitado por inquilino, con manifestación de que cancela por canon la suma de doscientos sesenta mil pesos (\$ 260.000.00); en regular estado de conservación y mantenimiento.



5/02/2022 11:34:53
11-07 Carrera 6
Belalcazar
Caldas



5/02/2022 11:13:52
11-07 Carrera 6
Belalcazar
Caldas



5/02/2022 11:13:34
11-07 Carrera 6
Belalcazar
Caldas



5/02/2022 11:13:06
11-07 Carrera 6
Belalcazar
Caldas



5/02/2022 11:13:52
11-07 Carrera 6
Belalcazar
Caldas

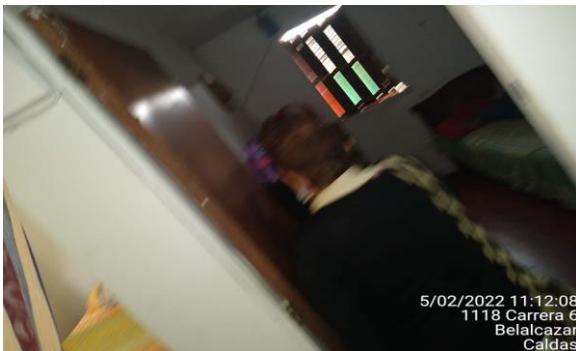


5/02/2022 11:13:13
11-07 Carrera 6
Belalcazar
Caldas

CONSTRUCCIONES CIVILES- DESARROLLO EMPRESARIAL-AVALÚOS-ASESORÍAS

ALESSANDRO FUQUENES CARDONA

alessorion2008@hotmail.com
312 2941615 - 3135967126



CONSTRUCCIONES CIVILES- DESARROLLO EMPRESARIAL-AVALÚOS-ASESORÍAS

ALESSANDRO FUQUENES CARDONA

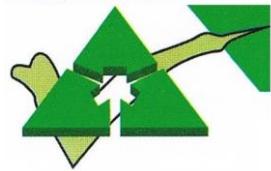
alessorion2008@hotmail.com
312 2941615 - 3135967126



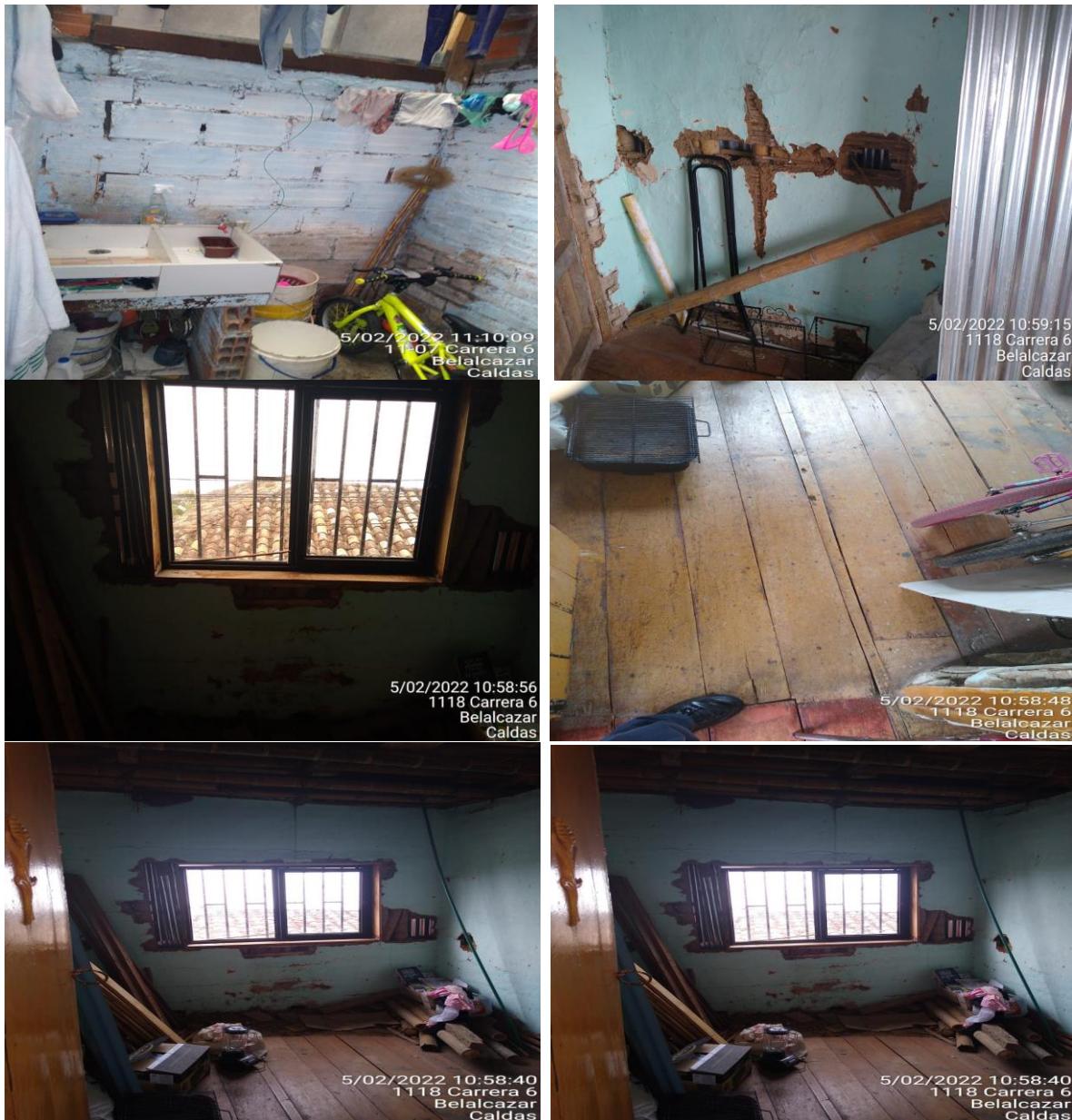
CONSTRUCCIONES CIVILES- DESARROLLO EMPRESARIAL-AVALÚOS-ASESORÍAS

ALESSANDRO FUQUENES CARDONA

alessorion2008@hotmail.com
312 2941615 - 3135967126



3.) Tercer nivel: no tiene ingreso propio; se accede por la puerta principal de la construcción que se levanta en la parcelación # 3; la señora María Magnolia Quiceno Montoya, quien voluntariamente manifestó que su número de teléfono celular es el 310 4419265 y el número de teléfono celular de su compañero, señor Javier Vargas Duque, es el 320 2013502, quien también estuvo presente durante la observancia realizada al predio, permitieron el ingreso. Lo construido es en bahareque – material; la estructura de techo es combinada, guadua, madera y perlín en cubierta de asbesto cemento y/o similar y se encuentra en mal estado de conservación y mantenimiento, requiriendo reparaciones urgentes. Se encuentra deshabitado.



CONSTRUCCIONES CIVILES- DESARROLLO EMPRESARIAL-AVALÚOS-ASESORÍAS

ALESSANDRO FUQUENES CARDONA

alessorion2008@hotmail.com
312 2941615 - 3135967126



A continuación, se encuentra un espacio destinado como habitación, que es administrado por la señora María Magnolia Quiceno Montoya, pero, que se

CONSTRUCCIONES CIVILES- DESARROLLO EMPRESARIAL-AVALÚOS-ASESORÍAS

ALESSANDRO FUQUENES CARDONA

alessorion2008@hotmail.com
312 2941615 - 3135967126



encuentra dentro de los linderos del predio # 1. Esta alcoba, en la parte interna y exterior, se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento, pero, por el Cenit comparte la estructura de techo del resto de la edificación levantada en la parcelación # 1; además, por el Nadir, le corresponde a la parcelación # 1



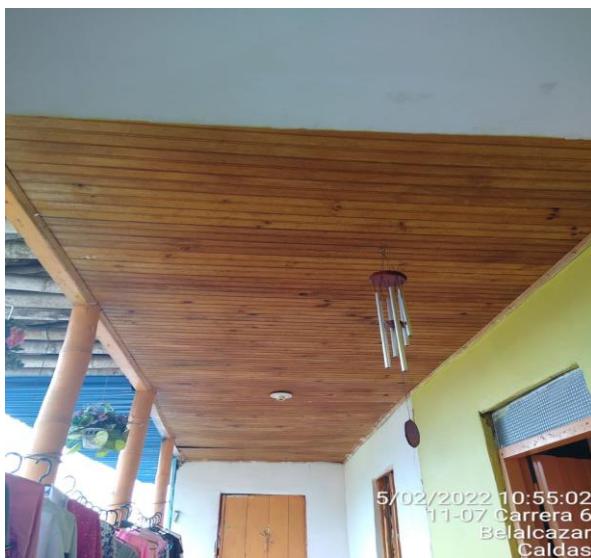
5/02/2022 10:55:36
11-18 Carrera 6
Belalcazar
Caldas



5/02/2022 10:55:22
11-07 Carrera 6
Belalcazar
Caldas



5/02/2022 10:55:14
11-07 Carrera 6
Belalcazar
Caldas



5/02/2022 10:55:02
11-07 Carrera 6
Belalcazar
Caldas

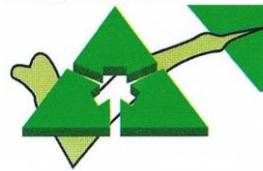
Le llegan al inmueble los servicios públicos domiciliarios finalistas de energía, aguas y aguas, gas domiciliario y señal magnética; estos son prestados por empresas reguladas por el Estado Colombiano.

Se localiza a un costado de la zona céntrica de la ciudad de Belalcázar, en sector en donde la característica principal, es la residencial y se comparte un modelo de vida parecido, similar y/o semejante.

CONSTRUCCIONES CIVILES- DESARROLLO EMPRESARIAL-AVALÚOS-ASESORÍAS

ALESSANDRO FUQUENES CARDONA

alessorion2008@hotmail.com
312 2941615 - 3135967126



El estado es:

- 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% conservaciones basadas en las tablas de Fitto y Corvini.

La tabla tal como se conoce trae estados intermedios, pero sólo se presenta el correspondiente al comprendido como **Estado Clase 3**

B.) Parcelación # 2: es una edificación en tres niveles así:





- 1.) Primer nivel: subsuelo – barranco en bruto; el encerramiento que se observa por la carrera, es en ladrillo tipo farol, en regular estado de conservación y mantenimiento.

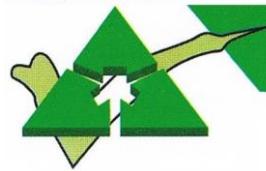


- 2.) Segundo nivel: se ingresa por puerta metálica que se halla por el frente que da a la carrera 6°; el encerramiento es en ladrillo tipo tolete; se distribuye en tres habitaciones; una unidad sanitaria con puerta; cocina poyo – mesón cubierto en enchape, lavaplatos en acero inoxidable; sala – comedor; zona de ropas, lavadero de construcción hechiza; los pisos en decorpiso sobre placa de entrepiso; tiene ventanas metálicas y vidrio 4mm. Se encuentra habitado por inquilino, no hay manifestación de pago de canon alguno; en buen estado de conservación y mantenimiento.

CONSTRUCCIONES CIVILES- DESARROLLO EMPRESARIAL-AVALÚOS-ASESORÍAS

ALESSANDRO FUQUENES CARDONA

alessorion2008@hotmail.com
312 2941615 - 3135967126



3.) Tercer nivel: se accede por puerta metálica que se halla en la esquina derecha del segundo nivel; escalas en madera y se distribuye en cuatro habitaciones; una unidad sanitaria, con puerta; hay un balcón por su frente principal que es la carrera 6°; espacio destinado a cocina con poyo – mesón en enchape; espacio destinado como zona de ropa en donde se encuentra lavadero de construcción hechiza; pasillo interno por un lado del comedor, que conduce a buhardilla en donde se ubica una zona de ropa, espacio para lavadora mecánica; la estructura de techos es en madera y la cubierta en fibrocemento /o similar; el cielo raso es en plack (sistema de drywall). Lo construido en buen estado de conservación y mantenimiento. Se encuentra habitado, no hay manifestación alguna de si es ocupado por la propietaria, o, inquilino.



CONSTRUCCIONES CIVILES- DESARROLLO EMPRESARIAL-AVALÚOS-ASESORÍAS

ALESSANDRO FUQUENES CARDONA

alessorion2008@hotmail.com
312 2941615 - 3135967126



Le llegan al inmueble los servicios públicos domiciliarios finalistas de energía, aguas y aguas, gas domiciliario y señal magnética; estos son prestados por empresas reguladas por el Estado Colombiano.

Se localiza a un costado de la zona céntrica de la ciudad de Belalcázar, en sector en donde la característica principal, es la residencial y se comparte un modelo de vida parecido, similar y/o semejante.

El estado es:

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% conservaciones basadas en las tablas de Fitto y Corvini.

La tabla tal como se conoce trae estados intermedios, pero sólo se presenta el correspondiente al comprendido como **Estado Clase 1**

C.) Parcelación # 3: es una edificación en un nivel, así:





Se ingresa por puerta metálica que se halla por el frente que da a la calle 11; totalmente construida en mampostería y se distribuye en espacio destinado a sala; comedor; cocina semi – integral con poyo – mesón cubierta de enchape; dos espacios destinados como alcobas, una de ellas bastante amplia, para cuatro camas; una unidad sanitaria con puerta; los pisos son en decorpiso; la cubierta de techo es en madera y el techo es en asbesto cemento y/o similar y parte en teja translúcida tipo ajonit; el cielo raso es en plack. Se encuentra habitado por la propietaria y su grupo familiar; en buen estado de conservación y mantenimiento.

Le llegan al inmueble los servicios públicos domiciliarios finalistas de energía, aguas y aguas, gas domiciliario y señal magnética; estos son prestados por empresas reguladas por el Estado Colombiano.

Se localiza a un costado de la zona céntrica de la ciudad de Belalcázar, en sector en donde la característica principal, es la residencial y se comparte un modelo de vida parecido, similar y/o semejante.

El estado es:

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% conservaciones basadas en las tablas de Fitto y Corvini.

La tabla tal como se conoce trae estados intermedios, pero sólo se presenta el correspondiente al comprendido como **Estado Clase 1**

Las vías de acceso al predio en mayor extensión son en piso duro (concreto), con sus correspondientes peraltes, dotadas de sardineles, andenes – escalas, según el caso; poseen señalización urbana; poseen demarcación vial; el parque más cerca se encuentra a quinientos metros (500Mts.) aproximadamente, siendo el parque principal de la ciudad, denominado “**PARQUE DE BOLÍVAR**”, el aspecto audio visual del sector es aceptable; Los tipos de infraestructura predominantes en el sector son mixtos (bahareque y mampostería), sistema drywall y cubiertas en teja de barro tipo española; fibrocemento y asbesto cemento.



5/02/2022 11:37:26
1103 Carrera 5
Belalcazar
Caldas



5/02/2022 11:36:41
1103 Carrera 5
Belalcazar
Caldas



5/02/2022 11:36:19
1103 Carrera 5
Belalcazar
Caldas



5/02/2022 11:13:06
11-07 Carrera 6
Belalcazar
Caldas



5/02/2022 11:34:53
11-07 Carrera 6
Belalcazar
Caldas

CONSTRUCCIONES CIVILES- DESARROLLO EMPRESARIAL-AVALÚOS-ASESORÍAS

ALESSANDRO FUQUENES CARDONA

alessorion2008@hotmail.com
312 2941615 - 3135967126



En su entorno más inmediato se encuentra la complementación comercial; existen centros de recreación pasiva y lo concerniente a la dotación familiar; en su entorno mediato se encuentran centros de estudio y lugares de recreación activa, igualmente centros de tertulia y consumo de diferentes tipos de bebidas.

La parte bioclimática de las construcciones objeto (zona de antejardín) no han sido concebidas y todos sus frentes son en piso duro.

USO DEL SUELO POR DESTINO: en el punto, su diseño, construcción y destino, es el de vivienda, tipo residencial, unifamiliar y bifamiliar. en el punto, su diseño, construcción y destino, es netamente residencial, no industrial y/o de producción; por el sitio en especial en donde se encuentra, no es propenso a sufrir inundaciones. La parcelación que se le dio al predio es el de vivienda particular. "Vivienda agrupada en orden continuo (R.C.). Se refiere a aquellas edificaciones de uso residencial agrupadas en un solo globo de terreno, cada una de ellas tiene acceso privado independiente desde una vía privada o pública y se administran bajo un régimen de propiedad particular. Edificaciones de uso residencial implantadas en medio del lote, sin aislamiento a linderos. Los tejidos residenciales son la componente esencial de nuestras ciudades, en particular si incluimos en ellos no solo los edificios de vivienda sino también los espacios públicos anexos (calles, avenidas, bulevares, plazas y jardines).

La zona puntual en donde se enclava el inmueble objeto, es residencial (R3); corresponde a aquellas zonas donde el uso principal es el de vivienda y por lo tanto, se admiten únicamente usos complementarios de manera que no causen impacto negativo a la colectividad o el espacio público.

El suelo, se encuentra dentro de urbanización que cumple los parámetros nacionales en materia de vivienda y los parámetros trazados por autoridad competente

USO DEL SUELO POR NORMA: Puede ser acondicionado para la prestación de servicios básicos y complementarios al modelo de vida imperante en el sector de impacto directo; por lo tanto, en la valoración y asignación de precio, se tendrá en cuenta el mayor y mejor uso.

12. SISTEMA DE MEDIDA UTILIZADA

Las dimensiones han sido calculadas en unidades del sistema métrico decimal.



13. EJECUCIÓN

Se realizó investigación estadística de recolección oral y documental, del mercado inmobiliario local; para la recolección de la información se tuvo presente los aspectos físicos, jurídicos, fiscales y económicos, con el fin de lograr el objetivo general de la valuación solicitada, además de aplicar los sistemas técnicos y operativos en el manejo de la documentación.

La dirección técnica, la ejecución y el control administrativo de la presente propuesta se realizó de acuerdo con la planeación, programación y ejecución trazados por El Avaluador en ejercicio.

La información aportada para efectuar la valoración y la documentada, concuerdan perfectamente con lo construido a valorar y asignarle precio.

El método que se aplicará, es el de Comparación o de mercado.

14. FORMACIÓN DEL AVALÚO.

La formación del avalúo se obtuvo teniendo en cuenta el objeto del presente; se consultó en las fuentes relacionadas, del mercado de la oferta y la demanda del sector. Para la investigación de los comportamientos de mercado, se consultaron y contrastaron, bases de datos en los que se destacan:

a.) Revistas:

- 1.) Construdata.
- 2.) Donde vivir.
- 3.) Propiedad raíz.

b.) Internet.

c.) Estadística del Avaluador.

d.) Los valores subjetivos e intangibles de lo construido, como, el histórico, el de desarrollo urbanístico, el artístico, el afectivo, el de "Good Will", el paisajista, el industrial, etc., no fueron tenidos en cuenta.

15. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO A VALORAR.

A. Tipo urbano.



- B. La forma del predio, es un cuadrado irregular, lo cual no dificulta la subdivisión y su administración.
- C. Según autoridad competente, la subdivisión cumple con los requisitos establecidos en el E.O.T. vigente del municipio en donde se enclava, sobre un área mínima, accesibilidad y disponibilidad de servicios públicos.
- D. Potencial de desarrollo, estable, no hay dinámicas que auguren un desarrollo acelerado.
- E. Derecho de superficie. Limitada, plana, su crecimiento (para las parcelaciones) # 2 y # 3 se daría, demoliendo y/o recalzando lo existente y construyendo en forma vertical; para la parcelación # 1 aparte de la limitación plana, tiene limitación en superficie, por cuanto al Avaluador actuante y según manifestación de las señoras Alba Rosa Quiceno Montoya, María Magnolia Quiceno Montoya y el señor Javier Vargas Duque, se le hizo saber, que una habitación que se encuentra dentro de los linderos de la parcelación # 1 en su cabida media (solo en el segundo nivel, sin cenit y sin nadir), la reclama como propia, la señora María Magnolia Quiceno Montoya.
- F. La calle 11 es bastante empinada; la carrera 6 es una plana regular; sin dificultad alguna y en buen estado de conservación y mantenimiento.
- G. SERVICIOS.** _ El sector cuenta con vigilancia de carácter público (Policía Nacional), en forma regular; los servicios públicos domiciliarios finalistas de energía, gas, aguas y señal magnética, son prestados por empresas reguladas, autorizadas por autoridad competente; el tránsito vehicular es para todo tipo de automotores entre livianos y semi pesados.
- H. Entorno. La vecindad inmediata del bien inmueble es afín en el modelo de vida programado para zona urbana residencial.
- I. Drenaje natural. Por su clasificación de pendiente, es de evacuación permanente en el efecto y en el después.
- J. Drenaje externo. Sin problemas de estancamiento.
- K. Drenaje interno. El diseño y construcción, permiten la evacuación permanente.
- L. Expectativa de valorización. Solo de la dinámica natural.



M. Escisiones. En tres partes, autorizadas por autoridad competente.

N. Situación odorífera. La zona y sus habitantes poseen un buen grado del sentido de la limpieza. Puede afirmarse que el contaminante es solo de los automotores, del trajín y de la labor diaria.

O. No hay acondicionamiento de clase alguna para la movilización y necesidad de la discapacidad extrema en el resultado de las tres (3) parcelaciones).

16. FACTORES DE INCIDENCIA

Los factores de incidencia y su resultado en el avalúo son:

- 1.) La ubicación es buena. La contaminación audio visual y sonora es la normal en este tipo de zonas residenciales y son estrictamente reguladas por la administración Central.
- 2.) El diseño arquitectónico de las mejoras levantadas en las parcelaciones logradas e identificadas como las #s 2 y 3, en un estado natural, sin limitación para un ambiente libre para la circulación de olores y la extracción de calor.
- 3.) El diseño arquitectónico de las mejoras levantadas en la parcelación logradas e identificadas como la # 1, en un estado natural, con limitación para un ambiente libre para la circulación de olores y la extracción de calor.
- 4.) Parcelaciones de usufructo mixto.
- 5.) No hay anticresis conocida.
- 6.) Hay traslado de dominio forzado (manifestación de la señora Alba Rosa Quiceno Montoya, del señor Javier Vargas Duque y de la señora Magnolia Quiceno Montoya), de una parte, de lo construido en la parcelación # 1 y que es usufructuado por quien ostenta el dominio de la parcelación # 3, señora Magnolia Quiceno Montoya y señor Javier Vargas Duque. (declaración tomada en el sitio, expresada en forma voluntaria).
- 7.) Hay traslado de dominio forzado, pero, aceptado, de una parte, de lo construido en la parcelación # 1 y es usufructuado por quien ostenta el dominio de la parcelación # 2, señora Gloria Inés Torres Montoya. (declaración tomada en el sitio, expresada en forma voluntaria.).



- 8.) Por las características de ubicación, del diseño propio y del diseño del entorno, la luz solar y sus efectos son permanentes.
- 9.) No se encuentra en su derredor inmediato, rellenos sanitarios, escombreras o cementerios de clase alguna.

17. BREVE RESEÑA BELALCÁZAR

Descripción: **Ubicado en el sur – occidente del Departamento De Caldas, Colombia. Junto con los municipios de Viterbo, San José, Risaralda y Anserma, conforman el denominado "Bajo Occidente" caldense.**

- **Elevación:** 1,632 m
- **Superficie:** 114.3 km²
- **Población:** 9,690 (2018)
- **Hoteles:** Precio promedio en hotel tres estrellas: COP 247,013
- **Tiempo:** 23 °C, viento del N a 5 km/h, humedad del 84 % weather.com
- **Alcalde:** Gloria Carmenza Ospina (2020–2023)
- **Coordenadas:** 4°59'37"N 75°48'43"O / 4.99361111111111, -75.811944444444
- **Gentilicio:** Belalcazarita

Decreto 2.106 de 2.019, artículo 153, expone la capacidad de inversión que tiene el municipio objeto en donde se enclava el predio que se valora y se le asignará precio:

CAPÍTULO XVI.

ESTADÍSTICAS.

ARTÍCULO 153. CATEGORIZACIÓN DE LOS DISTRITOS Y MUNICIPIOS: El artículo 6° de la Ley 136 de 1.994 quedará así:

“Artículo 6°. Categorización de los distritos y municipios. Los distritos y municipios se clasificarán atendiendo su población, ingresos corrientes de libre destinación y situación Geográfica. PARA efectos de lo previsto en la ley y las demás normas que expresamente lo dispongan, las categorías serán las siguientes:

I. PRIMER GRUPO (GRANDES MUNICIPIOS)

1. CATEGORÍA ESPECIAL



Población: Superior o igual a los quinientos mil unos (500.001) habitantes.

Ingresos corrientes de libre destinación anuales: Superiores a cuatrocientos mil (400.000) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

2. PRIMERA CATEGORÍA

Población: Con población comprendida entre cien mil unos (100.001) y quinientos mil (500.000) habitantes.

Ingresos corrientes de libre destinación anuales: Superiores a cien mil (100.000) y hasta de cuatrocientos mil (400.000) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

II. SEGUNDO GRUPO (MUNICIPIOS INTERMEDIOS)

3. SEGUNDA CATEGORÍA

Población: Con población comprendida entre cincuenta mil unos (50.001) y cien mil (100.000) habitantes.

Ingresos corrientes de libre destinación anuales: Superiores a cincuenta mil (50.000) y hasta de cien mil (100.000) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

4. TERCERA CATEGORÍA

Población: Con población comprendida entre treinta mil uno (30.001) y cincuenta mil (50.000) habitantes.

Ingresos corrientes de libre destinación anuales: Superiores a treinta mil (30.000) y hasta de cincuenta mil (50.000) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

5. CUARTA CATEGORÍA

Población: Con población comprendida entre veinte mil unos (20.001) y treinta mil (30.000) habitantes.

Ingresos corrientes de libre destinación anuales: Superiores a veinticinco mil (25.000) y de hasta de treinta mil (30.000) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

III. TERCER GRUPO (MUNICIPIOS BÁSICOS)

6. QUINTA CATEGORÍA

CONSTRUCCIONES CIVILES- DESARROLLO EMPRESARIAL-AVALÚOS-ASESORÍAS

ALESSANDRO FUQUENES CARDONA

alessorion2008@hotmail.com
312 2941615 - 3135967126



Población: Con población comprendida entre diez mil unos (10.001) y veinte mil (20.000) habitantes.

Ingresos corrientes de libre destinación anuales: Superiores a quince mil (15.000) y hasta veinticinco mil (25.000) salarios mínimos legales mensuales.

7. SEXTA CATEGORÍA

Población: Población igual o inferior a diez mil (10.000) habitantes.

Ingresos corrientes de libre destinación anuales: No superiores a quince mil (15.000) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

PARÁGRAFO 1o. Los municipios que, de acuerdo con su población, deban clasificarse en una determinada categoría, pero superen el monto de ingresos corrientes de libre destinación anuales señalados en el presente artículo para la misma, se clasificarán en la categoría inmediatamente superior.

Los municipios cuya población corresponda a una categoría determinada, pero cuyos ingresos corrientes de libre destinación anuales no alcancen el monto señalado en el presente artículo para la misma, se clasificarán en la categoría correspondiente a sus ingresos corrientes de libre destinación anuales.

PARÁGRAFO 2o. Sin perjuicio de la categoría que corresponda según los criterios señalados en el presente artículo, cuando un distrito o municipio destine a gastos de funcionamiento porcentajes superiores a los límites que establece la ley, se reclasificará en la categoría inmediatamente inferior.

Ningún municipio podrá aumentar o descender más de dos categorías entre un año y el siguiente.

PARÁGRAFO 3o. Los alcaldes determinarán anualmente, mediante decreto expedido antes del treinta y uno (31) de octubre, la categoría en la que se encuentra clasificado para el año siguiente el respectivo distrito o municipio.

Para determinar la categoría, el decreto tendrá como base las certificaciones que expida el Contralor General de la República sobre los ingresos corrientes de libre destinación recaudados efectivamente en la vigencia anterior y sobre la relación porcentual entre los gastos de funcionamiento y los ingresos corrientes de libre destinación de la vigencia inmediatamente anterior, así como la certificación que expida el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) sobre la población para el año anterior.



El Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) y el Contralor General de la República remitirán al alcalde la certificación de que trata el presente artículo, a más tardar, el treinta y uno (31) de julio de cada año.

Si el respectivo alcalde no expide el decreto en el término señalado en el presente parágrafo, dicha categorización será fijada por el Contador General de la Nación en el mes de noviembre.

El salario mínimo legal mensual que servirá de base para la conversión de los ingresos, será el que corresponda al mismo año de la vigencia de los Ingresos corrientes de libre destinación determinados en el presente artículo.

PARÁGRAFO 4o. Los municipios de frontera con población superior a setenta mil (70.000) habitantes, por su condición estratégica, se clasificarán como mínimo en la cuarta categoría. En ningún caso los gastos de funcionamiento de dichos municipios podrán superar el ochenta por ciento de sus ingresos corrientes de libre destinación.

PARÁGRAFO 5o. Los municipios pertenecientes a cada uno de los grupos establecidos en el presente artículo tendrán distinto régimen en su organización, gobierno y administración.

PARÁGRAFO 6o. El ejercicio de las atribuciones y funciones voluntarias se hará dentro del marco y los límites fijados por la ley, según sus capacidades fiscal y administrativa y en el marco de la celebración de contratos plan."

18. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

Se realizó de acuerdo con lo establecido en el decreto No. 1.420 del 24 de julio del año 1.998 reglamentario de la ley 388 de 1.997, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 620 del día 23 del mes de septiembre del año 2.008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi; de igual manera se aplicó el decreto 422 del día 8 del mes de marzo del año 2.000 en cuanto a los criterios allí definidos; se utilizó el método de mercado.

INVESTIGACIÓN DIRECTA. Después de haberse visitado el inmueble, se procedió a investigar dentro del mercado de la oferta y la demanda; esta refleja la relación entre la demanda que existe de un bien en el mercado y la cantidad de este que es ofrecido en base al precio que se establezca "Debitoor". Todos los testigos son locales (del mismo sector).



19. AVALÚO.

"Avalúo es un "concepto de valor, emitido por un Avaluador, sobre cuál debería ser el precio más probable en el que un bien se transaría en el mercado, de acuerdo con sus características generales, localización y área, como si fuera a darse una operación de contado, libre de toda necesidad y urgencia"; entonces, el avalúo, es la parte de la economía cuyo objeto es la estimación de un determinado valor o varios valores, con arreglo a unas determinadas hipótesis, con vistas a unos fines determinados y mediante procesos de cálculo basados en informaciones de carácter técnico."

Como concepto de valor, el precio no obliga a la negociación, pues el libre albedrío del propietario es una de sus facultades y uno de sus derechos; el resultado que se logra en este documento sobre el precio del bien que se analiza, es el punto de partida o de llegada, para ejecutar una buena negociación.

Importante anotar, que los resultantes en los precios no tienen calculado lo referente a tributación de clase alguna; en caso de que este aplique, se le debe sumar lo correspondiente en el monto fijado por ley; los mismos (precios), son los normales, sin ningún tipo de afectación por la intervención del Estado.

El principio fundamental del método a utilizar, es el de la geo homogeneidad, física y económica.

ZONAS HOMOGENEAS FISICAS: Son espacios con características similares en cuanto a vías, topografía, servicios públicos, uso actual del suelo, norma de uso del suelo, tipificación de las construcciones y/o edificaciones, áreas homogéneas de tierra, disponibilidad de aguas superficiales permanentes u otras variables que permitan diferenciar estas áreas adyacentes.

ZONAS HOMOGÉNEAS GEOECONÓMICAS: Son los espacios geográficos determinados a partir de zonas homogéneas físicas con valores unitarios similares en cuanto a su precio, según las condiciones del mercado inmobiliario.

MÉTODOS ANALÍTICOS O INDIRECTOS, MÉTODOS SINTÉTICOS, COMPARATIVOS O DIRECTOS.

De acuerdo con Vicente Caballer, las técnicas o metodologías que actualmente se conocen para la valoración, proceden de los conocimientos aportados por las escuelas española, italiana y anglosajona. Estos conocimientos han derivado en diversos métodos y técnicas que se emplean en valoración, clasificándose en dos categorías, como lo son:

A.) **Métodos Directos.** Aquellos que no dependen de otros procesos para la obtención de un resultado; dentro de los cuales se tiene el método de comparación directa, también conocido método de mercado y también el

CONSTRUCCIONES CIVILES- DESARROLLO EMPRESARIAL-AVALÚOS-ASESORÍAS

ALESSANDRO FUQUENES CARDONA

alessorion2008@hotmail.com
312 2941615 - 3135967126



método de comparación de costos, o, de reproducción, o, método del costo de reposición a nuevo, o, simplemente método de costo.

- B.) **Métodos Indirectos.** Consiste en determinar el valor y/o precio del bien a partir de información referencial, como es el caso del método del valor agregado.
- C.) **Métodos Sintéticos, Comparativos o Directos, Mercado Estadística Inferencial (Forma Científica), Estadística Descriptiva (Forma Tradicional) Estadística De Posición (Tendencia Central) – Media Aritmética – Mediana – Moda – Ajustes: Área, Tiempo; Uso, Acceso y Ubicación, (Modelos Econométricos).** Entonces, para terminar, los métodos sintéticos se basan en la comparación entre inmuebles, tomando como referencias uno o varios signos externos o variables explicativas comunes a los inmuebles que se comparan.
- D.) La valoración se centra es en el impacto que se causa en un determinado espacio, o, unos bienes con diferencia a otros; allí es en donde se da el debido proceso para determinar un valor y un precio al impacto.

20. CÁLCULO.

Actualmente, los avalúos son regidos por las normas internacionales de información financiera (NIIF), emitidas por el international accounting standards board; de igual manera, en materia de medición inmobiliaria, el avalúo que se presenta tiene un perfil de la norma RICS – IVSC (dadas las diferentes finalidades para las que el cliente necesite el informe de valoración, está especialmente recomendada en activos en renta o ligados a explotaciones económicas, de cualquier actividad inmobiliaria, residencial, terciario, oficinas o comercial, e industrial; así mismo, es exigible en la valoración de los activos para y de entidades financieras, fondos e inversores internacionales, SOCIMIs, aunque pueden ser utilizadas por cualquier cliente que necesite un valor totalmente fiable y objetivo, sea cualesquiera su finalidad) (el informe RICS – IVSC, aporta transparencia e independencia, tiene reconocimiento recíproco internacional y está realizado por profesional de la más alta ética, capaz de enfrentarse a los desafíos de un sector siempre cambiante.); de esta manera, los avalúos NIIF, son un conjunto único de normas o estándares legalmente exigibles y globalmente aceptados, que ayudan a que la información emitida sea: universalmente comparable, transparente, comprensible, de alta calidad y basada en principios. Se garantiza entonces, una información clara e indispensable, que ayude a tomar buenas decisiones económicas.

21. ESTUDIO DE MERCADO. MÉTODOS POR UTILIZAR

PREDIO URBANO EN VENTA. BELALCÁZAR (CALDAS)
CASA EN MAMPOSTERÍA PORTICADA
MUESTRA 1

CONSTRUCCIONES CIVILES- DESARROLLO EMPRESARIAL-AVALÚOS-ASESORÍAS

ALESSANDRO FUQUENES CARDONA

alessorion2008@hotmail.com
312 2941615 - 3135967126



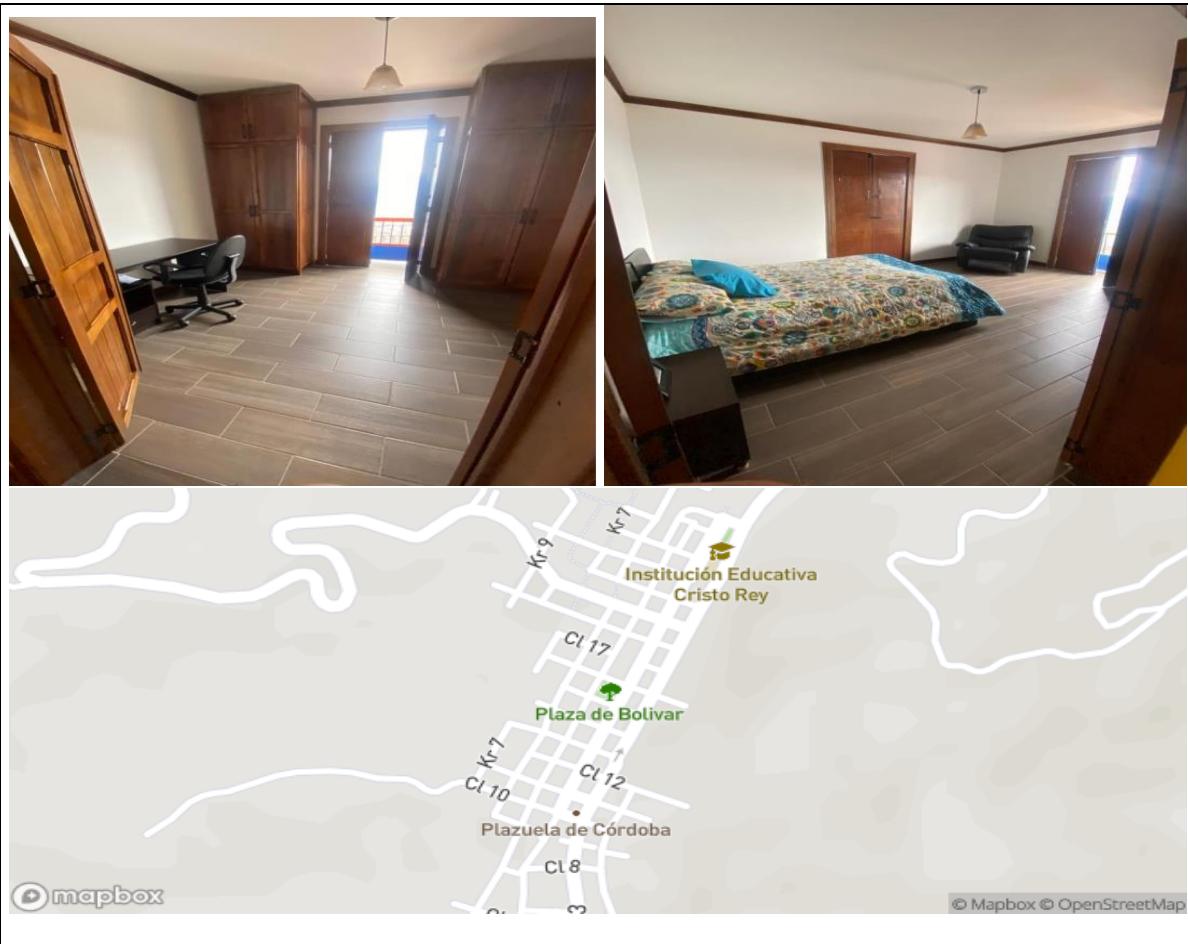
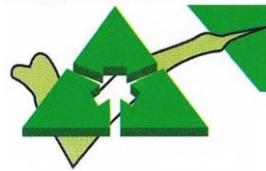
DESCRIPCIÓN	Tipo de vivienda = casa; nueve (9) habitaciones; cinco (5) unidades sanitarias; antigüedad = siete (7) años Descripción: Se vende hermosa y moderna casa en Belalcázar, Caldas, con excelentes acabados!!!; consta de 3 niveles independientes. Primer nivel = estudio con una unidad sanitaria; una habitación (local); al lado, habitación con closet; sala – comedor; cocina y unidad sanitaria. Segundo nivel: tres (3) habitaciones; sala – comedor; cocina; una unidad sanitaria; patio interno; tercer nivel = cuatro (4) habitaciones; dos (2) unidades sanitarias; sala comedor; cocina integral; zona de ropas; habitaciones con mirador. Características de la propiedad: Aire acondicionado; vista panorámica; gas natural; patio; balcón; cocina integral; closet Estrato: 5 Área = 358M2 .	
FUENTE	 https://bienesraicesrisaraldacm.com https://casas.mitula.com.co bienesraicesrisaraldacm@mail.com	Calle 19 # 8 – 34 Pereira (Risaralda) TEL. 6063254447
PEDIDO	\$ 600.000.000.00. Precio M2. \$ 1.675.977.65	
UBICACIÓN	Zona Centro.	
CÓDIGO	4167643	



CONSTRUCCIONES CIVILES- DESARROLLO EMPRESARIAL-AVALÚOS-ASESORÍAS

ALESSANDRO FUQUENES CARDONA

alessorion2008@hotmail.com
312 2941615 - 3135967126



Se estudió todo el municipio en su área urbana y no se encuentra oferta suficiente, ni para las viviendas en mampostería porticada, ni para la vivienda en bahareque encementado; se recurrirá entonces a la media nacional que, para estos casos, que es el resultado del promedio de las unidades VIP, VIS y Unifamiliar, a la fecha; el método que se utilizará entonces, es el de **REPOSICIÓN**, para las parcelaciones #s 2 y 3 de la siguiente manera:

ANÁLISIS DE CAMPO.

Reglamentado por el Estado Colombiano: El salario mínimo en Colombia (SMMLV) para el 2023 quedó en **\$ 1.160.000.00**, teniendo en cuenta que en el sector vivienda algunos valores se basan en el salario mínimo mensual legal vigente (SMMLV), estos serían los precios de las viviendas VIP, VIS y Unifamiliar.

VIVIENDAS DE INTERÉS PRIORITARIO (VIP): AREA = 45m². Su precio no debe superar los **90 SMMLV**, que en 2023 corresponderán a **\$ 104.400.000.00**

CONSTRUCCIONES CIVILES- DESARROLLO EMPRESARIAL-AVALÚOS-ASESORÍAS

ALESSANDRO FUQUENES CARDONA

alessorion2008@hotmail.com
312 2941615 - 3135967126



$$104.400.000 / 45 = \$ 2.320.000.00M2$$

TOPE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL (VIS): **ÁREA = 60m².** Viviendas de hasta **135 SMMLV**, es decir cuyo precio máximo en 2023 sea de **\$ 156.600.000.00**. Para el caso de las aglomeraciones urbanas -cuya población supere un millón de habitantes-, el valor de la vivienda no debe superar los 150 salarios mínimos, es decir, **\$ 174.000.000.00**

$$174.000.000 / 60 = \$ 2.900.000.00M2$$

La zona que se toma, mas cercana al predio sujeto, es la que encabeza el municipio de Santiago De Cali = C.

VIVIENDA EN UNIFAMILIAR VIP (C.)

MUESTRA 1

DESCRIPCIÓN Un nivel; mampostería confinada; cimentación superficial; dos alcobas; una unidad sanitaria con los tres servicios; un disponible; cocina; zona de ropas; sala; comedor. Todo en obra gris.

ÁREA = 46 METROS CUADRADOS

FUENTE REVISTA CONSTRUDATA # 198. www.legis.com.co

Av. Calle 26# 82 – 70 Bogotá D.C. Colombia

UBICACIÓN Bogotá D.C.

SERVICIO AL +57 (1) 4255200

CLIENTE Línea nacional: 01 8000 912 101

HISTORIAL

#	EDICIÓN	FECHA	TIPO	COSTO DIRECTO	TOTAL
01	201	12/2.021 02/2.022	(VIP)	1.121.506.00	1.289.731.00
02	202	03/2.022 05/2.022	(VIP)	1.241.507.00	1.427.733.00
03	203	06/2.022 08/2.022	(VIP)	1.253.921.00	1.442.009.00
04	204	09/2.022 11/2.022	(VIP)	1.291.539.00	1.485.270.00
05	PROMEDIO			1.227.118.25	1.411.185.75

VIVIENDA EN UNIFAMILIAR VIS (C.)

MUESTRA 2

DESCRIPCIÓN Dos niveles; mampostería estructural; cimentación superficial; dos alcobas; dos unidades sanitarias con los tres servicios; cocina; zona de ropas; un disponible; sala; comedor; obra blanca.

ÁREA = 71.50 METROS CUADRADOS

FUENTE REVISTA CONSTRUDATA. # 198 www.legis.com.co

Av. Calle 26# 82 – 70 Bogotá D.C. Colombia

CONSTRUCCIONES CIVILES- DESARROLLO EMPRESARIAL-AVALÚOS-ASESORÍAS

ALESSANDRO FUQUENES CARDONA



UBICACIÓN
SERVICIO AL
CLIENTE

Bogotá D.C.
+57 (1) 4255200
Línea nacional: 01 8000 912 101

#	EDICIÓN	FECHA	HISTORIAL		TOTAL
			TIPO	COSTO DIRECTO	
01	201	12/2.021	(VIS)	1.466.823.00	1.686.847.00
		02/2.022			
02	202	03/2.022	(VIS)	1.512.352.00	1.739.205.00
		05/2.022			
03	203	06/2.022	(VIS)	1.527.475.00	1.756.597.00
		08/2.022			
04	204	09/2.022	(VIS)	1.573.300.00	1.809.295.00
		11/2.022			
05	PROMEDIO			1.519.987.50	1.747.986.00

VIVIENDA EN UNIFAMILIAR MEDIO (C.)
MUESTRA 3

DESCRIPCIÓN

Dos niveles; mampostería estructural; cimentación superficial; tres alcobas; tres unidades sanitarias con los tres servicios; un disponible; cocina; zona de ropa; sala; comedor; patio; parqueadero; obra blanca.

ÁREA = 90 METROS CUADRADOS

FUENTE

REVISTA CONSTRUDATA. # 198 www.legis.com.co
Av. Calle 26# 82 – 70 Bogotá D.C. Colombia
Bogotá D.C.
+57 (1) 4255200
Línea nacional: 01 8000 912 101

#	EDICIÓN	FECHA	HISTORIAL		TOTAL
			TIPO	COSTO DIRECTO	
01	201	12/2.021	(MEDIO)	2.089.114.00	2.402.481.00
		02/2.022			
02	202	03/2.022	(MEDIO)	2.146.511.00	2.468.488.00
		05/2.022			
03	203	06/2.022	(MEDIO)	2.167.976.00	2.493.172.00
		08/2.022			
04	204	09/2.022	(MEDIO)	2.233.015.00	2.567.967.00
		11/2.022			
05	PROMEDIO			2.159.154.00	2.483.027.00

VALORES PROMEDIO M2 UNIFAMILIAR LOGRADOS

#	COSTO DIRECTO	TOTAL
01	1.227.118.25	1.411.185.75
02	1.519.987.50	1.747.986.00
03	2.159.154.00	2.483.027.00

CONSTRUCCIONES CIVILES- DESARROLLO EMPRESARIAL-AVALÚOS-ASESORÍAS

ALESSANDRO FUQUENES CARDONA

alessorion2008@hotmail.com
312 2941615 - 3135967126



PROMEDIO GENERAL:

Costo directo = \$ 1.635.419.90M2
Costo total = \$ 1.880.732.90M2

RESULTADOS OBTENIDOS M2:

#	TIPO	FUENTE	RESULTADO
01	Vivienda VIP	Estado Colombiano.	2.320.000.00
02	Vivienda VIS	Estado Colombiano.	2.900.000.00
04	Unifamiliar.	Revista Construdata.	1.880.732.90
	PROMEDIO		2.366.911.00

El precio resultante es una sola unidad, es decir, incluye terreno + construcción.

Es de anotar, que, en el mercado de la oferta y demanda, al no existir oferta, o, ser esta muy poca, el valor de la propiedad raíz se incrementa y por ende su precio; por ser el fin una litis sin comercialización, no se tiene en cuenta esta variable en el resultado del precio final.

El tipo y la calidad de construcción es una mezcla entre las tres categorías que se analizaron y se interpretan, así: 1.) Por las partes que limitan con vía pública; por el tipo de cubierta y la parte de acabado que se observa, es criterio del Avaluador actuante, definirla en promedio entre construcción VIP y construcción VIS; 2.) Por su ocupación, es criterio del Avaluador actuante definirla como construcción multifamiliar (tener independencia interna en su ocupación; cada módulo (parcelación) posee sus respectivos complementos para permitir privacidad total para, con y entre sus ocupantes). Se califica entre la generalidad, como vivienda unifamiliar.

El concepto del acápite anterior, es el sustento del porqué del promedio de los tres tipos de construcción analizados.

CONSTITUCIÓN DE LA CIFRA RESULTADO:

La cifra resultada tiene las siguientes características:

- a.) Las fuentes, son construcciones de vivienda nueva.
- b.) Tienen inmerso en su precio final, el factor de comercialización compuesto por lo denominado corretaje y que se estima en un tres por ciento (3%) del precio base final.
- c.) Tienen inmerso en su precio final, el factor de publicidad, que se estima en el uno por ciento (1%) del precio base final.



- d.) Tienen inmerso en su precio final, el factor de bono promocional que se estima en el tres por ciento (3%) de su precio de base final.

DEPURACIÓN DE LA CIFRA RESULTADO:

$$3\% + 1\% + 3\% = 7\%$$

$$2.366.911.00 \times 7\% = \$ 165.683.77$$

$$2.366.911.00 - 165.683.77 = 2.201.227.23$$

PRECIO POR METRO CUADRADO ADOPTADO PARA LAS VIVIENDAS EN MAMPOSTERÍA PORTICADA (PARCELACIONES #S 2 Y 3 (LOTE + CONSTRUCCIÓN) =

\$ 2.201.227.23M2

FÓRMULA PARA ENCONTRAR EL PRECIO DEL TERRENO:

Para determinar el precio de compra entre el terreno y lo construido (mejoras) con base en los precios de mercado justos de cada componente según la fecha de compra, es una determinación de juicio profesional. Generalmente se aplica la regla del veinte por ciento (20%), en donde la construcción es el mayor activo con el ochenta por ciento (80%) y el terreno es el activo menor con el veinte por ciento (20%).

Es criterio del Avaluador actuante, aplicar el acápite anterior, de la siguiente manera:

$$2.201.227.23 / 5 = \$ 440.245.40$$

$$2.201.227.23 - 440.245.40 = \$ 1.760.981.83$$

RESUMEN DE CIFRAS OBTENIDAS:

A.) PRECIO DEL TERRENO POR METRO CUADRADO = **\$ 440.245.40**

B.) PRECIO DE LA CONSTRUCCIÓN POR METRO CUADRADO = **\$ 1.760.981.83**

ÁREAS PARA ASIGNAR PRECIO CON LOS PRECIOS ADOPTADOS:

A.) Parcelación # 2 = 63.90 área terreno.

$$\text{Construcción} = 63.90 \times 2 = 127.80\text{M2}$$



B.) Parcelación # 3 = 63.90 área terreno.

Construcción = 63.90M2.

RESULTADOS:

A.) Parcelación # 2:

1.) Terreno = $63.90 \times 440.245.40 = \$ 28.131.685.53$

2.) Construcción = $127.80 \times 1.760.981.83 = \$ 225.053.477.87$

B.) Parcelación # 3:

3.) Terreno = $63.90 \times 440.245.40 = \$ 28.131.685.53$

4.) Construcción = $63.90 \times 1.760.981.83 = \$ 112.526.738.94$

VETUSTEZ = Sustantivo femenino, es la cualidad, índole, condición, característica, estado, propiedad, carácter, esencia, atributo o naturaleza del bien inmueble que se analiza. Las viviendas tienen una edad aproximada de 10 años.

VIDA ÚTIL DE LA VIVIENDA: INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI (IGAC), RESOLUCIÓN NÚMERO 620 DE 2008 (23 Septiembre 2008) Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.....**Artículo 2º.- Parágrafo.**- Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años; y para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años.

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. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$Vc = \{Ct - D\} + Vt$$

En donde:

Vc = Valor comercial

Ct = Costo total de la construcción

D = Depreciación

Vt = Valor del terreno



Parágrafo.- Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien. Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. 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 los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).....**9. Depreciación:** Ecuaciones para estimar el valor del porcentaje (%) a descontar del valor nuevo. Estas fórmulas relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini.

Clase 1: $Y = 0.0050 X^2 + 0.5001 X - 0.0071$

Clase 1.5: $Y = 0.0050 X^2 + 0.4998 X + 0.0262$

Clase 2: $Y = 0.0049 X^2 + 0.4861 X + 2.5407$

Clase 2.5: $Y = 0.0046 X^2 + 0.4581 X + 8.1068$

Clase 3: $Y = 0.0041 X^2 + 0.4092 X + 18.1041$

Clase 3.5: $Y = 0.0033 X^2 + 0.3341 X + 33.1990$

Clase 4: $Y = 0.0023 X^2 + 0.2400 X + 52.5274$

Clase 4.5: $Y = 0.0012 X^2 + 0.1275 X + 75.1530$

TABLA DE FITTO Y CORVINI (Parte 1)
DEPRECIACIÓN TOTAL DE UNA CONSTRUCCIÓN EN % DE SU VALOR A NUEVO, DEBIDO A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN.

Edad en % de la vida	CLASES									
	1	1,50	2	2,50	3	3,50	4	4,50	5	
0	0,00	0,05	2,50	8,05	18,10	33,20	51,60	75,10	100,00	
1	0,50	0,55	3,01	8,55	18,51	33,54	52,84	75,32	100,00	
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,94	33,89	53,09	75,45	100,00	
3	1,54	1,57	4,03	9,51	19,37	34,23	53,34	75,58	100,00	
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,59	53,59	75,71	100,00	
5	2,62	2,65	5,08	10,50	20,25	34,95	53,94	75,85	100,00	
6	3,10	3,21	5,62	11,01	20,70	35,32	54,11	75,99	100,00	
7	3,74	3,77	6,17	11,53	21,17	35,70	54,38	76,13	100,00	
8	4,32	4,35	6,73	12,06	21,64	36,09	54,65	76,27	100,00	



9	4,90	4,93	7,30	12,60	22,12	36,43	54,93	76,41	100,00
10	5,50	5,53	7,88	13,15	22,60	36,87	55,21	76,56	100,00
11	6,10	6,13	8,47	13,70	23,10	37,27	55,49	76,71	100,00
12	6,72	6,75	9,07	14,27	23,61	37,68	55,78	76,86	100,00
13	7,34	7,37	9,88	14,84	24,12	38,10	56,08	77,02	100,00
14	7,99	8,00	10,30	15,42	24,53	38,51	56,38	77,18	100,00
15	8,62	8,65	10,93	16,02	25,16	38,95	56,69	77,34	100,00
16	9,29	9,30	11,57	16,62	25,70	39,39	57,00	77,50	100,00
17	9,94	9,97	12,22	17,23	26,25	39,84	57,31	77,66	100,00
18	10,62	10,64	12,87	17,85	26,80	40,29	57,63	77,83	100,00
19	11,30	11,33	13,54	18,48	27,36	40,75	57,96	78,00	100,00
20	12,00	12,01	14,22	19,12	27,93	41,22	58,29	78,17	100,00
21	12,70	12,73	14,91	19,77	28,51	41,69	58,62	78,35	100,00
22	13,42	13,44	15,60	20,42	29,09	42,16	58,96	78,53	100,00
23	14,14	14,17	16,31	21,09	29,68	42,85	59,30	78,71	100,00
24	14,92	14,90	17,03	21,77	30,28	43,14	59,85	78,89	100,00
25	15,62	15,65	17,75	22,45	30,89	43,64	60,00	79,07	100,00
26	16,33	16,40	18,49	23,14	31,51	44,14	60,36	79,26	100,00
27	17,14	17,17	19,23	23,85	32,14	44,65	60,72	79,45	100,00
28	17,92	17,95	19,99	24,56	32,78	45,17	61,09	79,64	100,00
29	18,70	18,73	20,75	25,28	33,42	45,69	61,46	79,84	100,00
30	19,50	19,52	21,53	26,01	34,07	46,22	61,84	80,04	100,00

TABLA DE FITTO Y CORVINI (Parte 2)
DEPRECIACIÓN TOTAL DE UNA CONSTRUCCIÓN EN % DE SU VALOR A NUEVO, DEBIDA A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN.

Edad en % de la vida	CLASES								
	1	1,50	2	2,50	3	3,50	4	4,50	5
31	20,30	20,33	22,31	26,75	34,73	46,76	62,22	80,24	100,00
32	21,12	21,15	23,11	27,50	35,40	47,31	62,61	80,44	100,00
33	21,94	21,97	23,90	28,26	36,07	47,86	63,00	80,64	100,00
34	22,78	22,80	24,73	29,03	36,76	48,42	63,40	80,85	100,00
35	23,62	23,64	25,55	29,80	37,45	48,98	63,80	81,06	100,00
36	24,48	24,50	26,38	30,59	38,15	49,55	64,20	81,27	100,00
37	25,34	25,34	27,23	31,38	38,86	50,13	64,61	81,48	100,00

CONSTRUCCIONES CIVILES- DESARROLLO EMPRESARIAL-AVALÚOS-ASESORÍAS

ALESSANDRO FUQUENES CARDONA

alessorion2008@hotmail.com
312 2941615 - 3135967126



38	26,22	26,24	28,08	32,19	39,57	50,71	65,03	81,70	100,00
39	27,10	27,12	28,94	33,00	40,30	51,30	65,45	81,92	100,00
40	28,00	28,02	29,81	33,82	41,03	51,90	65,87	82,14	100,00
41	28,90	28,92	30,70	34,66	41,77	52,51	66,30	82,37	100,00
42	29,82	29,84	31,59	35,50	42,52	53,12	66,73	82,60	100,00
43	30,74	30,76	32,49	36,35	43,28	53,74	67,17	82,83	100,00
44	31,68	31,70	33,40	37,21	44,05	54,36	67,61	83,06	100,00
45	32,62	32,64	34,32	38,08	44,82	54,99	68,06	83,29	100,00
46	33,58	33,60	35,25	38,95	45,60	55,63	68,51	83,53	100,00
47	34,54	34,56	36,19	39,84	46,39	56,23	68,97	83,77	100,00
48	35,52	35,54	37,14	40,74	47,19	56,93	69,43	84,01	100,00
49	36,50	36,52	38,10	41,64	48,00	57,59	69,90	84,25	100,00
50	37,50	37,52	39,07	42,56	48,81	58,25	70,37	84,50	100,00
51	38,50	38,52	40,05	43,48	49,63	58,92	70,85	84,75	100,00
52	39,52	39,53	41,04	44,41	50,46	59,60	71,33	85,00	100,00
53	40,54	40,56	42,04	45,35	51,30	60,28	71,82	85,25	100,00
54	41,58	41,59	43,05	46,30	52,15	60,97	72,31	85,51	100,00
55	42,62	42,64	44,07	47,26	53,01	61,67	72,80	85,77	100,00
56	43,68	43,69	45,10	48,24	53,87	62,39	73,30	86,03	100,00
57	44,74	44,76	46,14	49,22	54,74	63,09	73,81	86,29	100,00
58	45,82	45,83	47,19	50,20	55,62	63,81	74,32	86,56	100,00
59	46,90	46,92	48,25	51,20	56,51	64,53	74,83	86,83	100,00
60	48,00	48,01	49,32	52,20	57,41	65,26	75,35	87,10	100,00

TABLA DE FITTO Y CORVINI (Parte 3)
DEPRECIACIÓN TOTAL DE UNA CONSTRUCCIÓN EN % DE SU VALOR A
NUEVO, DEBIDO A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN.

Edad en % de la vida	CLASES								
	1	1,50	2	2,50	3	3,50	4	4,50	5
61	49,10	49,12	50,39	53,22	58,32	66,00	75,87	87,38	100,00
62	50,22	50,23	51,47	54,25	58,23	66,75	76,40	87,66	100,00
63	51,34	51,26	52,57	55,28	60,15	67,50	76,94	87,94	100,00
64	52,48	52,49	53,68	56,32	61,08	68,26	77,48	88,22	100,00
65	53,62	53,64	54,80	57,38	62,02	69,02	78,02	88,50	100,00

CONSTRUCCIONES CIVILES- DESARROLLO EMPRESARIAL-AVALÚOS-ASESORÍAS

ALESSANDRO FUQUENES CARDONA



66	54,78	54,79	55,93	58,44	62,96	69,79	78,57	88,79	100,00
67	55,94	55,95	57,06	59,51	63,92	70,57	79,12	89,08	100,00
68	57,12	57,13	58,20	60,59	64,88	71,36	79,63	89,37	100,00
69	58,30	58,31	59,36	61,68	65,05	72,15	80,24	89,66	100,00
70	59,50	59,51	60,52	62,78	66,83	72,95	80,80	89,96	100,00
71	60,70	60,71	61,70	63,88	67,82	73,75	81,37	90,26	100,00
72	61,92	61,93	62,88	65,00	68,81	74,56	81,95	90,56	100,00
73	63,14	63,15	64,08	66,13	69,81	75,38	82,53	90,85	100,00
74	64,38	64,39	65,28	67,27	70,83	76,21	83,12	91,17	100,00
75	65,62	65,63	66,49	68,41	71,85	77,04	83,71	91,47	100,00
76	66,88	66,89	67,71	69,57	72,87	77,88	84,30	91,78	100,00
77	68,14	68,15	68,95	70,73	73,91	78,72	84,90	92,10	100,00
78	69,42	69,43	70,19	71,90	74,95	79,57	85,50	92,42	100,00
79	70,70	70,71	71,44	73,08	76,01	80,43	86,11	92,74	100,00
80	72,00	73,00	72,71	74,28	77,07	81,30	86,73	93,00	100,00
81	73,30	73,31	73,98	75,48	78,14	82,17	87,35	93,38	100,00
82	74,62	74,82	75,26	76,07	79,21	83,05	87,97	93,70	100,00
83	75,94	75,95	76,56	77,89	80,30	83,93	88,60	94,03	100,00
84	77,48	77,28	77,85	79,12	81,39	84,82	89,23	94,36	100,00
85	78,62	78,63	79,16	80,35	82,49	85,72	89,87	94,70	100,00
86	79,98	79,98	80,48	81,60	83,60	86,63	90,51	95,04	100,00
87	81,34	81,35	81,82	82,85	84,72	87,54	91,16	95,38	100,00
88	82,72	82,73	83,16	84,12	85,85	88,46	91,81	95,72	100,00
89	84,10	84,11	84,51	85,39	86,93	89,38	92,47	96,05	100,00
90	85,50	85,50	85,87	86,67	88,12	90,31	93,13	96,40	100,00

TABLA DE FITTO Y CORVINI (Parte 4)
DEPRECIACIÓN TOTAL DE UNA CONSTRUCCIÓN EN % DE SU VALOR A NUEVO, DEBIDO A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN.

Edad en % de la vida	CLASES									
	1	1,50	2	2,50	3	3,50	4	4,50	5	
91	86,90	86,90	87,23	87,96	89,27	91,25	93,79	96,75	100,00	
92	88,32	88,32	88,61	89,26	90,43	92,20	94,46	97,10	100,00	
93	89,74	89,74	90,00	90,57	91,57	93,15	95,14	97,45	100,00	

CONSTRUCCIONES CIVILES- DESARROLLO EMPRESARIAL-AVALÚOS-ASESORÍAS

ALESSANDRO FUQUENES CARDONA



94	91,18	91,18	91,40	91,89	92,77	94,11	95,82	97,01	100,00
95	92,62	92,62	92,81	93,22	93,96	95,07	96,50	98,17	100,00
96	94,08	94,08	94,93	94,56	95,15	96,04	97,19	98,53	100,00
97	95,54	95,54	95,66	95,61	95,35	97,02	97,89	98,89	100,00
98	97,02	97,02	97,10	97,26	97,56	98,01	98,59	98,26	100,00
99	98,50	98,50	98,54	99,63	98,78	99,00	99,29	99,63	100,00
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

Resultado de la tabla:

Para las parcelaciones #s 2 y 3, se aplicará el factor **Y=5.50**

Para la parcelación # 1, la vida útil de esta clase de vivienda, es de aproximadamente 50 años, por lo tanto, se depreciará con esta base para la fórmula.

Precio logrado para la construcción parcelación # 2 = \$ 225.053.477.87

Precio logrado para la construcción parcelación # 3 = \$ 112.526.738.94

Precio logrado para el terreno en c/u de las parcelaciones #s 2 y 3 = \$ 28.131.685.53

Además:

X: Es el valor resultante de dividir la edad del inmueble (vetustez) por la vida útil, multiplicado por 100.

Y: Es el valor porcentual (%) a descontar por depreciación, del valor nuevo calculado.

$$A = V_n - (V_n * Y) + V_t$$

En donde:

A = avalúo del bien

V_n = valor nuevo de la construcción.

V_t = valor del terreno.

Y = valor porcentual a descontar.

* = multiplicación.

Entonces tenemos que:

A.) Parcelación # 2:

CONSTRUCCIONES CIVILES- DESARROLLO EMPRESARIAL-AVALÚOS-ASESORÍAS

ALESSANDRO FUQUENES CARDONA

alessorion2008@hotmail.com
312 2941615 - 3135967126



- 1.) $225.053.477.87 \times 5.5\% = 12.377.941.28$
- 2.) $225.053.477.84 - 12.377.941.28 = 212.675.536.56$
- 3.) $212.675.536.56 + 28.131.685.53 = \$ 239.807.222.09$

B.) Parcelación # 3:

- 1.) $112.526.738.94 \times 5.5\% = 6.188.970.64$
- 2.) $112.526.738.94 - 6.188.970.64 = 106.337.768.30$
- 3.) $106.337.768.30 + 28.131.685.53 = \$ 134.469.453.83$

Para la parcelación # 1 que es en bahareque encementado, también tenemos poca demanda y poca oferta; encontramos con que el primer nivel de la edificación se encuentra rentado, se establecerá entonces el precio de la vivienda, teniendo en cuenta esta circunstancia, a través del método de **RENTA**, de la siguiente manera:

ANÁLISIS DE CAMPO.

El bahareque encementado es un sistema estructural de muros **que** se basa en la fabricación de paredes construidas con un esqueleto de guadua, o guadua y madera, cubierto con un revoque de mortero de cemento, **que** puede apoyarse en esterilla de guadua, malla de alambre, o una combinación de ambos materiales. Existen varios tipos de bahareque, así:

- **Bahareque** embutido o en tierra.
- **Bahareque** encementado.
- **Bahareque** en madera o en tabla.
- **Bahareque** metálico.

Para lograr el precio de la vivienda, se utiliza el Método de Renta a partir del precio que se cancela y paga para el canon por el primer nivel de la edificación. Se calcula teniendo en cuenta que el predio está produciendo una renta periódica; el precio de dicho inmueble, puede estimarse en función de la capitalización a valor presente de esa renta. Este método se soporta en conceptos de matemática financiera, teniendo como factores determinantes el período de capitalización y la tasa de descuento para utilizar. A través de este método se obtienen valores de mercado, que se han convertido en constantes. En algunos países, existe legislación en referencia al control de los cánones de arrendamientos de



inmuebles. Estas legislaciones, aunque tratan de alguna manera de mantener en ciertos rangos el monto máximo de los alquileres y así evitar cierta especulación, también introducen distorsiones importantes que enrarece y dificulta la actividad inmobiliaria de alquileres. En nuestro país, el máximo canon de arrendamiento anual, se establece en función de un porcentaje del valor del inmueble, el Estado Colombiano, lo expresa en función al IPC de ese momento.

El método entonces, cuantifica los Ingresos que el predio motivo del avalúo puede generar, en un tiempo determinado y así calcular su precio. En otras palabras, mide los Ingresos que el inmueble se espera produzca en un futuro, para determinar hoy, el precio probable del bien. Esta técnica Valuatoria permite cuantificar los ingresos futuros del bien motivo del avalúo, mediante la comparación de los ingresos de otros inmuebles semejantes en características físicas, de uso y ubicación, o determinando los incrementos anuales que en los ingresos se puedan generar, mediante un análisis del mercado inmobiliario o por incrementos ordenados por ley.

En estudios efectuados como a continuación se detallan, **se ha determinado una constante**, que será la que se utilizará para determinar el precio final del bien objeto. (Al momento de analizar los ingresos generados por un inmueble, estos deben ser tomados de documentos contables legales aceptados en el país. por ejemplo, contratos que regulen la posibilidad de generar ingresos, tales como contratos de arrendamiento y publicidad, estos contratos deben haber sido suscritos en el último año y no deben estar por encima de los topes legales, en caso contrario, se tomara como base de la cuantificación de ingresos el tope máximo legal permitido.). Los ingresos deben estar actualizados.

Para realizar el avalúo de un bien por el Método de Renta, existen varias concepciones:

- 1.) **MÉTODO DE RENTA, TASA DE CAPITALIZACIÓN:** Por Tasa de Capitalización se entiende la relación que hay entre los ingresos que genera en un año el inmueble y su precio de venta.
- 2.) **MÉTODO DE RENTA. MULTIPLICADOR DE INGRESOS BRUTOS:** Por Multiplicador de Ingresos Brutos se entiende la relación entre el precio de venta de un inmueble y los ingresos que generaba en un tiempo de un año.
- 3.) Estas metodologías son de difícil realización cada vez que se van a utilizar, por las dificultades que implica la obtención de la información en el terreno y de las pocas garantías que en términos de veracidad su recolección ofrece.



4.) Método De Renta WR. (el autor es **WILLIAM ROBLEDO GIRALDO**). El ingeniero William Robledo Giraldo, propone la siguiente metodología: Determine los Ingresos Anuales que genera el Inmueble. (En este documento, la base es, que se encuentra rentado el primer nivel). Se parte de la información cierta que, sobre los ingresos generados por el bien, suministra su propietaria (señora Alba Rosa Quiceno Montoya). Los Ingresos obtenidos por el inmueble deben cuantificarse para un periodo de cinco años. El incremento generado en los Ingresos de un año respecto al siguiente, se calcula según el conocimiento que se tenga de la actividad inmobiliaria. Hay que anotar, sin embargo, que los ingresos no se refieren solamente a ingresos generados por concepto de canon de arrendamientos, sino a todos los ingresos que genere el inmueble por cualquier concepto, publicidad, por ejemplo. (en el caso presente, no se da este factor) El tiempo de cinco años en la medición de los ingresos, lo asume el Ingeniero Robledo, basado en una premisa universalmente aceptada en Ingeniería Económica y consistente, en que proyecciones a un lapso mayor de tiempo, son Inconsistentes, adicionalmente, en la evaluación económica de proyecto, el punto de retorno se da al cabo del quinto año.

La fórmula para realizar la proyección económica es la tradicional: En el presente caso, es el efecto combinado de Inflación y Devaluación del último lustro, puede calcularse aplicando la formula universal de combinación de intereses que consiste en la pérdida del poder adquisitivo. La inflación la mide el DANE y la devaluación el Banco de la República, por lo tanto, esos datos se obtienen en las respectivas páginas Web de cada entidad. (Se podría preguntarse por qué se emplean hechos anteriores para realizar proyecciones futuras?, la respuesta es simple, el manejo económico del país, ha sido muy serio en los últimos 50 años, situación reconocida por todos los organismos económicos internacionales, por lo tanto, con muy buena exactitud, se puede presumir que lo sucedido en el quinquenio anterior, se repetirá en el lustro siguiente con mínimas variaciones; para efectos de aplicación metodológica, se asume el incremento ordenado por ley para el año 2.023 y que es el 13.12% (el incremento anual se fija por decreto. El estado Colombiano permite incrementos anuales equivalentes al 90% del índice de precios al consumidor, certificado por el DANE) ; se define como constante para la aplicación en un ciento por ciento (100%) para el desarrollo de la fórmula. No se aplicará el factor de incertidumbre, ni el factor de comercialización, es decir, se trabajará la fórmula en el pleno (mayor y mejor uso)



#	PRECIO RENTA	# MESES	FACTOR	PRECIO TOTAL	INCREMENTO NATURAL. ADOPTADO
01	260.000.00	12	2.41	7.519.200.00	13.12%
02	294.112.00	12	2.02	7.129.274.88	13.12%
03	332.699.49	12	1.69	6.747.145.66	13.12%
04	376.349.66	12	1.42	6.412.998.21	13.12%
05	425.726.74	12		5.108.720.88	
					32.917.339.63

NOTA: Para el año 2.022, los arriendos podrán aumentar hasta en un 11,808%, cifra que corresponde a la variación anual del Índice de Precios al Consumidor (IPC) del 2022, de acuerdo con el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) y según estimaciones del Banco de la República. Este porcentaje de incremento aplica solo para los arriendos de vivienda y no para otro tipo de inmuebles como locales comerciales, oficinas, entre otros. Cabe resaltar que el arrendamiento es una de las opciones más populares, utilizada por quienes desean tener un lugar estable y cómodo en el cual vivir. En Colombia, el 34% de las viviendas a nivel nacional, son para el alquiler, representando así un incremento del 13% con respecto al resto de América Latina.

Hay que tener en cuenta que, el aumento de los cánones de arriendo se puede hacer únicamente cuando se cumplen 12 meses de haberse firmado el contrato o 12 meses desde la última vez que se haya incrementado el canon, esto lo estipula la ley 820 de 2003, que rige el arrendamiento de vivienda en Colombia. Así mismo, es importante destacar que el valor definido para el arriendo no supere el 1% del valor comercial del inmueble o de la parte que se encuentre arrendada.

RESUMEN HISTORICO	
I.P.C.	
INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR	
COLOMBIA	
AÑO	IPC
2013	1,94
2.014	3,66
2.015	6,77

CONSTRUCCIONES CIVILES- DESARROLLO EMPRESARIAL-AVALÚOS-ASESORÍAS

ALESSANDRO FUQUENES CARDONA

alessorion2008@hotmail.com
312 2941615 - 3135967126



2.016	5,75
2.017	4,09
2.018	3,18
2.019	3,80
2.020	1,61
2.021	5.62
2.022	13.12

La vivienda tiene dos niveles, de tal manera que la suma lograda debe ser multiplicada por dos y sumársele el precio del terreno, para obtener el precio de esta, así:

$$32.917.339.63 \times 2 = \$ 65.834.679.26$$

$$\text{Precio del terreno} = 54.20 \times 440.245.40 = \$ 23.861.300.68$$

$$\text{Precio de la vivienda} = 65.834.679.26 + 23.861.300.68 = \boxed{\$ 89.695.979.94}$$

22. PRECIOS OBTENIDOS

#	DESCRIPCIÓN	PRECIO FINAL
01	PARCELACIÓN # 1	\$ 89.695.979.94
02	PARCELACIÓN # 2	\$ 239.807.222.09
03	PARCELACIÓN # 3	\$ 134.469.453.83

23. CUESTIONARIO ENCARGO – ALCANCE

Sírvase señor Perito contestar la siguiente información solicitada con relación al predio que se describe a continuación:

- Dirección: Carrera 6 # 11-10 y Calle 11 # 5-26
- # matrícula: 103-22985
- Linderos: POR EL FRENTE con calle pública; POR UN COSTADO con propiedad de José Jesús Díaz, POR EL CENTRO con propiedad de Luis Blandón y POR EL OTRO COSTADO con calle pública.

CONSTRUCCIONES CIVILES- DESARROLLO EMPRESARIAL-AVALÚOS-ASESORÍAS

ALESSANDRO FUQUENES CARDONA

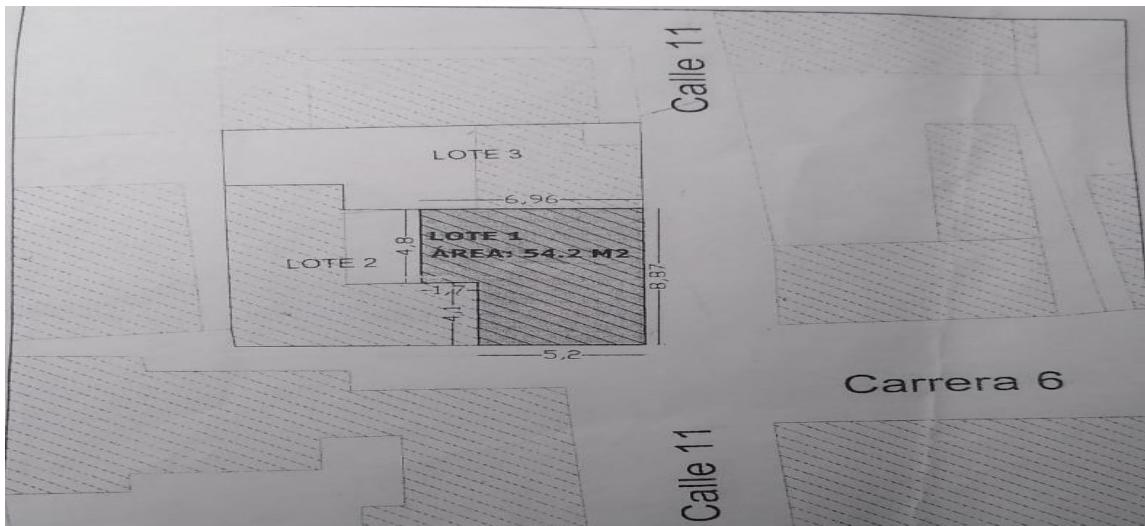
alessorion2008@hotmail.com
312 2941615 - 3135967126



- Nombre propietario (s): Alba Rosa Quiceno Montoya, María Magnolia Quiceno Montoya y Gloria Inés Torres Montoya
 - Avalúo catastral: \$ 19.662.000
1. Identifique de acuerdo con el informe pericial, cómo están referenciadas las parcelaciones en los planos y el acta de conciliación referida.

RESPUESTA: En el acápite de este documento, identificado como **11. Localización. Descripción. Uso del suelo, reza:** “**NOTA 1:** La resolución # 02 del año 2.012 “Licencia de subdivisión de un predio urbano” tiene inconsistencias y no concuerda en parte con la realidad inmediata. **NOTA 2:** Por conciliación: la parcelación identificada como la # uno, le pertenece a la señora Gloria Inés Torres Montoya; la parcelación identificada como la # 2, le pertenece a la señora Alba Rosa Quiceno Montoya; la parcelación identificada como la # 3, le pertenece a la señora María Magnolia Quiceno Montoya. **NOTA 3:** Por ocupación: la parcelación identificada como la # dos, hace las veces de la # 1 y le pertenece a la señora Alba Rosa Quiceno Montoya; la parcelación identificada como la # uno, hace las veces de la # 2 y le pertenece a la señora Gloria Inés Torres Montoya; la parcelación identificada como la # 3, le pertenece a la señora María Magnolia Quiceno Montoya. En concordancia con los planos que se aportan (4/4) y con lo que se aprecia en la práctica, los linderos de cada una de las partes son como sigue:

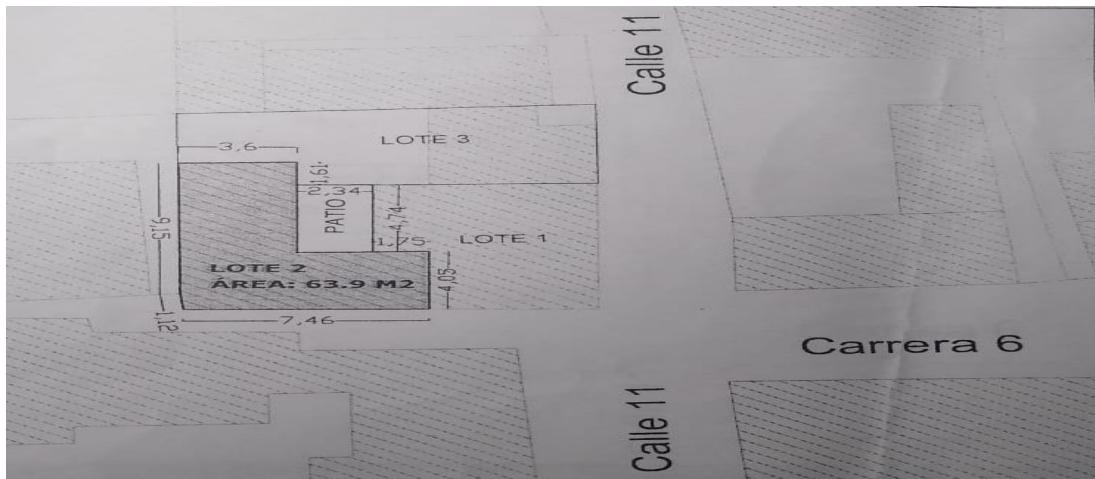
Parcelación # 1, en la práctica: POR EL FRENTE CON LA CALLE 11: en una distancia de 8.87 metros, con vía pública; **POR LA PARTE POSTERIOR EN PARALELO CON LA CALLE 11:** en una distancia de 4.80 metros, con patio común (hoy parte de la construcción de la parcelación # 2); **POR LA PARTE POSTERIOR EN PARALELO CON LA CALLE 11:** en una distancia de 4.10 metros, con la parcelación # 2; **POR EL FRENTE CON LA CARRERA 6°:** en una distancia de 5.20 metros con vía pública; **POR LA PARTE POSTERIOR EN PARALELO CON LA CARRERA 6°:** en una distancia de 6.96 metros con la parcelación # 3; **POR LA PARTE POSTERIOR EN PARALELO CON LA CARRERA 6°:** en una distancia de 1.70 metros con la parcelación # 2. La cabida es: **54.20M2**. Manifiesta ser titular de dominio la señora **ALBA ROSA QUICENO MONTOYA**.



Parcelación # 2 en la práctica: **POR EL FRENTE CON LA CARRERA 6°:** en una distancia de 7.46 metros, con vía pública; **POR LA PARTE POSTERIOR EN PARALELO CON LA CARRERA 6°:** en una distancia de 3.60 metros, con la parcelación # 3; **POR LA PARTE POSTERIOR EN PARALELO CON LA CARRERA 6°:** en una distancia de 2.34 metros con la parcelación # 3; **POR LA PARTE POSTERIOR EN PARALELO CON LA CARRERA 6°:** en una distancia de 1.75 metros con la parcelación # 1; **POR EL COSTADO DERECHO:** en una distancia de 9.15 con predio de la misma manzana; **POR EL COSTADO IZQUIERDO:** en una distancia de 1.61 metros, con la parcelación # 3; **POR EL COSTADO IZQUIERDO:** en una distancia de 4.74 metros, con la parcelación # 1; **POR EL COSTADO IZQUIERDO:** en una distancia de 4.05 metros, con la parcelación # 1.

La cabida es: **63.90M²** Manifiesta ser titular de dominio la señora **GLORIA INÉS TORRES MONTOYA**.

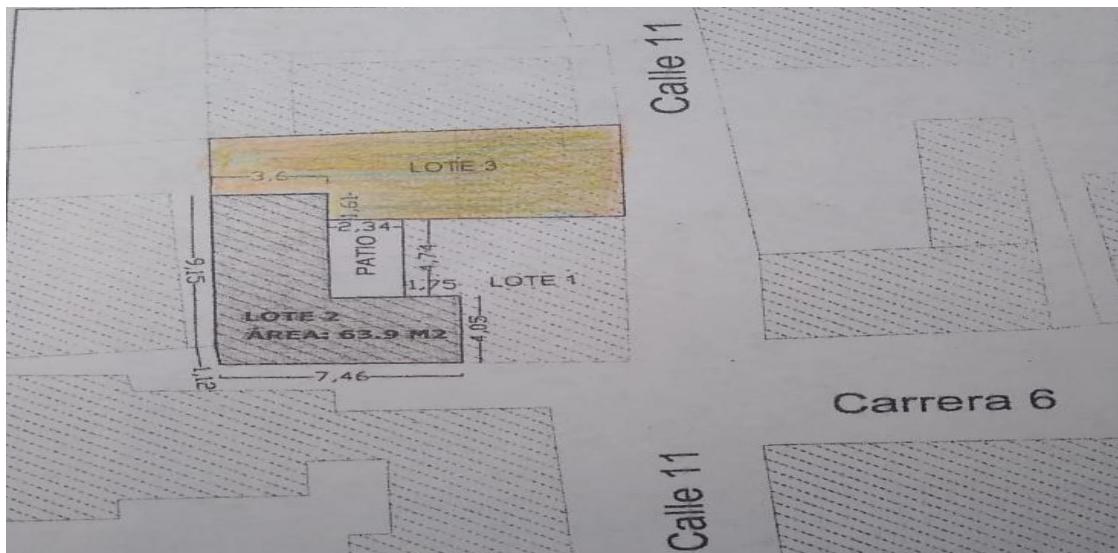
NOTA: LA PARTE CORRESPONDIENTE AL PATIO CON UNA CABIDA DE 4.74 X 2.34 = **11.09M².,** fue construida y es parte de la parcelación # 2



Parcelación # 3 en la práctica: **POR EL FRENTE CON LA CALLE 11:** en una distancia de 5.67 metros, con vía pública; **POR EL COSTADO IZQUIERDO:** en una distancia de 12.98 metros, con predio de la misma manzana; **POR LA PARTE POSTERIOR:** en una distancia de



3.54 metros, con predio de la misma manzana; **POR LA PARTE POSTERIOR EN PARALELO CON LA CALLE 11**: en una distancia de 1.61 metros, con la parcelación # 2; **POR EL COSTADO DERECHO**: en una distancia de 6.96 metros, con la parcelación # 1; **POR EL COSTADO DERECHO**: en una distancia de 2.34 metros con la parcelación # 2 (antes patio común). La cabida es: **63.90M2**. Manifiesta ser titular de dominio la señora **MARÍA MAGNOLIA QUICENO MONTOYA**.



CUADRO GENERAL DE ÁREAS DEL TERRENO:

PARCELACIÓN #1	54.20M2.
PARCELACIÓN # 2	63.90M2.
PARCELACIÓN # 3	63.90M2.

- Si la propietaria de la parcelación # 3 no permite el ingreso al tercer nivel de la parcelación # 1, ¿existe otra posibilidad de acceso?

RESPUESTA: Por razones de diseño y construcción de lo que se encuentra edificado, la entrada debe quedar formando linderos con la parcelación # 3, es no solo más económica, sino que, por efectos de altura, precisa, menos desarrollo. Realizar esta entrada al tercer nivel por la calle, o, por la carrera, en otro espacio de la edificación levantada actualmente, implica mayores costos en su desarrollo, igualmente debe realizarse acondicionamiento en la distribución actual del segundo nivel, reduciendo las áreas útiles del segundo nivel y obligando al reordenamiento de la distribución del tercer nivel, lo que también reduce los espacios de utilización.



3. La estructura de la parcelación # 1 permite la construcción de un acceso al tercer nivel sin que se afecte la independencia del segundo nivel y las áreas privadas de la parcelación # 3 y la vía pública.

RESPUESTA: La parcelación # 3 es un solo nivel de utilización y ocupación; cualesquier, movimiento estructural de cerramiento y de utilización que se de en la parcelación # 1 no le causa ningún tipo de problema a la parcelación # 3, por el contrario, le beneficia, en la medida que ornamenta el conjunto (las 3 parcelaciones) y el enclavamiento puntual, mejorando la visual individual y colectiva. La vía pública no se toca en absoluto en caso de movimientos estructurales, de cerramiento o de utilización que se ejecuten en la parcelación # 1.

4. Ante la imposibilidad de acceder al tercer nivel desde otra entrada, qué afectaciones económicas genera esta situación para la propietaria de la parcelación # 1.

RESPUESTA: Como el tercer nivel de la parcelación # 1 carece en estos momentos de entrada particular, se encuentra privada de; a.) que se pueda acondicionar, parar y efectuar el saneamiento respectivo; b.) que se pueda ocupar y utilizar en la razón de su ser; c.) el deterioro continuo acelera el proceso, que puede convertir lo edificado en la parcelación # 1 en ruina total. D.) Además, por no utilización y ocupación en la razón de su ser, no genera rendimientos económicos; e.) independientemente de la privación en entradas económicas, se encuentra en tela de juicio la tranquilidad física y mental de la propietaria y su clan familiar, por el estado de deterioro en que se encuentra la vivienda y su imposibilidad de efectuar saneamiento alguno.

5. Qué otras afectaciones económicas se vislumbran ante la imposibilidad de acceder y, ergo, arrendar o utilizar el resto del tercer nivel de la parcelación #1?

RESPUESTA: Como no se puede ocupar y utilizar en la razón de su ser el tercer nivel, se está privando a la propietaria de la parcelación # 1 de recaudar recursos por efecto de canon, en el segundo nivel, así:

Se tomará como base, para la constitución de los dineros dejados de recibir por arrendamiento del segundo nivel, el actual canon que se cancela por la ocupación y utilización del primer nivel de la parcelación # 1 y que es igual a \$ 260.000.00.



PRECIO HISTÓRICO DEL SALARIO MÍNIMO.

Año	Salario Mínimo (Pesos Colombianos)
Salario Mínimo 2.024	Por definir
Salario Mínimo 2023	\$ 1.160.000,00
Salario Mínimo 2022	\$ 1,000,000
Salario Mínimo 2021	\$ 908,526
Salario Mínimo 2020	\$ 877,803
Salario Mínimo 2019	\$ 828,116
Salario Mínimo 2018	\$ 781,242
Salario Mínimo 2017	\$ 737,717
Salario Mínimo 2016	\$ 689,455
Salario Mínimo 2015	\$ 644,350
Salario Mínimo 2014	\$ 616,000
Salario Mínimo 2013	\$ 589,500

Renta año 2.022 = 260.000,00

Incremento de ley para el año 2.023 = 11.808%

260.000,00 X 11.808% = 30.700,80

260.000,00 + 30.700,80 = 290.700,80

290.700,80 / 1.160.000,00 = **0.2506** = CONSTANTE LOGRADA POR MES.

0.25 / 30 = **0.0083533** = CONSTANTE LOGRADA POR DÍA.

Fecha de conciliación = julio 25 año 2.013

Plazo de terminación del permiso de ocupación = cuatro (4) meses

Finalización del permiso de ocupación = noviembre 25 año 2.013

La vivienda durante el plazo de permiso de ocupación, en el segundo nivel, no genera recursos económicos de clase alguna, ese tiempo cuantitativo no se tiene en cuenta para el desenvolvimiento de carácter económico a desarrollar, supone el Avaluador en ejercicio, que cuando se tomó esta determinación, se asumió las consecuencias de tal acción en términos de rentabilidad financiera, por parte de la propietaria, señora Alba Rosa Quiceno Montoya.



#	AÑO	SMMLV	TIEMPO CANON	CONSTANTE	RESULTADO
01	2.013	589.500.00	36 DÍAS.	0.0083533	177.273.73
02	2.014	616.000.00	12 MESES.	0.2506	1.852.435.20
03	2.015	644.350.00	12 MESES.	0.2506	1.937.689.32
04	2.016	689.455.00	12 MESES.	0.2506	2.073.329.08
05	2.017	737.717.00	12 MESES.	0.2506	2.218.462.56
06	2.018	781.242.00	12 MESES.	0.2506	2.349.350.94
07	2.019	828.116.00	12 MESES.	0.2506	2.490.310.44
08	2.020	877.803.00	12 MESES.	0.2506	2.639.729.20
09	2.021	908.526.00	12 MESES.	0.2506	2.732.119.39
10	2.022	1.000.000.00	12 MESES.	0.2506	3.007.200.00
11	2.023	1.160.000.00	06 MESES	0.2506	1.744.176.00
					\$ 23.222.075.86

ESTA SUMA SE ADOPTA HASTA EL DÍA 30 DEL MES DE JUNIO DEL AÑO 2.023. Si el proceso sobrepasa esa fecha, entonces hay que realizarle la corrección hasta el momento que el comitente autorice y/o sentencie. La actualización se realiza con la fórmula aplicada.

6. Qué riesgos para los habitantes del segundo piso de la parcelación # 1 existen en razón al mal estado en que se encuentra la construcción del tercer piso. ¿Este riesgo podría extenderse para los transeúntes que se movilicen por la vía publica cercana a esta parcelación?

RESPUESTA: Como el tercer nivel de la parcelación # 1 se encuentra urgente de reparaciones, que no se pueden realizar porque en esta reconstrucción y saneamiento estaría involucrada la habitación objeto de reclamo, utilización y ocupación por la propietaria de la parcelación # 3, se haya en curso una aceleración de su estado, amenazando en un futuro no muy lejano ruina; las maderas expuestas y sin tratamiento oportuno son presa fácil en la cadena de depredación, debilitan la estructura y por ende las cubiertas; se encuentran como sujetos en riesgo, los habitantes del primer y segundo nivel de la parcelación # 1; en caso de colapso, si hay transeúntes cerca, pueden verse afectados y todos aquellos que se encuentren cerca en el momento del colapso, parcial o definitivo. Es de anotar que el colapso puede ser natural (deterioro), o, provocado (sismo u otros).

7. ¿Cuál sería el canon estimado de arrendamiento mensual del espacio de habitación ubicado en el tercer nivel, referido como “administrado por la



señora María Magnolia Quiceno Montoya”, que se encuentra dentro de los linderos de la parcelación # 1?

RESPUESTA: La parcelación # 1 tiene dos niveles de utilización y ocupación. A la fecha de hoy, el canon posible es igual a:

Canon posible para todo el nivel tres de la parcelación # 1, a la fecha:

= \$ 290.700.80

Área del segundo nivel de la parcelación # 1 = 54.20M2.

290.700.80 / 54.20 = 5.363.48M2.

Área de la habitación = 2.50 X 3.70 = 9.25M2

5.363.48 X 9.25 = **\$ 49.612.19 por cada período.**

NOTA: Es criterio del Avaluador actuante dejar claro, señalar, que la utilización y ocupación de la sola habitación no es toda la afectación emergente, sino que hace parte de ella, pues también se debe contemplar, su zona de impacto, el pasillo adjunto a la habitación, que también es ocupado por la señora Magnolia Quiceno Montoya; de igual manera, todas las implicaciones surgidas a raíz de esta utilización y ocupación.

8. En caso de que la propietaria de la parcelación # 1 realizara mejoras o construcción en su predio y a sabiendas que éste comparte el cenit y nadir con la habitación administrada por la señora Magnolia Quiceno Montoya, qué pasaría a nivel estructural con la integridad de dicha habitación.

RESPUESTA: a.) Realizar mantenimiento rutinario, de predicción, de prevención y/ de reparación en la parcelación # 1, en el primer nivel, no afecta de manera grave la habitación administrada por la señora Magnolia Quiceno Montoya y que encuentra en reclamo; b.) Realizar mantenimiento rutinario, de predicción, de prevención y/ de reparación en la parcelación # 1, en el segundo nivel, o, en el tercer nivel, no afecta de manera grave la habitación administrada por la señora Magnolia Quiceno Montoya y que encuentra en reclamo; c.) En caso de que se requiera cambiar en un todo, el tipo de construcción que se encuentra en la parcelación # 1 (**bahareque por mampostería de carga y/o mampostería porticada**), se pueden dar tres (3) circunstancias, siendo la primera, que sería necesario recortarle al proyecto, el área de impacto de la habitación administrada , utilizada y ocupada por la señora Magnolia Quiceno Montoya que sería aproximadamente catorce (14) metros cuadrados; la segunda circunstancia sería que la habitación en reclamo y su área de influencia, se quedaría sin la estructura de cubierta y sin el techo del cual hoy goza y la



tercera circunstancia es, que al estar ligada a toda la edificación hoy en la parcelación # 1 levantada, ésta habitación (*la de reclamo*) se vería afectada por efectos de impactos constructivos en el desarrollo del proyecto.

9. Qué perjuicios económicos percibe que pueda estar soportando la propietaria de la parcelación # 1 ante la imposibilidad de realizar mejoras en su predio?

RESPUESTA: Respetuosamente, ver, respuesta # 4; aparte de los perjuicios económicos, se encuentran los perjuicios morales (**daño colateral**).

10. Estima usted viable que la habitación administrada por la Sra. Magnolia Quiceno, en caso de una división material, hiciera parte de la parcelación # 3, manteniendo la propiedad, del nadir hacia abajo y del cenit hacia arriba, en cabeza de la propietaria de la parcelación #1.

RESPUESTA: Sería esta posibilidad, bajo el régimen de administración en propiedad horizontal, en donde deberían quedar asentadas todas las situaciones que pudiesen presentarse, indicando su debido proceso de tratamiento, o, admisión y el gasto de las expensas que se generen, su forma de cancelar, su forma de pago y el proceder para que desparezca la causa y sus efectos, sobre todo en los estadios nadir y cenit, además debe quedar claro y por escrito (**Régimen de propiedad horizontal**) el comportamiento, la actitud y el compromiso de convivencia de todos los actores comprometidos, sin contar, los agentes compromisarios para todas y cada una de las situaciones a presentarse.

11. Existiría amenaza estructural para la vivienda de la parcelación # 3, si se realiza integración de la habitación administrada por la Sra. Magnolia Quiceno a la parcelación # 1 y ésta fuera objeto de mejoras.

RESPUESTA: De ninguna manera, porque la habitación utilizada y ocupada por la señora Magnolia Quiceno Montoya, no es un apéndice y/o anexo, ni de forma ni de fondo, de la parcelación # 3,

12. Existe la posibilidad de que la propietaria de la parcelación # 1 realice una construcción sobre su área de terreno que constara de 2 o 3 pisos sin modificar la habitación administrada por la Sra. Magnolia Quiceno.



RESPUESTA: Respetuosamente, ver respuesta número 8, de este cuestionario (su modificación sería total).

13. En caso de integración de la habitación administrada por la Sra. Magnolia Quiceno a la parcelación # 1, se generaría afectación a la funcionalidad de la vivienda de la Sra. Magnolia Quiceno?

RESPUESTA: La parcelación identificada como la # 3, no se vería afectada en cuanto a su destino y función, en ninguna de sus partes; los ocupantes de esta parcelación, solo encontrarían un área con la que hoy cuentan y que no podrían seguir disfrutando (atributos de la cosa), pero, que, por la observancia realizada, no es fundamental.

14. En caso de afectación a un tercero, originada por el estado de amenaza estructural de la vivienda de la parcelación # 1, quién sería la persona.

RESPUESTA: Respetuosamente, ver la respuesta número 6; además, los costos de posibles reparaciones y/o subsanaciones, económicas o físicas, estarían, posiblemente, en manos de las propietarias de las parcelaciones #s 1 y 3.

15. ¿Identifica usted una partición actual o vigente del predio en cuestión?

RESPUESTA: Lo identificado en el informe se sintetiza de la siguiente manera: a.) El predio general ha mutado en primera clase (se entiende al cambio físico, jurídico o económico que ocurra en un predio, en el caso de la mutación de primera está relacionada con el cambio de propietario o poseedor), pues se ha subdividido en tres partes, cada una de ellas, con un propietario diferente, el cambio físico no es igual, pero, guarda la relación precisa de cabida para con el predio general, comparten un compromiso económico en cuanto a facturación predial ; b) El predio general ha mutado en segunda clase (según el artículo 115 de la resolución 0070 de 2.011, IGAC, sobre clasificación de las mutaciones, literal b) mutaciones de segunda clase, afirma que son las que ocurren en los linderos de un predio, sea por agregación o como en el caso de un desenglobe por segregación.).

16. ¿Concuerda esa partición con lo conciliado previamente entre las propietarias Alba Rosa Quiceno, Gloria Inés Montoya y Magnolia Quiceno?

RESPUESTA: El trazado si se encuentra como lo conciliado, pero, en la posesión, la ocupación, el disfrute y el goce, de la subdivisión que le correspondió a la señora Alba Rosa Quiceno Montoya, le está siendo



negado, pues una parte importante se encuentra ocupada por la señora Magnolia Quiceno Montoya.

17. ¿Considera Usted que la partición realizada, estando ocupada en su totalidad por cada una de las propietarias a las que se les asignó la parte correspondiente del predio, es procedente y acorde en términos técnicos?

RESPUESTA: Si, se cumplen los parámetros de diseño y construcción reglados por el departamento de Planeación Nacional en lo concerniente a vivienda:

- a.) El suelo es firme y de buena cimentación.
- b.) Su forma es regular.
- c.) Por lo observado, el Avaluador actuante puede afirmar que tiene estabilidad.
- d.) Por la calidad de los materiales, se calcula, que su peso es acorde a lo regulado.
- e.) Los materiales que se observan, son de calidad común.
- f.) Lo diseñado y construido tiene capacidad de disipación de energía.
- g.) Por lo observado dentro de la generalidad, se cree que observa los lineamientos ordenados en la NTC (normas técnicas colombianas) de complementación, entre ellos, los de sismorresistencia (estructuras capaces de soportar un sismo sin sufrir daños considerables).

18. ¿Es procedente la parcelación y lo construido en la actualidad?

RESPUESTA: Si, lo parcelado (lotes #s 1, 2, y 3) y lo construido no riñe con las normas; además, conserva todos los parámetros de medición ordenados por autoridad competente y las parcelaciones y lo en ellas construido permiten una sana permanencia en comunión, indistintamente el lugar que se ocupe.

Formula las preguntas:

JORGE ANDRÉS HOLGUÍN
GRANADA

c.c. 1.087.984.295
T.P.: 365376 del C.S.J.
Teléfono: 324-591-8650
E-mail: andres.legalhse@gmail.com



Cumplido el encargo y su alcance.

Cordialmente,

ALESSANDRO FÚQUENES CARDONA

Avaluador certificado AVAL 5531089.



24. DOCUMENTACIÓN DEL AVALUADOR

R.A.A. REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES: _ Protocolo a cargo de la Entidad Reconocida de Autorregulación de Avaluadores, en donde se inscribe, conserva y actualiza la información de los Avaluadores. (Ley 1.673 de 2.013, Artículo 3º, artículo 5º). El Avaluador actuante manifiesta que anexará al informe técnico de avalúo, documento actualizado que certifica pertenecer al Registro Abierto de Avaluador, destacándose Avalúo Inmuebles Urbanos y Avalúos Inmuebles rurales, entre otros; además, según el Artículo 7º Territorio. El

CONSTRUCCIONES CIVILES- DESARROLLO EMPRESARIAL-AVALÚOS-ASESORÍAS

ALESSANDRO FUQUENES CARDONA

alessorion2008@hotmail.com
312 2941615 - 3135967126



avaluador inscrito ante el Registro Abierto de Avaluadores podrá ejercer su actividad en todo el territorio nacional **LEY 1673 DEL 2013.**

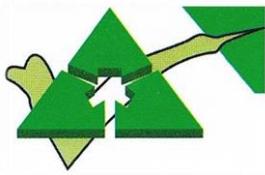
EN ARCHIVO PDF, ANEXO LO PERTINENTE



CONSTRUCCIONES CIVILES- DESARROLLO EMPRESARIAL-AVALÚOS-ASESORÍAS

ALESSANDRO FUQUENES CARDONA

alessorion2008@hotmail.com
312 2941615 - 3135967126



HOJA DE VIDA

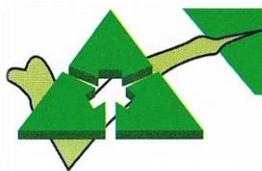
DATOS PERSONALES

NOMBRE	ALESSANDRO
APELLIDOS	FÚQUENES CARDONA
LUGAR DE NACIMIENTO	SAN JOSÈ DE CÙCUTA (NORTE DE SANTANDER)
FECHA	OCTUBRE 13 AÑO 1.953
DOCUMENTO	DE CÈDULA DE CIUDADANÌA
IDENTIFICACIÓN	
NÚMERO	5.531.089
RESIDENCIA	BARRIO SAN ESTEBAN CARRERA 6° BIS # 39 - 41 PEREIRA (RISARALDA).
TELÉFONO	312 2941615
EMAIL	alessorion2008@hotmail.com

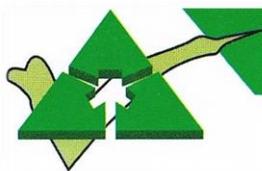
ESTUDIOS REALIZADOS:

INSTITUCIÓN	ESCUELAS INDUSTRIALES (UNIQUINDÌO)
TÍTULO	TÉCNICO EN CONSTRUCCIONES CIVILES
MATRICULA	6642000568RIS
ESTADO	VIGENTE
ESPECIALIDAD	APTITUD OCUPACIONAL
FORMACIÓN	INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN

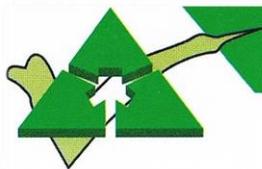
INSTITUCIÓN	CORPORACIÓN COLOMBIANA DE LONJAS Y REGISTROS CORPÓLONJAS DE COLOMBIA
TITULO	AVALUADOR PROFESIONAL
MATRÍCULA	R.N.A. / C.C. - 16 - 486
ESTADO	CAMBIO POR EL RAA
ESPECIALIDAD	INMUEBLES URBANOS. INMUEBLES RURALES. MAQUINARIA Y EQUIPO. avalúos masivos. avalúos especiales. avalúos industriales. avalúos efecto pliusvalìa.



INSTITUCIÓN	DEFENSA CIVIL COLOMBIANA.
ESPECIALIDAD	DIRECTIVO.
FECHA	ABRIL 1.979
INSTITUCIÓN	SENA
ESPECIALIDAD	CIPACU – CAPACA.
FECHA	MARZO 1.986
INSTITUCIÓN	UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA DE PEREIRA U.T.P.
ESPECIALIDAD	ADMINISTRACIÓN Y LEGISLACIÓN MUNICIPAL.
FECHA	FEBRERO 1.988
INSTITUCIÓN	CONTRALORÍA MUNICIPAL MUNICIPIO DE DOSQUEBRADAS.
ESPECIALIDAD	SEMINARIO DELIBERACIONES PARA PRESIDENTES Y TESOREROS DE J.A.C. Y ENTIDADES FISCALES
FECHA	OCTUBRE 1.988
INSTITUCIÓN	CÁMARA DE COMERCIO DOSQUEBRADAS. INSTITUTO FINANCIERO PARA EL DESARROLLO DE RISARALDA
ESPECIALIDAD	RECURSOS INTERNACIONALES. PROYECTOS DE INTERÉS SOCIAL.
FECHA	JULIO 1.993
INSTITUCIÓN	SENA
ESPECIALIDAD	DESARROLLO EMPRESARIAL
MODALIDAD	FORMACIÓN: <ul style="list-style-type: none">• GESTIÓN FINANCIERA SEPTIEMBRE 2.001• PLANEACIÓN LEGAL DE LA ORGANIZACIÓN OCTUBRE 2.001• GESTIÓN DE LA PRODUCCIÓN DICIEMBRE 2.001• ADMINISTRACIÓN BÁSICA ABRIL 2.002• MERCADEO Y VENTAS MAYO 2.002
INSTITUCIÓN	ESCUELA SUPERIOR DE ADMINISTRACIÓN PÚBLICA E.S.A.P.
ESPECIALIDAD	DIPLOMADO “EDUCACIÓN PÚBLICA”
FORMACIÓN	CONSTRUIR Y TRANSFORMAR: DOCENCIA UNIVERSITARIA.
FECHA	DICIEMBRE 2.012



INSTITUCIÓN	ESCUELA SUPERIOR DE ADMINISTRACIÓN PÚBLICA E.S.A.P.
ESPECIALIDAD	DIPLOMADO
FORMACIÓN	GESTIÓN SOCIAL INTEGRAL
FECHA	DICIEMBRE 2.012
INSTITUCIÓN	ESCUELA SUPERIOR DE ADMINISTRACIÓN PÚBLICA E.S.A.P.
ESPECIALIDAD	DIPLOMADO
FORMACIÓN	PEDAGOGÍA EN LA GESTIÓN SOCIAL INTEGRAL
FECHA	MARZO 2.013
INSTITUCIÓN	ESCUELA SUPERIOR DE ADMINISTRACIÓN PÚBLICA E.S.A.P.
ESPECIALIDAD	DIPLOMADO
FORMACIÓN	GERENCIAL SOCIAL INTEGRAL
FECHA	JUNIO 2.015
INSTITUCIÓN	TECNI – INCAS
ESPECIALIDAD	AVALÚO DE BIENES MUEBLES; MAQUINARIA Y EQUIPOS; INMUEBLES URBANOS – RURALES Y ESPECIALES.
FORMACIÓN	APTITUD OCUPACIONAL DE TÉCNICO LABORAL POR COMPETENCIAS
TÍTULO	RAA (SIETE CATEGORÍAS) # 5531089
ESTADO	VIGENTE
FECHA	AGOSTO 18 / 2.019
INSTITUCIÓN	TECNI – INCAS
ESPECIALIDAD	TÉCNICO EN AVALÚOS
FORMACIÓN	APTITUD OCUPACIONAL COMO TÉCNICO LABORAL POR COMPETENCIAS
TITULO	RAA (CUATRO CATEGORÍAS) # 5531089
ESTADO	VIGENTE
FECHA	OCTUBRE 30 / 2.020



PERFIL PROFESIONAL

DE ORIGEN CATÓLICO, GUARDO Y ACENTÚAN MI CONDUCTA, LA PRESERVACIÓN DE LA VIDA DIGNA, EL ORDEN, LA DISCIPLINA Y LA CONSTANTE DE ADQUIRIR EL CONOCIMIENTO CONSUEUDINARIO PARA FORTALECER LA INTERACCIÓN DEL CONGLOMERADO HUMANO.

EN ESTA PRESENTACIÓN, QUIERO REITERAR LOS PRINCIPIOS QUE HAN FORMADO MI CONDUCTA PROFESIONAL, UN COMPROMISO CON LA CALIDAD, LA PRODUCTIVIDAD, EL SERVICIO, LA IMAGINACIÓN Y LA REALIZACIÓN DE LA PERSONA, A TRAVÉS DEL ENRIQUECIMIENTO DE MI VIDA LABORAL.

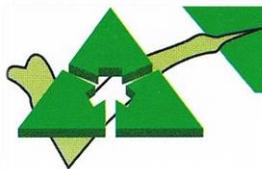
EL CÚMULO DE EXPERIENCIAS QUE HE ADQUIRIDO EN LA RAMA DEL DERECHO Y EN LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN, ME HACE CONOCEDOR PROFUNDO DE LOS PROBLEMAS QUE ACOSAN A NUESTRO PAÍS Y POR TAL RAZÓN, PUEDO PARTICIPAR ACTIVAMENTE EN LA SOLUCIÓN A LAS NECESIDADES MÁS EXIGENTES.

CREO FIRMEMENTE QUE EL OBJETIVO BÁSICO DE CONTRIBUIR AL DESARROLLO Y AFIANZAMIENTO DE UNA CULTURA DE INTEGRACIÓN Y PARTICIPACIÓN PARA LA COMPRENSIÓN, PROTECCIÓN Y UBICACIÓN DEL IMAGINARIO SOCIAL, LOGRA SOLIDEZ ECONÓMICA, SOCIAL Y CULTURAL.

LOS PARÁMETROS REPRESENTANTES DE LA MORAL Y DE LA ÉTICA ME HAN SIDO FORMADOS DESDE EL SEÑO DEL HOGAR DE MIS MAYORES Y COMPLEMENTADOS EN LOS CENTROS DE ESTUDIO, CIMENTADOS EN LA HONRADEZ Y LA RESPONSABILIDAD; SI DENTRO DEL CONCURSO HUMANO ESTABLECEMOS Y DEFENDEMOS EL ORDEN Y LA CONVIVENCIA, SE LOGRARÁ LA PAZ QUE SE ANHELA.

HASTA EL DÍA DE HOY, CONTINÚO EN EL EJERCICIO DE LAS COMPETENCIAS ADQUIRIDAS.

PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES, CERTIFICO, QUE LA INFORMACION SUMINISTRADA EN EL PRESENTE, ES VERAZ, ESTANDO DISPUESTO A ANEXAR LA DOCUMENTACION COMPLEMENTARIA EN EL MOMENTO EN QUE ASI SE REQUIERA.



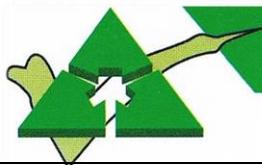
ATENTAMENTE,

ALESSANDRO FÚQUENES CARDONA

Anexos:

- Registro vigente RAA.
- Copia cédula de ciudadanía.
- Copia certificada COPNIA.
- Copia RUT.
- Copia Diploma TECNIINCAS.
- Copia Acta # 4 TECNIINCAS.
- Copia certificación de cumplimiento.
- Copia diploma CORPOLONJAS DE COLOMBIA.
- Copia Diploma ESCUELAS INDUSTRIALES.
- Copias antecedentes vigentes POLICÍA NACIONAL.
- Copias antecedentes vigentes CONTRALORÍA NACIONAL.

Categoría 1 Inmuebles Urbanos	Fecha	Régimen
Alcance <ul style="list-style-type: none">• 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.	12 Sep. 2019	Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales	Fecha	Régimen
Alcance <ul style="list-style-type: none">• 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.	12 Sep. 2019	Régimen Académico



Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección		
Alcance	Fecha	Régimen
• Copias antecedentes vigentes PROCURADURÍA NACIONAL.		

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**

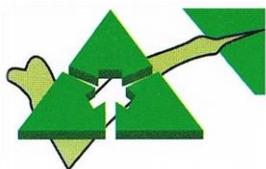
El señor(a) **ALESSANDRO FUQUENES CARDONA**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 5531089, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 12 de septiembre de 2019 y se le ha asignado el número de Avaluador AVAL- 5531089.

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





Categoría	Alcance	Fecha	Régimen
Categoría 6 Inmuebles Especiales	<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none">Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	12 Sep. 2019	Régimen Régimen Académico
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil	<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none">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.	12 Sep. 2019	Régimen Régimen Académico
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales	<p>Alcance</p>	Fecha	Régimen



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

12 Sep. 2019

**Régimen
Académico**

Categoría 10 Semicoyentes y Animales

Alcance

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

Fecha
23 Dic 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha
12 Sep. 2019

Régimen
Régimen Académico

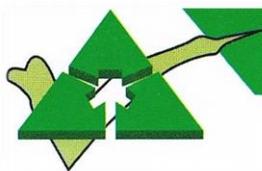
23 Dic 2020

Régimen Académico

Página 1 de 4

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

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



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

12 Sep. 2019

Régimen
Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha
23 Dic 2020

Régimen
Régimen
Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

Fecha

Régimen
23 Dic Régimen
2020 Académico

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

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

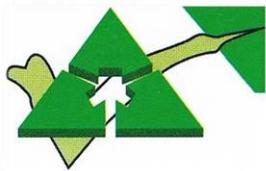
- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha
23 Dic Régimen
2020 Académico

Técnico laboral por competencias en Avalúos de bienes muebles (maquinaria y equipo) e inmuebles urbanos, rurales y especiales - TECNI-INCAS Técnico laboral por competencias en Técnico en avalúos - INCATEC Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ALESSANDRO FUQUENES CARDONA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 5531089.

El(la) señor(a) ALESSANDRO FUQUENES CARDONA 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.



Firma: _____ Antonio Heriberto Salcedo Pizarro

Representante Legal

Página 4 de 4

[Powered by TCPDF \(www.tcpdf.org\)](http://www.tcpdf.org)

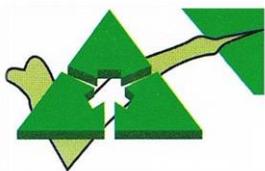


A-2400100-00206098-M-0005531089-20091224 0019320185A 1 4540575727

CONSTRUCCIONES CIVILES- DESARROLLO EMPRESARIAL-AVALÚOS-ASESORÍAS

ALESSANDRO FUQUENES CARDONA

alessorion2008@hotmail.com
312 2941615 - 3135967126



Certificado de vigencia y antecedentes disciplinarios
CVAD-2021-951843

CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE INGENIERÍA
COPNIA

EL DIRECTOR GENERAL.

CERTIFICA:

1. Que ALESSANDRO FUQUENES CARDONA, identificado(a) con CEDULA DE CIUDADANIA 5531089, se encuentra inscrito(a) en el Registro Profesional Nacional que lleva esta entidad, en la profesión de MAESTRO DE OBRA con CERTIFICADO DE MATRICULA - MAESTRO DE OBRA 66420-00568 desde el 15 de Junio de 2000, otorgado(a) mediante Resolución Nacional 1943.
2. Que el(la) CERTIFICADO DE MATRICULA - MAESTRO DE OBRA es la autorización que expide el Estado para que el titular ejerza su profesión en todo el territorio de la República de Colombia, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 842 de 2003.
3. Que el(la) referido(a) CERTIFICADO DE MATRICULA - MAESTRO DE OBRA se encuentra VIGENTE
4. Que el profesional no tiene antecedentes disciplinarios ético-profesionales.
5. Que la presente certificación se expide en Bogotá, D.C., a los uno (01) días del mes de Septiembre del año dos mil veintiuno (2021).

Rubén Darío Ochoa Arbeláez

Firma del titular (*)

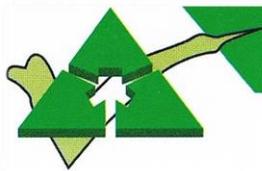
(*)Con el fin de verificar que el titular autoriza su participación en procesos estatales de selección de contratistas. La falta de firma del titular no invalida el Certificado.
El presente es un documento público expedido electrónicamente con firma digital que garantiza su plena validez jurídica y probatoria según lo establecido en la Ley 527 de 1999. Para verificar la firma digital, consulte las propiedades del documento original en formato pdf.
Para verificar la integridad e inalterabilidad del presente documento consulte en el sitio web https://tramites.copnia.gov.co/Copia_Micruster/CertificateOfGoodStanding/CertificateOfGoodStandingStart indicado el número del certificado que se encuentra en la esquina superior derecha de este documento.

CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE INGENIERÍA - COPNIA
Calle 78 N° 9 - 57 · Teléfono 322 0191 - Bogotá D.C.
e-mail: contactenos@copnia.gov.co
www.copnia.gov.co

CONSTRUCCIONES CIVILES- DESARROLLO EMPRESARIAL-AVALÚOS-ASESORÍAS

ALESSANDRO FUQUENES CARDONA

alessorion2008@hotmail.com
312 2941615 - 3135967126



DIAN®		Formulario del Registro Único Tributario Hoja Principal		RULUSCA Sistema Unico de Impuestos, Servicios y Control Aduanero	001
2. Concepto <input type="checkbox"/> 1 <input checked="" type="checkbox"/> 3 Actualización de oficio <small>Espacio reservado para la DIAN</small>				4. Número de formulario 14559329922	
5. Número de Identificación Tributaria (NIT): 5 5 3 1 0 8 9 - 1		6. DV: 1		12. Dirección seccional: Impuestos y Aduanas de Pereira	
14. Buzón electrónico 1 6					
IDENTIFICACION					
24. Tipo de contribuyente: Persona natural o sucesión ilíquida		25. Tipo de documento: Cédula de Ciudadanía		26. Número de Identificación: 1 3 5 5 3 1 0 8 9	
28. País: COLOMBIA		29. Departamento: Norte de Santander		27. Fecha expedición: 1 9 7 8 1 1 1 0	
31. Primer apellido: FUQUENES		32. Segundo apellido: CARDONA		33. Primer nombre: ALESSANDRO	
34. Otros nombres					
35. Razón social:					
36. Nombre comercial:					
37. Sello:					
UBICACION					
38. País: COLOMBIA		39. Departamento: 1 6 9 Risaralda		40. Ciudad/Municipio: 6 6 Pereira 0 0 1	
41. Dirección principal: BRR SAMARIA II MZ 32 CA 20					
42. Correo electrónico: alessorion2008@hotmail.com		43. Código postal: 3 1 2 2 9 4 1 6 1 5		44. Teléfono 1: 3 1 2 2 9 4 1 6 1 5	
45. Teléfono 2:					
CLASIFICACION					
Actividad principal		Actividad secundaria		Otras actividades	
46. Código: 8 2 9 9	47. Fecha inicio actividad: 2 0 0 5 0 8 0 1	48. Código: 4 1 1 1	49. Fecha inicio actividad: 1 9 9 6 0 9 2 3	50. Código: 1 4 2 9 0 4 3 3 0	51. Código: 3 4 1 6
52. Número establecimientos: 0 0 1					
Responsabilidades, Calidades y Atributos					
53. Código: 4 1 9	1 2 3 4 5 6 7 8 9 10	10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26			
49 - No responsable de IVA.					
Obligaciones aduaneras					
Exportadores					
54. Código:	55. Forma	56. Tipo	57. Modo	58. CPC	59. Número establecimientos
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0 0 1
IMPORTANTE: Sin perjuicio de las actualizaciones a que haya lugar, la inscripción en el Registro Único Tributario -RUT-, tendrá vigencia indefinida y en consecuencia no se exigirá su renovación					
59. Anexos: <input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> X	60. N.º de Folios: 0		61. Fecha: 2 0 1 9 0 5 3 1		
La información suministrada a través del formulario oficial de inscripción, actualización, suspensión y cancelación del Registro Único Tributario (RUT), deberá ser exacta y veraz; en caso de constatar la inexactitud en alguno de los datos suministrados se adelantaran los procedimientos administrativos sancionatorios o de suspensión, según el caso. Parágrafo del artículo 16.1.2.20 del Decreto 1625 de 2016 Firma del solicitante:					
Sin perjuicio de las verificaciones que la DIAN realiza. Firma autorizada:					
984. Nombre: ACTUACIÓN DE OFICIO AUTOMÁTICA 985. Cargo:					
Fecha generación documento PDF: 11-02-2020 11:47:17AM					



República de Colombia



Departamento del Atlántico



Aprobación de Programas: No. 106 del 28 de Abril de 2016 Secretaría de Educación de Malambo
Licencia de Funcionamiento No. 105 de Abril 28 de 2015 Secretaría de Educación de Malambo

Otorga a:

Alessandro Fuquenes Cardona

Documento de Identidad No. 5.531.089 de Villa Rosario (N. de Sant.)

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

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

Registro de programa según Resolución 00453 del 11 de diciembre de 2019 Expedida por la Secretaría de Educación Malambo (Afu)

Dado en Malambo a los 30 días del mes de Octubre de 2020

Anotado en el Folio No. 0095A del Libro No. 01 Registro No. 01

Director General

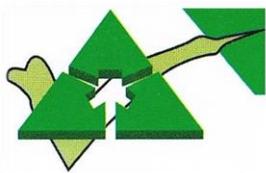
INC-2019B-D025

Director Académico

INC-2019B-D025

Director General

INC-2019B-D025



República de Colombia
Secretaría de Educación Municipal de Armenia

Instituto Tecni - Incas

Instituto Técnico de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano

Con licencia de funcionamiento No. 1375 de Dicembre 14 de 2007 y Registro de programas de la Secretaría de Educación Municipal de Armenia.

Según Resolución No. 2257 de fecha del 14 de agosto de 2015

Otorga a:

ALESSANDRO FUQUENES CARDONA ALESSANDRO

Identificado (a) con C.C. 5.531.080 de Villa rosario

El Certificado de Aptitud Ocupacional de
Técnico Laboral por Competencias en:

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

Que se realizó en Armenia con una duración

Total de 820 horas de formación presencial

GILBERTO SALCEDO PIZARRO

Director General

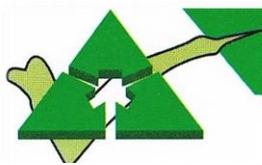
Acta 44
Folio 112

ANGELA JULIANA GASPAR JARAMILLO

Secretaría General

Expidiida en Armenia. Quindió a los 18 días del mes de agosto de 2019





	<p>INSTITUTO DE EDUCACION Y FORMACION PARA EL TRABAJO Y EL DESARROLLO HUMANO NIT 801.003.185-3 Aprobado según resolución No. 0632 de Noviembre 08/2001 y registro de programas No. 1974 De Diciembre 26 de 2008 de la S.E.M</p>	<p>CÓDIGO: DE-P01-I00-F03 VERSIÓN: 01 APROBACIÓN: 13/06/2018 PÁGINA: Pág. 14 de 45</p>
--	--	--

ACTA N° 44

En la ciudad de Armenia, departamento del Quindío el día domingo 18 de agosto de 2019 siendo las dos y treinta de la tarde se llevó a cabo en el salón COLOMBIA 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 cuarta promoción de estudiantes técnicos por competencias laborales, la décima tercera 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:

FUQUENES CARDONA ALESSANDRO

Identificado (a) con C.C 5.531.089 de Villa Rosario

El Certificado de Aptitud Ocupacional de Técnico Laboral por Competencias es fiel copia del acta original de fecha 18 de agosto de 2019, consta de 45 graduandos, comienza con el nombre de ACEVEDO GOMEZ NELSON ANDRES y termina con el nombre de VILLEJAS GARCÍA JOSÉ NÓE .

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 agosto 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



PARQUE RESIDENCIAL VILLA ROBLE I - Propiedad Horizontal
Nit.900666239-6



Dosquebradas, Septiembre 21 de 2.019

Yo, **NICOLÁS NIÑO ARANGO**, identificado con cédula de ciudadanía número 18.502.395, en calidad de Administrador y Representante Legal del Parque Residencial Villa Roble 1 P.H., con NIT.900.666.239-6,

CERTIFICO QUE:

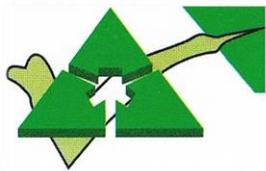
El señor **ALESSANDRO FUQUENES CARDONA**, identificado con cédula de ciudadanía número 5.531.089, como Perito Avaluador y Técnico en Construcciones Civiles, prestó sus servicios profesionales en tres interventorías a obras civiles ejecutadas en nuestro Parque Residencial, y un peritaje técnico a fallas constructivas para procedimiento de reclamación ante la compañía constructora, efectuadas estas labores con todos los lineamientos técnicos y legales que se requieren en estos servicios contratados, y a entera satisfacción.

Se firma a los veintiún días (21) del mes de Septiembre del año dos mil diecinueve (2.019), con los fines que el interesado requiera.

Atentamente,

PARQUE RESIDENCIAL
Villa Roble I.
ADMINISTRACIÓN

NICOLÁS NIÑO ARANGO.
Administrador y Representante Legal.



Corpolonjas de Colombia

Corporación Colombiana de Lonjas y Registros

Entidad Gremial Nacional legamente constituida en Colombia, bajo los preceptos del Decreto 2150 de 1.995 e inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. del Libro 1 de las entidades sin ánimo de lucro con el número 50024034 y aprobación de los estatutos según resolución numero 5104 del la Alcaldía Mayor de Bogotá.

Certifica que:

ALESSANDRO FUQUENES CARDONA

C.C. 5.531.089

Asistió al Seminario de:

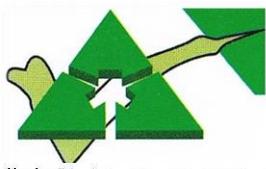
PROFESSIONALIZACIÓN INMOBILIARIA

- Derecho Urbanístico e Inmobiliario
- Segunda Generación de los P.O.T.
- Propiedad Horizontal
- Derecho Notarial y Registral
- Ventas
- Arrendamientos
- Avalúos de Copropiedades

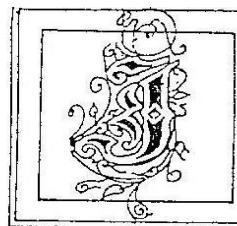
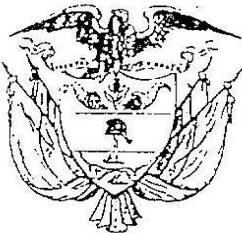
Dictado en la Ciudad de Pereira del 09 al 11 de Agosto de 2018 con una duración de 20 horas.

Carlos Alberto ~~Reyes~~ Niño
Confidencial

O. F. C.
Oscar Fernando Cardona
Gerencia Administrativa
Corpolonjas de Colombia



REPÚBLICA DE COLOMBIA



INSTITUTO DE EDUCACION
NO FORMAL

ESCUELAS INDUSTRIALES

Con Licencia de Iniciación de Labores No. 118 de fecha JUNIO/91
De la Secretaría de Educación de Risaralda.

Concede el presente
**CERTIFICADO DE APTITUD
OCCUPACIONAL**

Alessandro Fuquenes Cardona

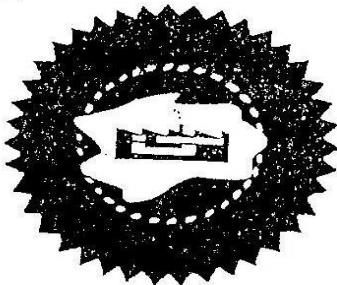
Con C.C. o T.I. No. 5.531.089 Expedida en VILLA DEL ROSARIO (NE. S.D.R.)

Quien realizó y aprobó en forma satisfactoria el curso completo de:

Técnico en Construcciones Civiles

Con una duración de: TRES SEMESTRES

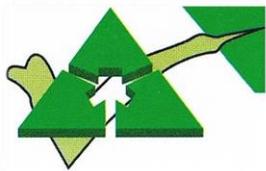
Pereira, 20 de ABRIL de 1996




DIRECTOR DEL INSTITUTO

E. L.
DIRECCIÓN ACADÉMICA

COORDINADOR SECCIÓN DE EDUCACIÓN



Consulta en línea de Antecedentes Penales y Requerimientos Judiciales

La Policía Nacional de Colombia informa:

Que siendo las 02:07:02 PM horas del 27/09/2022, el ciudadano identificado con:

Cédula de Ciudadanía N° 5531089

Apellidos y Nombres: FUQUENES CARDONA ALESSANDRO

NO TIENE ASUNTOS PENDIENTES CON LAS AUTORIDADES JUDICIALES
de conformidad con lo establecido en el artículo 248 de la Constitución Política de Colombia.

En cumplimiento de la Sentencia SU-458 del 21 de junio de 2012, proferida por la Honorable Corte Constitucional, la leyenda “NO TIENE ASUNTOS PENDIENTES CON LAS AUTORIDADES JUDICIALES” aplica para todas aquellas personas que no registran antecedentes y para quienes la autoridad judicial competente haya decretado la extinción de la condena o la prescripción de la pena.



ALESSANDRO FÚQUENES CARDONA
TEC. Construcciones Civiles. Matrícula 6642000568RIS



EL
FUTURO
ES
PARA
TODOS



PARTE DEL RÉCORD DE AVALÚOS E INTERVENCIONES

1.)

Fecha. Marzo 20 año 2013
Ciudad Pereira (Risaralda)
Solicitado por: Alberto Roldán Niño
Dirigido a: Juzgado Segundo Civil Municipal.
Distrito Judicial Pereira
Clase de avalúo: Establecer gastos referidos por el demandante, si eran necesarios para conservación y mantenimiento de vehículo inmerso en la litis y cuales no son procedentes.
Radicado: 339 – 2009

2.)

Fecha. Junio 05 año 2017
Ciudad Santa Rosa De Cabal (Risaralda)
Solicitado por: Federman Ossa Giraldo Tel. 300 7560390
Dirigido a: Juzgado 2° Civil Municipal;
Distrito Judicial Santa Rosa De Cabal
Clase de avalúo: Comercial predio urbano
Dirección: Calle 24 # 12 – 31 Santa Rosa De Cabal (Risaralda)

3.)

Fecha. Julio 28 año 2017
Ciudad Pereira (Risaralda)
Solicitado por: Jairo Jaramillo Buitrago Tel. 310 5086933
Dirigido a: Inspección Municipal De Policía Parque Industrial. Pereira
Clase de labor: Rectificación de coordenadas; certificación área de terreno; demarcación de coordenadas en plano correspondiente.
Dirección: Carrera 5° # 61 – 23, Sector Rincón Pereira (Risaralda) Del Café, Urbanización Parque Industrial.

CONSTRUCCIONES CIVILES- DESARROLLO EMPRESARIAL-AVALÚOS-ASESORÍAS

ALESSANDRO FUQUENES CARDONA

alessorion2008@hotmail.com
312 2941615 - 3147323174



4.)

Fecha. Julio 28 año 2017
Ciudad Pereira (Risaralda)
Solicitado por: Darío De Jesús Ruiz Echeverry Tel. 314 8270063
Dirigido a: Inspección Municipal De Policía Parque Industrial. Pereira
Clase de labor: Rectificación de coordenadas; certificación área de terreno; demarcación de coordenadas en plano correspondiente.
Dirección: Mz. 8 Cs.7 Sector Rincón Del Café, Pereira (Risaralda) Urbanización Parque Industrial.

5.)

Fecha. Agosto 08 año 2017
Ciudad Pereira (Risaralda)
Solicitado por: Ab. Hugo Mario Gallón Cardona Tel. 314 6813726
Dirigido a: Juzgado Sexto Civil Municipal; Distrito Judicial Pereira
Clase de avalúo: Comercial, litis, proceso de presencia.
Dirección: Carrera 13 Bis # 28 – 27/59; calle 29 # Pereira (Risaralda) 13 Bis – 15, Barrio San Nicolás. Lote 1 y 2 = terreno + mejoras.

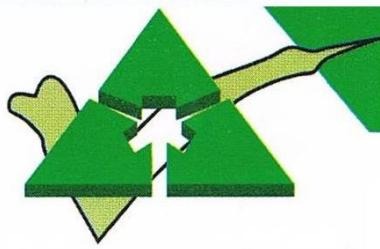
6.)

Fecha. Noviembre 10 año 2017
Ciudad Pereira (Risaralda)
Solicitado por: Carlos Antonio Giraldo Giraldo Maribel Marín Martínez Tel. 314 6813726
Dirigido a: Grupo Energía Bogotá S.A. ESP
Clase de avalúo: Servidumbre e Interventoría.
Ejercicio: Transacción parcial de litis en especial de imposición de servidumbre legal de conducción de energía eléctrica.
Dirección: Corregimiento “La Bella” Vereda “La Pereira (Risaralda) Estrella Morrón”, predio denominado “La Cachucha”.

CONSTRUCCIONES CIVILES- DESARROLLO EMPRESARIAL-AVALÚOS-ASESORÍAS

ALESSANDRO FUQUENES CARDONA

alessorion2008@hotmail.com
312 2941615 - 3147323174



7.)

Fecha. Mayo 24 año 2018
Ciudad Pereira (Risaralda)
Solicitado por: Elider Antonio Tapasco Manso Tel. 310 4039084
Dirigido a: Ab. Martha Cecilia S
Clase de avalúo: Porcentaje nuda propiedad (lucro cesante)
Dirección: Mz. 1 Cs.14 / carrera 16 D # 73 – 48; Dosquebradas Urbanización San Marcos (Risaralda)

8.)

Fecha. Septiembre 18 año 2018
Ciudad Dosquebradas (Risaralda)
Solicitado por: Nicolás Niño Arango Administrador Tel. 312 8016248
Dirigido a: Parque Residencial Villa Roble 1. PH. NIT. 900666239 – 6 tel. 3503412
Clase de avalúo: Diagnóstico de vicios ocultos a la PH.
Dirección: Carrera 10 # 63 – 28 Dosquebradas (Risaralda)

9.)

Fecha. Septiembre 20 año 2018
Ciudad Pereira (Risaralda)
Solicitado por: Ab. Mario De Jesús Arboleda Díaz Tel. 310 5136058
Dirigido a: Juzgado Primero De Pequeñas Causas Y Competencias Múltiples. Distrito Judicial Pereira.
Clase de avalúo: Comercial, predio urbano.
Dirección: Manzana 14 Casa 13; barrio "Las Brisas". Urbanización "Villa Sanatana" Pereira (Risaralda)

10.)

Fecha. Octubre 24 año 2018
Ciudad Dosquebradas (Risaralda)
Solicitado por: Adriana María Cardona Estrada
Dirigido a: Mónica María Molano Cardona Email =
monikmola@gmail.com

CONSTRUCCIONES CIVILES- DESARROLLO EMPRESARIAL-AVALÚOS-ASESORÍAS

ALESSANDRO FUQUENES CARDONA

alessorion2008@hotmail.com
312 2941615 - 3147323174



Clase de Comercial, predio urbano.
avalúo:
Dirección: Carrera 16 # 62 – 02 /04 /08 /10 Dosquebradas
(Risaralda)

11.)

Fecha. Diciembre 20 año 2018
Ciudad Dosquebradas (Risaralda)
Solicitado por: Nicolás Niño Arango Administrador Tel. 312 8016248
Dirigido a: Parque Residencial Villa Roble 1. PH. NIT. 900666239 – 6
tel. 3503412
Clase de ejercicio: INTERVENTORÍA: “Repinte fachadas y
Otros, Áreas Comunes Del Parque
Residencial Villa Roble 1 PH.”
Dirección: Carrera 10 # 63 – 28 Dosquebradas
(Risaralda)

12.)

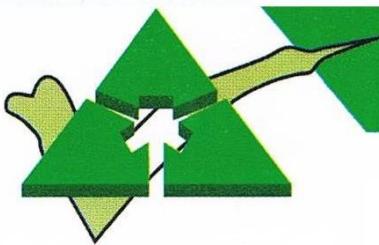
Fecha. Enero 12 año 2019
Ciudad Pereira (Risaralda)
Solicitado por: Mónica Naranjo Ramírez
Dirigido a: Mónica Naranjo Ramírez Tel. 300 2727771
Clase de avalúo: Comercial inmueble urbano
Dirección: Mz. 44 Cs.11 Urbanización Pereira (Risaralda)
Samaria I

13.)

Fecha. Enero 28 año 2019
Ciudad Belén de Umbría (Risaralda)
Solicitado por: Ab. María Luz Dary Sánchez Tel. 312 8835277
Gómez.
Dirigido a: Juzgado Civil Municipal De
Reparto. Distrito Judicial Belén
De Umbría.
Clase de avalúo: Comercial, predio Rural, Vereda
Sandía “INDOSTAND”
Dirección: Belén De Umbría (Risaralda)

**CONSTRUCCIONES CIVILES- DESARROLLO EMPRESARIAL-AVALÚOS-ASESORÍAS
ALESSANDRO FUQUENES CARDONA**

alessorion2008@hotmail.com
312 2941615 - 3147323174



14.)

Fecha. Marzo 7 año 2019
Ciudad Dosquebradas (Risaralda)
Solicitado por: Nicolás Niño Arango Administrador Tel. 312 8016248
Dirigido a: Parque Residencial Villa Roble 1. PH. NIT. 900666239 – 6
tel. 3503412

Clase de INTERVENTORÍA: “Reclamación Ficha
ejercicio: Catastral Torre 3, Del Parque
Residencial Villa Roble 1 PH.”

Dirección: Carrera 10 # 63 – 28 Dosquebradas
(Risaralda)

15.)

Fecha. Abril 10 año 2019
Ciudad Pereira (Risaralda)
Solicitado por: Mónica Naranjo Ramírez
Dirigido a: Mónica Naranjo Ramírez Tel. 300 2727771
Clase de avalúo: Comercial inmueble urbano
Dirección: Mz. E Cs.54 Piso 3; Dosquebradas
Urbanización “El Carbonero” (Risaralda)

16.)

Fecha. Junio 3 año 2019
Ciudad Dosquebradas (Risaralda)
Solicitado por: Nicolás Niño Arango Administrador Tel. 312 8016248
Dirigido a: Parque Residencial Villa Roble 1. PH. NIT. 900666239 – 6
tel. 3503412

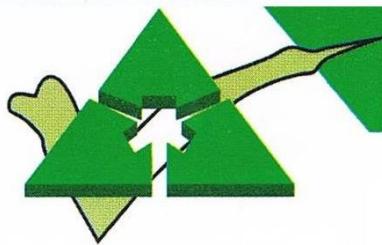
Clase de INTERVENTORÍA: “Restauración
ejercicio: Sistema De Aguas Residuales Torre 3,
Del Parque Residencial Villa Roble 1
PH.”

Dirección: Carrera 10 # 63 – 28 Dosquebradas
(Risaralda)

CONSTRUCCIONES CIVILES- DESARROLLO EMPRESARIAL-AVALÚOS-ASESORÍAS

ALESSANDRO FUQUENES CARDONA

alessorion2008@hotmail.com
312 2941615 - 3147323174



17.)

Fecha. Septiembre 30 año 2019
Ciudad Pereira (Risaralda)
Solicitado por: Ab. Ferney González Parra. Tel. 3104531656
Dirigido a: Juzgado Séptimo Civil
Municipal. Distrito Judicial
Pereira.
Clase de avalúo: Comercial, camioneta
MITSUBISHI PEO 820
Dirección: Carrera 9° # 2 – 08 Pereira (Risaralda)

18.)

Fecha. Septiembre 30 año 2019
Ciudad Pereira (Risaralda)
Solicitado por: Ab. Ferney González Parra. Tel. 3104531656
Dirigido a: Juzgado Séptimo Civil
Municipal. Distrito Judicial
Pereira.
Clase de avalúo: Comercial, motocicleta
YAMAHA SRS 49
Dirección: Carrera 11° # 64 – 38 Pereira (Risaralda)

19.)

Fecha. Noviembre 28 año 2019
Ciudad Belén de Umbría (Risaralda)
Solicitado por: Ab. María Luz Dary Sánchez Tel. 312 8835277
Gómez.
Dirigido a: Juzgado Civil Municipal De
Reparto. Distrito Judicial Belén
De Umbría.
Clase de avalúo: Comercial, bienes en el área
rural: a.) Vereda El Progreso,
predio La Ofelia; b.) Vereda El
Abejero, predio La Huerta; c.)
Vereda El Abejero, predio La
Germania.
Dirección: Belén De Umbría (Risaralda)

CONSTRUCCIONES CIVILES- DESARROLLO EMPRESARIAL-AVALÚOS-ASESORÍAS

ALESSANDRO FUQUENES CARDONA

alessorion2008@hotmail.com
312 2941615 - 3147323174



20.)

Fecha. Noviembre 30 año 2019
Ciudad Belén de Umbría (Risaralda)
Solicitado por: Ab. María Luz Dary Sánchez Tel. 312 8835277
Gómez.
Dirigido a: Juzgado Civil Municipal De
Reparto. Distrito Judicial Belén
De Umbría.
Clase de ejercicio: Levantamiento topográfico,
predio 000100630009000;
matrícula inmobiliaria 293 –
19729; Carrera 8° # 7 – 26
Dirección: Belén De Umbría (Risaralda)

21.)

Fecha. Enero 14 año 2020
Ciudad Dosquebradas (Risaralda)
Solicitado por: Jhon Jairo Clavijo Petuma. Tel. 314 8854348
Dirigido a: Jhon Jairo Clavijo Petuma.
Clase de avalúo: Comercial, predio rural Finca
“Villa Amparo”
Dirección: Vereda Buena Vista Dosquebradas
(Risaralda)

22.)

Fecha. Enero 14 año 2020
Ciudad Pereira (Risaralda)
Solicitado por: Ab. César Augusto Cruz Castro. Tel. 311 7599590
Dirigido a: Insolvencia económica.
Clase de avalúo: Comercial, “Maderas Y Otros”
Dirección: Carrera 6° # 26 – 73 Pereira (Risaralda)

CONSTRUCCIONES CIVILES- DESARROLLO EMPRESARIAL-AVALÚOS-ASESORÍAS
ALESSANDRO FUQUENES CARDONA

alessorion2008@hotmail.com
312 2941615 - 3147323174



PIN de Validación: b6a70b31



<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) ALESSANDRO FUQUENES CARDONA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 5531089, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 12 de Septiembre de 2019 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-5531089.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
12 Sep 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
12 Sep 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
23 Dic 2020

Regimen
Régimen de Transición



PIN de Validación: b6a70b31

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
12 Sep 2019

Regimen
Régimen Académico

- Puentes , Túneles , Aeropuertos , Muelles

Fecha de inscripción
23 Dic 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
12 Sep 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
12 Sep 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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



PIN de Validación: b6a70b31

automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
12 Sep 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semicuentes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
12 Sep 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
23 Dic 2020

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
23 Dic 2020

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
23 Dic 2020

Regimen
Régimen de Transición



PIN de Validación: b6a70b31



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



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: PEREIRA, RISARALDA

Dirección: CARRERA 7 N° 22 - 36, OFICINA 15

Teléfono: 3122941615

Correo Electrónico: alessorion2008@hotmail.com

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

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

Técnico laboral por competencias en Técnico en avalúos - Incatec

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ALESSANDRO FUQUENES CARDONA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 5531089.

El(la) señor(a) ALESSANDRO FUQUENES CARDONA 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

b6a70b31

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 siete (07) días del mes de Enero del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro



PIN de Validación: b6a70b31



Representante Legal



ALBA ROSA QUICENO MONTOYA

**DEPARTAMENTO DE CALDAS
MUNICIPIO DE BELALCÁZAR**

**ACLARACIÓN AL
AVALÚO COMERCIAL
PREDIO URBANO**

CARRERA 6° # 6 - 11 //// CALLE 11 # 6 - 26

**ALESSANDRO FÚQUENES CARDONA
AVALUADOR**

JULIO 25 AÑO 2.023

CONSTRUCCIONES CIVILES- DESARROLLO EMPRESARIAL-AVALÚOS-ASESORÍAS

ALESSANDRO FUQUENES CARDONA

**alessorion2008@hotmail.com
312 2941615 - 3135967126**



Pereira, julio 25 año 2.023

Señora:

ALBA ROSA QUICENO MONTOYA

Ciudad

Asunto: **Aclaración avalúo**

Respetuoso saludo,

De acuerdo con lo solicitado, estoy enviando aclaración complementaria al avalúo del bien inmueble ubicado así:

**PREDIO URBANO
CARRERA 6° # 6 – 11 //// CALLE 11 # 6 – 26
BELALCÁZAR (CALDAS)**

Quedo atento, para resolver cualesquiera inquietudes (es) que pueda(n) presentarse y efectuar las aclaraciones del caso.

Cordialmente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read "ALESSANDRO FUQUENES CARDONA".

ALESSANDRO FÚQUENES CARDONA
Avaluador

CONSTRUCCIONES CIVILES- DESARROLLO EMPRESARIAL-AVALÚOS-ASESORÍAS

ALESSANDRO FUQUENES CARDONA

alessorion2008@hotmail.com
312 2941615 - 3135967126



CERTIFICACIÓN DOCUMENTO ACLARATORIO DEL AVALÚO

POR MEDIO DEL PRESENTE CERTIFICO:

1. Que gozo de la idoneidad profesional, solvencia moral, experiencia e independencia, requerida para la valoración solicitada.
2. Que personalmente visité y califiqué el predio motivo del presente avalúo.
3. No tener interés presente ni futuro del bien inmueble a valorar.
4. Que lo aquí expresado es correcto según mi leal saber y entender.
5. Que la aclaración fue hecha sin ningún tipo de presión, empleando factores razonables y con el ánimo de dar claridad a la autoridad judicial sobre la participación que estimo procedente.
6. Que la presente aclaración no implica modificar datos, avalúos o cualquier concepto rendido en el informe que se pretende aclara a través del presente escrito.
7. Que el presente escrito es complementario y aclaratorio al avalúo realizado, que se realiza con el ánimo de no modificar un documento que, al ser presentado a la autoridad judicial, forma parte de información pública

Atentamente,

ALESSANDRO FÚQUENES CARDONA
Avaluador

CONSTRUCCIONES CIVILES- DESARROLLO EMPRESARIAL-AVALÚOS-ASESORÍAS

ALESSANDRO FUQUENES CARDONA

alessorion2008@hotmail.com
312 2941615 - 3135967126



CONSIDERACIONES GENERALES.

El Avaluador actuante, responderá únicamente, de la regularidad formal de la presente valoración; la veracidad declarativa, es tomada de buena fe, pero, le compete a quien corresponda indagar lo pertinente sobre la misma; de igual manera, el Avaluador actuante, no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble objeto del presente.

ACLARACIÓN DE ESTIMACIÓN DE PARTICIÓN PROCEDENTE

En concordancia con la respuesta dada en el avalúo aclarado en el presente escrito, se indica a continuación la división o participación que se estima procedente del inmueble ubicado en el municipio de Belalcázar, departamento de Caldas, en la calle 11 número veintiséis, carrera sexta Calle 11 # 5 – 26, Cra. 6° (nomenclatura oficial), alinderada según escritura número 663 de fecha 05/08/2.008, asentada en la Notaría Única del Círculo de Belalcázar (Caldas) así: **POR EL FRENTE:** con calle pública; **POR UN COSTADO:** con propiedad de José Jesús Díaz; **POR EL CENTRO:** con propiedad de Luis Blandón; **POR EL OTRO COSTADO:** con calle pública; con Ficha catastral = 17088010000000860001000000000, Matrícula inmobiliaria = 103 – 22985.

La división estimada como procedente es la siguiente:

A.) **Parcelación # 1: Linderos: POR EL FRENTE CON LA CALLE 11:** en una distancia de 8.87 metros, con vía pública; **POR LA PARTE POSTERIOR EN PARALELO CON LA CALLE 11:** en una distancia de 4.80 metros, con patio común (hoy parte de la construcción de la parcelación # 2); **POR LA PARTE POSTERIOR EN PARALELO CON LA CALLE 11:** en una distancia de 4.10 metros, con la parcelación # 2; **POR EL FRENTE CON LA CARRERA 6°:** en una distancia de 5.20 metros con vía pública; **POR LA PARTE POSTERIOR EN PARALELO CON LA CARRERA 6°:** en una distancia de 6.96 metros con la parcelación # 3; **POR LA PARTE POSTERIOR EN PARALELO CON LA CARRERA 6°:** en una distancia de 1.70 metros con la parcelación # 2. Cabida: **54.20 m².**

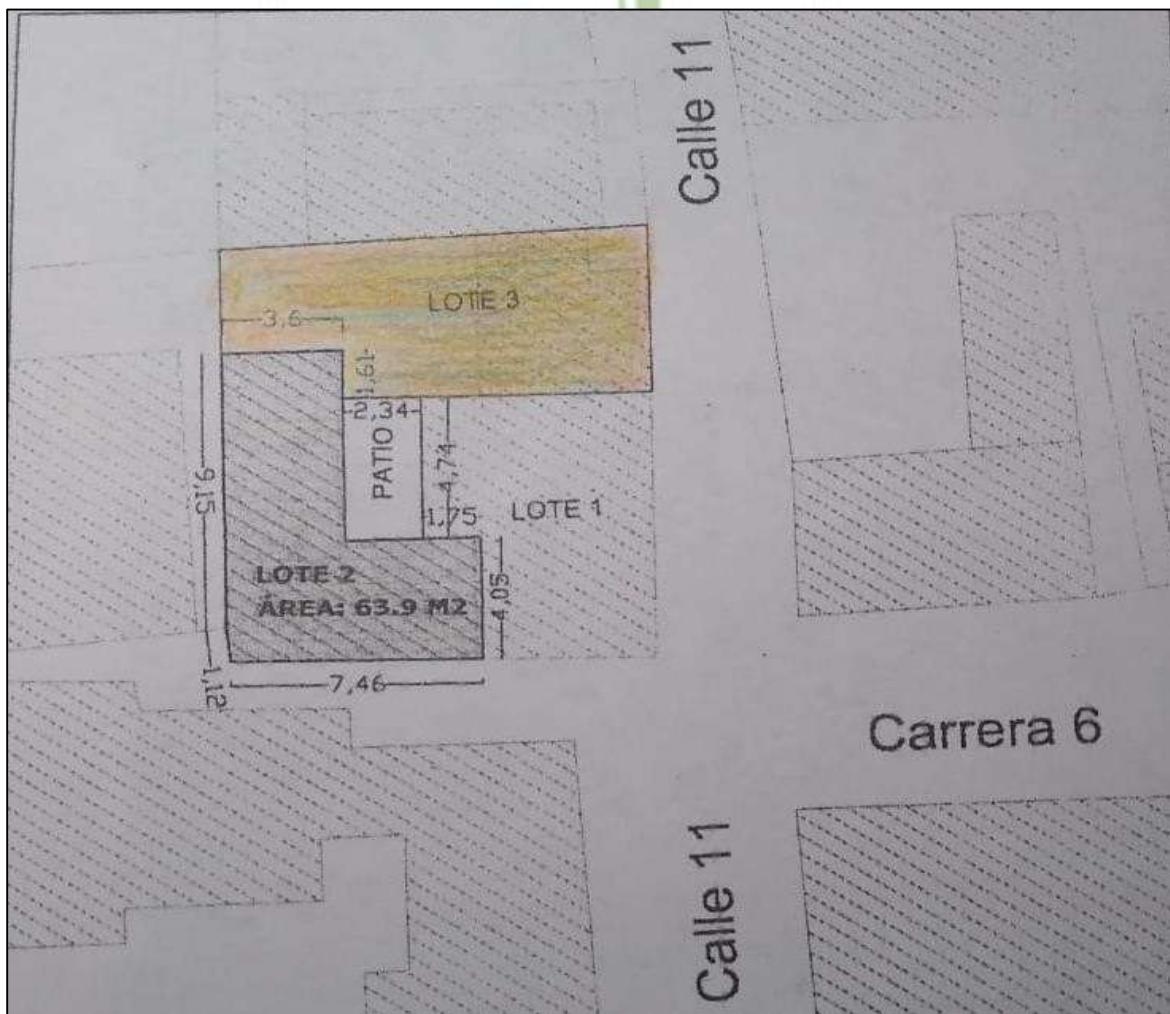
B.) **Parcelación # 2: POR EL FRENTE CON LA CARRERA 6°:** en una distancia de 7.46 metros, con vía pública; **POR LA PARTE POSTERIOR EN PARALELO CON LA CARRERA 6°:** en una distancia de 3.60 metros, con la parcelación # 3; **POR LA PARTE POSTERIOR EN PARALELO CON LA CARRERA 6°:** en una distancia de 2.34 metros con la parcelación # 3; **POR LA PARTE POSTERIOR EN PARALELO CON LA CARRERA 6°:** en una distancia de 1.75 metros con la parcelación # 1; **POR EL COSTADO DERECHO:** en una distancia de 9.15 con predio de la misma manzana; **POR**



EL COSTADO IZQUIERDO: en una distancia de 1.61 metros, con la parcelación # 3; **POR EL COSTADO IZQUIERDO:** en una distancia de 4.74 metros, con la parcelación # 1; **POR EL COSTADO IZQUIERDO:** en una distancia de 4.05 metros, con la parcelación # 1. Cabida es: **63.90 m²**.

C.) **Parcelación # 3:** **POR EL FRENTE CON LA CALLE 11:** en una distancia de 5.67 metros, con vía pública; **POR EL COSTADO IZQUIERDO:** en una distancia de 12.98 metros, con predio de la misma manzana; **POR LA PARTE POSTERIOR:** en una distancia de 3.54 metros, con predio de la misma manzana; **POR LA PARTE POSTERIOR EN PARALELO CON LA CALLE 11:** en una distancia de 1.61 metros, con la parcelación # 2; **POR EL COSTADO DERECHO:** en una distancia de 6.96 metros, con la parcelación # 1; **POR EL COSTADO DERECHO:** en una distancia de 2.34 metros con la parcelación # 2 (antes patio común). Cabida es: **63.90 m²**.

A continuación, se muestra de manera gráfica la distribución de las parcelaciones indicadas, allí denominada como lotes:





Complementario a la aclaración rendida, que no contradice nada de lo indicado en el avalúo presentado, se indica que esta división aquí indicada como procedente es igual a la división existente en la práctica. De manera adicional se reiteran las observaciones dadas en el cuestionario rendido en el informe:

La partición aquí indicada como procedente, correspondiente a la realidad, cumple los parámetros de diseño y construcción reglados por el departamento de Planeación Nacional en lo concerniente a vivienda:

- a.) El suelo es firme y de buena capacidad portante.
- b.) Su forma es regular.
- c.) Por lo observado, el Avaluador actuante puede afirmar que tiene estabilidad.
- d.) Por la calidad de los materiales, se calcula, que su peso es acorde a lo regulado.
- e.) Los materiales que se observan, son de calidad común.
- f.) Lo diseñado y construido tiene capacidad de disipación de energía.
- g.) Por lo observado dentro de la generalidad, se cree que observa los lineamientos ordenados en la NTC 110 (normas técnicas colombianas), especialmente lo regulado al factor de sismorresistencia (estructuras capaces de soportar un sismo sin sufrir daños considerables).
- h.) Lo construido no riñe con las normas; además, conserva todos los parámetros de medición ordenados por autoridad competente y las parcelaciones y lo en ellas construido permiten una sana permanencia en comunión, indistintamente el lugar que se ocupe.

Cumplido el encargo y su alcance. Cordialmente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read "ALESSANDRO FUQUENES CARDONA". To the left of the signature is a green checkmark icon.

ALESSANDRO FÚQUENES CARDONA
Avaluador certificado AVAL 5531089.



R.A.A. REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES: _____ Protocolo a cargo de la Entidad Reconocida de Autorregulación de Avaluadores, en donde se inscribe., conserva y actualiza la información de los Avaluadores. (Ley 1.673 de 2.013, Artículo 3°, artículo 5°). El Avaluador actuante manifiesta que anexará al informe técnico de avalúo, documento actualizado que certifica pertenecer al Registro Abierto de Avaluador, destacándose Avalúo Inmuebles Urbanos y Avalúos Inmuebles rurales, entre otros; además, según el Artículo 7° Territorio. *El Avaluador inscrito ante el Registro Abierto de Avaluadores podrá ejercer su actividad en todo el territorio nacional LEY 1673 DEL 2013.*

EN ARCHIVO PDF, ANEXO LO PERTINENTE



CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE INGENIERÍA COPNIA

EL DIRECTOR GENERAL

CERTIFICA:

1. Que ALESSANDRO FUQUENES CARDONA, identificado(a) con CEDULA DE CIUDADANIA 5531089, se encuentra inscrito(a) en el Registro Profesional Nacional que lleva esta entidad, en la profesión de MAESTRO DE OBRA con CERTIFICADO DE MATRICULA - MAESTRO DE OBRA 66420-00568 desde el 15 de Junio de 2000, otorgado(a) mediante Resolución Nacional 1943.
 2. Que el(la) CERTIFICADO DE MATRICULA - MAESTRO DE OBRA es la autorización que expide el Estado para que el titular ejerza su profesión en todo el territorio de la República de Colombia, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 842 de 2003.
 3. Que el(la) referido(a) CERTIFICADO DE MATRICULA - MAESTRO DE OBRA se encuentra **VIGENTE**
 4. Que el profesional no tiene antecedentes disciplinarios ético-profesionales.
 5. Que la presente certificación se expide en Bogotá, D.C., a los veinticinco (25) días del mes de Julio del año dos mil veintitres (2023).

Rubén Darío Ochoa Arbeláez

Firmal del titular (*)

(*)Con el fin de verificar que el titular autoriza su participación en procesos estatales de selección de contratistas. La falta de firma del titular no invalida el Certificado
El presente es un documento público expedido electrónicamente con firma digital que garantiza su plena validez jurídica y probatoria según lo establecido en la Ley 527 de 1999. Para verificar la firma digital, consulte las propiedades del documento original en formato .pdf.
Para verificar la integridad e inalterabilidad del presente documento consulte en el sitio web https://tramites.copnia.gov.co/Copia_Microsite/CertificateOfGoodStanding/CertificateOfGoodStandingStart indicado el número del certificado que se encuentra en la esquina superior derecha de este documento.



PIN de Validación: b3a90a9b

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) ALESSANDRO FUQUENES CARDONA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 5531089, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 12 de Septiembre de 2019 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-5531089.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
12 Sep 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario, demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
12 Sep 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales, lotes incluidos en estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el código de recursos naturales renovables, daños ambientales.

Fecha de inscripción
23 Dic 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b3a90a9b

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, acueductos y conducciones, presas, demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción	Regimen
12 Sep 2019	Régimen Académico

- Puentes, túneles, aeropuertos, muelles.

Fecha de inscripción	Regimen
23 Dic 2020	Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Avances de obras, incluye todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerales anteriores, centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas.

Fecha de inscripción	Regimen
12 Sep 2019	Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos , redes, main frames, periféricos espaciales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación, equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión de distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso, transporte automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción	Regimen
12 Sep 2019	Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior, teleféricos, aeronaves, naves, trenes, locomotoras, vagones.



PIN de Validación: b3a90a9b

Fecha de inscripción
12 Sep 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Muebles no clasificados en otra especialidad, semovientes, animales.

Fecha de inscripción
12 Sep 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
23 Dic 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
23 Dic 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
23 Dic 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b3a90a9b

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: PEREIRA, RISARALDA

Dirección: CARRERA 7 N° 22 - 36, OFICINA 15

Teléfono: 3122941615

Correo Electrónico: alessorion2008@hotmail.com

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

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

Técnico laboral por competencias en Técnico en avalúos - Incatec

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ALESSANDRO FUQUENES CARDONA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 5531089.

El(la) señor(a) ALESSANDRO FUQUENES CARDONA 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.

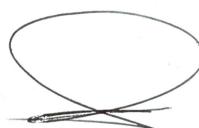
Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación 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.



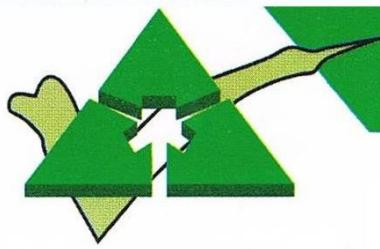
PIN DE VALIDACIÓN

b3a90a9b

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 veintiocho (28) días del mes de Julio del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



PARTE DEL RÉCORD DE AVALÚOS E INTERVENCIONES

1.)

Fecha. Octubre 25 año 2.012
Ciudad Santa Rosa De Cabal (Risaralda).
Solicitado por: Rosalba Díaz Marín. Tel. 312 7965245
Dirigido a: Cooperativa de Ahorro y Crédito
Cafetero. COFINCAFÈ.
Clase de avalúo: Avalúo Comercial.
Dirección: Predio urbano. Calle 23C, entre carreras
8 A y 9 # 8 - 13

2.)

Fecha. Noviembre 02 año 2.012
Ciudad Dosquebradas (Risaralda).
Solicitado por: Blanca Elena Mantilla Cardona. C.C. # 42.016.975
Dirigido a: Cooperativa de Ahorro y Crédito
Cafetero. COFINCAFÈ.
Clase de avalúo: Avalúo Comercial.
Dirección: Predio urbano. Urbanización “DIVIO
NIÑO” Calle 73B # 18 - 04

3.)

Fecha. Marzo 20 año 2.013
Ciudad Pereira (Risaralda)
Solicitado por: Alberto Roldán Niño
Dirigido a: Juzgado Segundo Civil Municipal. Distrito Judicial Pereira
Clase de avalúo: Establecer gastos referidos por el demandante, si eran necesarios para
conservación y mantenimiento de vehículo inmerso en la litis y cuales no son
procedentes.
Radicado: 339 – 2009

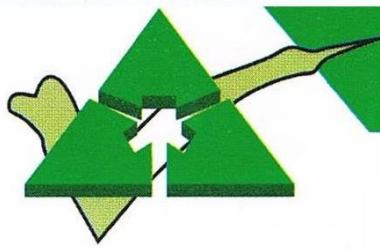
4.)

Fecha. Mayo 23 año 2.013
Ciudad Belalcázar (Caldas)
Solicitado por: Juan Carlos Grisales Franco. Tel. 311 3117260
Dirigido a: COOPERATIVA DE AHORRO Y
CRÉDITO CAFETERO.
Clase de avalúo: Avalúo Comercial.
Dirección: Vereda “La Cristalina”. Finca “El
Topacio.”

CONSTRUCCIONES CIVILES- DESARROLLO EMPRESARIAL-AVALÚOS-ASESORÍAS

ALESSANDRO FUQUENES CARDONA

alessorion2008@hotmail.com
312 2941615 - 3147323174



5.)

Fecha.	Junio 29 año 2.013	
Ciudad	Pereira (Risaralda)	
Solicitado por:	Francisco Mario Acevedo Blandón.	Tel. 313 8480644
Dirigido a:	Juzgado Primero Civil Municipal Jurisdicción de Pereira.	Radicado 2.008 – 1.089
Clase de avalúo:	Avalúo Comercial.	
Dirección:	Predio urbano. Urbanización Ciudadela Del Café. Sector B Mz. 5 A Cs. 3	

6.)

Fecha.	Febrero 23 año 2.013	
Ciudad	Risaralda (Risaralda)	
Solicitado por:	Eva Eugenia López Álzate.	Tel. 312 2584154
	Yaneth Astrid Muñoz González.	(606) 3370150
Dirigido a:	COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO CAFETERO. "COFINCAFÈ"	
Clase de avalúo:	Avalúo Comercial.	
Dirección:	Calle 66 B # 26 B – 35	Pereira (Risaralda).

7.)

Fecha.	Abril 21 año 2.013	
Ciudad	Santa Rosa De Cabal (Risaralda).	
Solicitado por:	Jhon Fredy González Arias.	
Dirigido a:	Cooperativa de Ahorro y Crédito Cafetero. COFINCAFÈ.	
Clase de avalúo:	Avalúo Comercial.	
Dirección:	Predio urbano. Carrera 16 Bis # 10 – 35	

8.)

Fecha.	Febrero 28 año 2.014	
Ciudad	Dosquebradas (Risaralda)	
Solicitado por:	José Antonio Ramírez Fernández	
Dirigido a:	Alejandra Ramírez Loaiza.	
Clase de avalúo:	Luis Camilo Ramírez Loaiza.	
Dirección:	Avalúo Comercial. Calle 41 # 13 – 98	Urbanización "Buenos Aires"

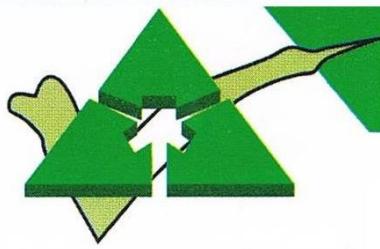
9.)

Fecha.	Junio 07 año 2.014	
Ciudad	Dosquebradas. (Risaralda)	

CONSTRUCCIONES CIVILES- DESARROLLO EMPRESARIAL-AVALÚOS-ASESORÍAS

ALESSANDRO FUQUENES CARDONA

alessorion2008@hotmail.com
312 2941615 - 3147323174



Solicitado por: Irlán Cardona Betancurt Tel. 310 4215252
Dirigido a: Yolanda Osorio
Clase de avalúo: Comercial. Determinar daño emergente,
daño colateral y lucro cesante. Predio
urbano
Dirección: Calle 24 # 12 – 31 Dosquebradas. (Risaralda)

10.)

Fecha. Septiembre 19 año 2.014
Ciudad Pereira (Risaralda)
Solicitado por: Martha Cecilia López González
Dirigido a: Juzgado Tercero Civil De Ejecución Municipal.
Círculo Judicial De Pereira.
Clase de avalúo: Avalúo Comercial.
Dirección: Mz. 10 Cs. 22. Sector Parque Industrial.

11.)

Fecha. Mayo 26 año 2.015
Ciudad Dosquebradas (Risaralda)
Solicitado por: German Perilla (Rector) Tel. (606) 3300434
Dirigido a: Control Interno de la Institución, como
complemento y bajo el esquema MECI
Clase de avalúo: Diagnóstico eléctrico y de señal
magnética.
Dirección: Sede "La Badea". Colegio Empresarial
Carrera 19 Antigua Plaza De Ferias.

12.)

Fecha. Junio 30 año 2.016
Ciudad Pereira (Risaralda)
Solicitado por: Jesús Antonio Otálvaro Bermúdez. Tel. 317 6704037
(Rector)
Dirigido a: Particular
Clase de avalúo: Comercial.
Dirección: Calle 48 B # 23 – 55; Mz 7 Cs 28 Urbanización Villa Olímpica
Etapa II

13.)

Fecha. Abril 20 año 2.017
Ciudad Pereira (Risaralda)
Solicitado por: Yesid Bernal Álvarez. Tel.
Dirigido a: Particular.
Clase de avalúo: Comercial. Predio urbano
Dirección: Carrera 6 # 21 – 19 Edificio "GLORIA"
Parqueadero . 4

CONSTRUCCIONES CIVILES- DESARROLLO EMPRESARIAL-AVALÚOS-ASESORÍAS
ALESSANDRO FUQUENES CARDONA

alessorion2008@hotmail.com
312 2941615 - 3147323174



14.)

Fecha. Mayo 15 año 2.017
Ciudad La Virginia (Risaralda)
Solicitado por: Gloria Yaneth Llanos Castaño Tel. 314 8479732
Dirigido a: María Aurora García Aguirre
Clase de avalúo: Daño emergente, daño colateral, lucro cesante. Predio urbano
Dirección: Carrera 6 # 4 – 36 La Virginia (Risaralda)

15.)

Fecha. Junio 05 año 2.017
Ciudad Santa Rosa De Cabal (Risaralda)
Solicitado por: Federman Ossa Giraldo Tel. 300 7560390
Dirigido a: Juzgado 2º Civil Municipal; Distrito Judicial Santa Rosa De Cabal
Clase de avalúo: Comercial. Predio urbano
Dirección: Calle 24 # 12 – 31 Santa Rosa De Cabal (Risaralda)

16.)

Fecha. Julio 28 año 2.017
Ciudad Pereira (Risaralda)
Solicitado por: Jairo Jaramillo Buitrago Tel. 310 5086933
Dirigido a: Inspección Municipal De Policía Parque Industrial. Pereira
Clase de labor: Rectificación de coordenadas; certificación área de terreno; demarcación de coordenadas en plano correspondiente.
Dirección: Carrera 5º # 61 – 23, Sector Rincón Del Café, Pereira (Risaralda) Urbanización Parque Industrial.

17.)

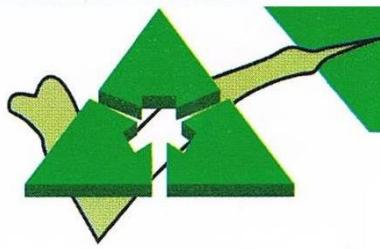
Fecha. Julio 28 año 2.017
Ciudad Pereira (Risaralda)
Solicitado por: Darío De Jesús Ruiz Echeverry Tel. 314 8270063
Dirigido a: Inspección Municipal De Policía Parque Industrial. Pereira
Clase de labor: Rectificación de coordenadas; certificación área de terreno; demarcación de coordenadas en plano correspondiente.
Dirección: Mz. 8 Cs.7 Sector Rincón Del Café, Pereira (Risaralda) Urbanización Parque Industrial.

18.)

Fecha. Agosto 08 año 2.017

CONSTRUCCIONES CIVILES- DESARROLLO EMPRESARIAL-AVALÚOS-ASESORÍAS
ALESSANDRO FUQUENES CARDONA

alessorion2008@hotmail.com
312 2941615 - 3147323174



Ciudad Pereira (Risaralda)
Solicitado por: Ab. Hugo Mario Gallón Cardona Tel. 314 6813726
Dirigido a: Juzgado Sexto Civil Municipal; Distrito Judicial Pereira

Clase de avalúo: Comercial, litis, proceso de presencia.
Dirección: Carrera 13 Bis # 28 – 27/59; calle 29 # 13 Bis – Pereira (Risaralda) 15, Barrio San Nicolás. Lote 1 y 2 = terreno + mejoras.

19.)

Fecha. Noviembre 10 año 2.017
Ciudad Pereira (Risaralda)
Solicitado por: Carlos Antonio Giraldo Giraldo
Dirigido a: Maribel Marín Martínez Tel. 314 6813726
Clase de avalúo: Grupo Energía Bogotá S.A. ESP
Ejercicio: Servidumbre e Interventoría.
Transacción parcial de litis en especial de imposición de servidumbre legal de conducción de energía eléctrica.
Dirección: Corregimiento "La Bella" Vereda "La Estrella" Pereira (Risaralda) Morrón", predio denominado "La Cachucha".

20.)

Fecha. Abril 27 año 2.018
Ciudad Pereira (Risaralda)
Solicitado por: Mario De Jesús Arboleda Diaz. Tel. 310 5136058
Dirigido a: Juzgado Primero Civil Municipal.
Distrito Judicial De Pereira.
Clase de avalúo: Avalúo Comercial.
Dirección: Paraje "LIBARÉ". BARRIO "La Riviera"

21.)

Fecha. Mayo 24 año 2.018
Ciudad Pereira (Risaralda)
Solicitado por: Elider Antonio Tapasco Manso Tel. 310 4039084
Dirigido a: Ab. Martha Cecilia S
Clase de avalúo: Porcentaje nuda propiedad (lucro cesante)
Dirección: Mz. 1 Cs.14 / carrera 16 D # 73 – 48; Dosquebradas Urbanización San Marcos (Risaralda)

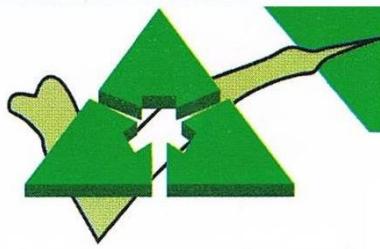
22.)

Fecha. Septiembre 18 año 2.018
Ciudad Dosquebradas (Risaralda)
Solicitado por: Nicolás Niño Arango Administrador Tel. 312 8016248
Dirigido a: Parque Residencial Villa Roble 1. PH. NIT. 900666239 – 6 tel. 3503412
Clase de avalúo: Diagnóstico de vicios ocultos a la PH.

CONSTRUCCIONES CIVILES- DESARROLLO EMPRESARIAL-AVALÚOS-ASESORÍAS

ALESSANDRO FUQUENES CARDONA

alessorion2008@hotmail.com
312 2941615 - 3147323174

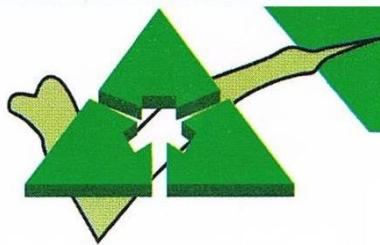


Dirección:	Carrera 10 # 63 – 28	Dosquebradas (Risaralda)
23.)		
Fecha.	Septiembre 20 año 2.018	
Ciudad	Pereira (Risaralda)	
Solicitado por:	Ab. Mario De Jesús Arboleda Díaz	Tel. 310 5136058
Dirigido a:	Juzgado Primero De Pequeñas Causas Y Competencias Múltiples. Distrito Judicial Pereira.	
Clase de avalúo:	Comercial, predio urbano.	
Dirección:	Manzana 14 Casa 13; barrio "Las Brisas". Pereira (Risaralda) Urbanización "Villa Santana"	
24.)		
Fecha.	Octubre 24 año 2.018	
Ciudad	Dosquebradas (Risaralda)	
Solicitado por:	Adriana María Cardona Estrada	
Dirigido a:	Mónica María Molano Cardona	Email monikmola@gmail.com =
Clase de avalúo:	Comercial, predio urbano.	
Dirección:	Carrera 16 # 62 – 02 /04 /08 /10	Dosquebradas (Risaralda)
25.)		
Fecha.	Diciembre 20 año 2.018	
Ciudad	Dosquebradas (Risaralda)	
Solicitado por:	Nicolás Niño Arango Administrador	Tel. 312 8016248
Dirigido a:	Parque Residencial Villa Roble 1. PH.	NIT. 900666239 – 6 tel. 3503412
Clase de ejercicio:	INTERVENTORÍA: "Repinte fachadas y Otros, Áreas Comunes Del Parque Residencial Villa Roble 1 PH."	
Dirección:	Carrera 10 # 63 – 28	Dosquebradas (Risaralda)
26.)		
Fecha.	Enero 12 año 2.019	
Ciudad	Pereira (Risaralda)	
Solicitado por:	Mónica Naranjo Ramírez	
Dirigido a:	Mónica Naranjo Ramírez	Tel. 300 2727771
Clase de avalúo:	Comercial inmueble urbano	
Dirección:	Mz. 44 Cs.11 Urbanización Samaria I	Pereira (Risaralda)

CONSTRUCCIONES CIVILES- DESARROLLO EMPRESARIAL-AVALÚOS-ASESORÍAS

ALESSANDRO FUQUENES CARDONA

alessorion2008@hotmail.com
312 2941615 - 3147323174



27.)

Fecha. Enero 28 año 2.019
Ciudad Belén de Umbría (Risaralda)
Solicitado por: Ab. María Luz Dary Sánchez Gómez. Tel. 312 8835277
Dirigido a: Juzgado Civil Municipal De Reparto.
Clase de avalúo: Distrito Judicial Belén De Umbría.
Comercial, predio Rural, Vereda
Sandía "INDOSTAND"
Dirección: Belén De Umbría (Risaralda)

28.)

Fecha. Marzo 7 año 2.019
Ciudad Dosquebradas (Risaralda)
Solicitado por: Nicolás Niño Arango Administrador Tel. 312 8016248
Dirigido a: Parque Residencial Villa Roble 1. PH. NIT. 900666239 – 6 tel.
3503412
Clase de ejercicio: INTERVENTORÍA: “Reclamación Ficha
Catastral Torre 3, Del Parque Residencial Villa
Roble 1 PH.”
Dirección: Carrera 10 # 63 – 28 Dosquebradas
(Risaralda)

29.)

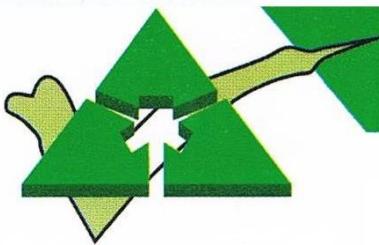
Fecha. Abril 10 año 2.019
Ciudad Pereira (Risaralda)
Solicitado por: Mónica Naranjo Ramírez
Dirigido a: Mónica Naranjo Ramírez Tel. 300 2727771
Clase de avalúo: Comercial inmueble urbano
Dirección: Mz. E Cs.54 Piso 3; Urbanización “El Dosquebradas (Risaralda)
Carbonero”

30.)

Fecha. Junio 3 año 2.019
Ciudad Dosquebradas (Risaralda)
Solicitado por: Nicolás Niño Arango Administrador Tel. 312 8016248
Dirigido a: Parque Residencial Villa Roble 1. PH. NIT. 900666239 – 6 tel.
3503412
Clase de ejercicio: INTERVENTORÍA: “Restauración Sistema De
Aguas Residuales Torre 3, Del Parque
Residencial Villa Roble 1 PH.”
Dirección: Carrera 10 # 63 – 28 Dosquebradas
(Risaralda)

CONSTRUCCIONES CIVILES- DESARROLLO EMPRESARIAL-AVALÚOS-ASESORÍAS
ALESSANDRO FUQUENES CARDONA

alessorion2008@hotmail.com
312 2941615 - 3147323174



31.)

Fecha. Septiembre 30 año 2.019
Ciudad Pereira (Risaralda)
Solicitado por: Ab. Ferney González Parra.
Dirigido a: Juzgado Séptimo Civil Municipal.
Tel. 3104531656
Clase de avalúo: Comercial, camioneta MITSUBISHI
PEO 820
Dirección: Carrera 9° # 2 – 08 Pereira (Risaralda)

32.)

Fecha. Septiembre 30 año 2.019
Ciudad Pereira (Risaralda)
Solicitado por: Ab. Ferney González Parra.
Dirigido a: Juzgado Séptimo Civil Municipal.
Tel. 3104531656
Clase de avalúo: Comercial, motocicleta YAMAHA SRS
49
Dirección: Carrera 11° # 64 – 38 Pereira (Risaralda)

33.)

Fecha. Noviembre 28 año 2.019
Ciudad Belén de Umbría (Risaralda)
Solicitado por: Ab. María Luz Dary Sánchez Gómez.
Dirigido a: Juzgado Civil Municipal De Reparto.
Tel. 312 8835277
Clase de avalúo: Comercial, bienes en el área rural: a.)
Vereda El Progreso, predio La Ofelia;
b.) Vereda El Abejero, predio La
Huerta; c.) Vereda El Abejero, predio
La Germania.
Dirección: Belén De Umbría (Risaralda)

34.)

Fecha. Noviembre 30 año 2.019
Ciudad Belén de Umbría (Risaralda)
Solicitado por: Ab. María Luz Dary Sánchez Gómez.
Dirigido a: Juzgado Civil Municipal De Reparto.
Tel. 312 8835277
Clase de ejercicio: Levantamiento topográfico, predio
000100630009000; matrícula
inmobiliaria 293 – 19729; Carrera 8° #
7 – 26
Dirección: Belén De Umbría (Risaralda)

CONSTRUCCIONES CIVILES- DESARROLLO EMPRESARIAL-AVALÚOS-ASESORÍAS
ALESSANDRO FUQUENES CARDONA

alessorion2008@hotmail.com
312 2941615 - 3147323174



35.)

Fecha.	Enero 14 año 2.020	
Ciudad	Dosquebradas (Risaralda)	
Solicitado por:	Jhon Jairo Clavijo Petuma.	Tel. 314 8854348
Dirigido a:	Jhon Jairo Clavijo Petuma.	
Clase de avalúo:	Comercial, predio rural Finca "Villa Amparo"	
Dirección:	Vereda Buena Vista	Dosquebradas (Risaralda)

36.)

Fecha.	Enero 14 año 2.020	
Ciudad	Pereira (Risaralda)	
Solicitado por:	Ab. César Augusto Cruz Castro.	Tel. 311 7599590
Dirigido a:	Insolvencia económica.	
Clase de avalúo:	Comercial, "Maderas Y Otros "	
Dirección:	Carrera 6° # 26 – 73	Pereira (Risaralda)

37.)

Fecha.	Marzo 16 año 2.020	
Ciudad	Pereira (Risaralda)	
Solicitado por:	Teresa Ramírez Sánchez.	Tel. 300 5494969
Dirigido a:	Juzgado Cuarto Civil Municipal.	Radicado 0116300 – 2.018
Clase de avalúo:	Distrito Judicial de Pereira. Avalúo Comercial y Good Will de establecimiento de comercio.	
Dirección:	Avenida Circunvalar # 8 B – 07	

38.)

Fecha.	Marzo 20 año 2.020	
Ciudad	Departamento de Caldas	
Solicitado por:	Claudia Patricia Padua López	Tel. 320 8769038
Dirigido a:	CAMPOSOL COLOMBIA S.A.S.	
Clase de avalúo:	Avalúo Comercial.	
Dirección:	Predios rurales. 17	

39.)

Fecha.	Marzo 20 año 2.020	
Ciudad	Departamento de Caldas	
Solicitado por:	Claudia Patricia Padua López	Tel. 320 8769038
Dirigido a:	CAMPOSOL COLOMBIA S.A.S.	
Clase de avalúo:	Avalúo Comercial.	
Dirección:	Predios rurales. 24	

**CONSTRUCCIONES CIVILES- DESARROLLO EMPRESARIAL-AVALÚOS-ASESORÍAS
ALESSANDRO FUQUENES CARDONA**

alessorion2008@hotmail.com
312 2941615 - 3147323174



40.)

Fecha. Marzo 20 año 2.020
Ciudad Departamento del Quindío.
Solicitado por: Claudia Patricia Padua López
Dirigido a: CAMPOSOL COLOMBIA S.A.S. Tel. 320 8769038
Clase de avalúo: Avalúo Comercial.
Dirección: Predios rurales. 15

41.)

Fecha. Marzo 20 año 2.020
Ciudad Departamento Valle del Cauca.
Solicitado por: Claudia Patricia Padua López
Dirigido a: CAMPOSOL COLOMBIA S.A.S. Tel. 320 8769038
Clase de avalúo: Avalúo Comercial.
Dirección: Predios rurales. 36

42.)

Fecha. Julio 22 año 2.020
Ciudad Dosquebradas (Risaralda)
Solicitado por: Abogado: Felipe Hernán Vélez Duque. Tel. 312 7219478
Dirigido a: Juzgado Tercero Civil Municipal. Radicado:
Clase de avalúo: Jurisdicción Dosquebradas. 66170 40 03 003 2017 00870
Dirección: 00
Avalúo Comercial.
Vehículo RENAULT CLIO CAMPUS
modelo 2.015. Placas. HWP 282

43.)

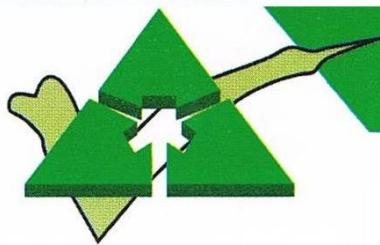
Fecha. Agosto 18 año 2.020
Ciudad Dosquebradas. (Risaralda)
Solicitado por: Rita Esperanza García Ocampo. Tel. 315 2901429
Dirigido a: Particular.
Clase de avalúo: Avalúo Comercial.
Dirección: Predio urbano. Calle 22 # 21 – 03

44.)

Fecha. Septiembre 23 año 2.020
Ciudad Cartago (Valle)
Solicitado por: Elvira Durán García. Tel. 312 7076748
Dirigido a: Abogada: Aura María Correa Corrales.
Clase de avalúo: Avalúo Comercial.
Dirección: Predio rural. Finca "LA MARITZA"

**CONSTRUCCIONES CIVILES- DESARROLLO EMPRESARIAL-AVALÚOS-ASESORÍAS
ALESSANDRO FUQUENES CARDONA**

alessorion2008@hotmail.com
312 2941615 - 3147323174



45.)

Fecha. Octubre 07 año 2.020
Ciudad Pereira (Risaralda)
Solicitado por: José Javier Valencia Agudelo. Tel. 313 7492617
Dirigido a: Abogado: Juan Carlos Cataño Betancur Radicado 188 – 2.019
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO
JURISDICCION DE PEREIRA.
Clase de avalúo: Avalúo Comercial.
Dirección: Urbanización "LA IDALIA II"

46.)

Fecha. Octubre 30 año 2.020
Ciudad Viterbo (Caldas)
Solicitado por: Hogar Santa Ana.
Dirigido a: Elcida Cifuentes. Tel. 310 3888014
Clase de avalúo: Avalúo Comercial.
Dirección: Predio urbano. Calle 7 carrera 13 / 12 – 72

47.)

Fecha. Noviembre 23 año 2.020
Ciudad Pereira (Risaralda)
Solicitado por: Alejandra María Obando Galvis Tel. 311 7638507
Dirigido a: Fondo Editorial, Gobernación De Risaralda.
Clase de avalúo: Avalúo Comercial de maquinaria – equipo – bienes muebles.
Dirección: Fondo Editorial Gobernación De Risaralda.

48.)

Fecha. Diciembre 24 año 2.020
Ciudad Manizales (Caldas)
Solicitado por: Banco Pichincha Colombia.
Dirigido a: Abogada: Sara María Corrales Laverde.
Clase de avalúo: Avalúo Comercial.
Dirección: Vehículo FORD FESTIVA modelo 2.017 Placas JJV 525

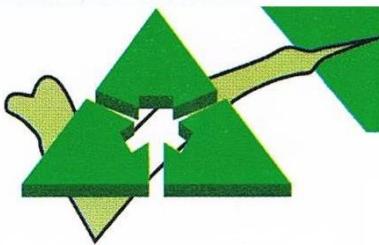
49.)

Fecha. Enero 22 año 2.021
Ciudad Cartago (Valle)
Solicitado por: Secretaría de Planeación Municipal. Tel. 300 7560390
Dirigido a: Secretaría De Planeación Municipal.

CONSTRUCCIONES CIVILES- DESARROLLO EMPRESARIAL-AVALÚOS-ASESORÍAS

ALESSANDRO FUQUENES CARDONA

alessorion2008@hotmail.com
312 2941615 - 3147323174



Clase de avalúo: Avalúo Comercial, material residual:
Contrato reposición alumbrado público.
Dirección: Carrera 18^a # 1 – 45

50.)

Fecha. Marzo 17 año 2.021
Ciudad Viterbo (Caldas)
Solicitado por: Luis Carlos Hincapié Arango. Tel. 321 7177910
Blanca Alicia Del Socorro Cerón 316 3105540
Garzón.
Dirigido a: Particular.
Clase de avalúo: Avalúo Comercial.
Dirección: Predio rural Vereda Del Socorro Finca
"LA INSIGNIA"

51.)

Fecha. Abril 11 año 2.021
Ciudad Mistrató (Risaralda)
Solicitado por: Saúl Antonio Hernández Vélez Tel. 322 5318132
Dirigido a: Abogada: María Luz Dary Sánchez Tel. 312 8835277
Gómez.
Clase de avalúo: Avalúo Comercial.
Dirección: Predios urbano Carrera 6 A calle 2 A.

52.)

Fecha. Mayo 08 año 2.021
Ciudad Pereira (Risaralda)
Solicitado por: José Fernando Henao Zuluaga. Tel. 321 8031800
Dirigido a: Particular.
Clase de avalúo: Daño emergente, daño colateral, lucro
cesante.
Dirección: Indemnización Tractor.

53.)

Fecha. Mayo 11 año 2.021
Ciudad Pereira (Risaralda)
Solicitado por: José Fernando Henao Zuluaga. Tel. 321 8031800
Dirigido a: Juzgado Segundo Civil Del Circuito
Clase de avalúo: Avalúo Comercial.

Dirección: Predio urbano. Lote 2^a6 // JM. 2
CERRITOS PUNTA PALMA.
Condominio Punta Palma Paraje
Cerritos.

CONSTRUCCIONES CIVILES- DESARROLLO EMPRESARIAL-AVALÚOS-ASESORÍAS
ALESSANDRO FUQUENES CARDONA

alessorion2008@hotmail.com
312 2941615 - 3147323174



54.)

Fecha. Mayo 17 año 2.021
Ciudad Pereira (Risaralda)
Solicitado por: Yolanda Morales Cardona.
Dirigido a: Arq. Juan Carlos Ramírez Carvajal. Tel. 321 8685457
Clase de avalúo: Avalúo Comercial.
Dirección: Predio urbano. Mz. 18 Cs. # 4 Paraje Consota. Piso 2

55.)

Fecha. Junio 05 año 2.021
Ciudad Anserma (Caldas)
Solicitado por: Luis Felipe Ospina Obando
Dirigido a: Carlos Arturo Patiño Marín. Tel. 311 3738474
Clase de avalúo: Avalúo Comercial.
Dirección: Predio urbano locales comerciales.
Carrera 4^a # 1/03/07
Carrera 4^a # 13/03/07

56.)

Fecha. Agosto 2 año 2.021
Ciudad Cartago (Valle)
Solicitado por: Secretaría de Planeación Municipal. Tel. 300 7560390
Dirigido a: Secretaría De Planeación Municipal.
Clase de avalúo: Avalúo Comercial, maquinaria dada de baja.
Dirección: Calle 21^a # 12 N 09 Barrio "MATADERO"

57.)

Fecha. Octubre 09 año 2.021
Ciudad Pereira (Risaralda)
Solicitado por: Mònica Isabel Naranjo Ramírez. Tel. 300 2727771
Dirigido a: AINCA: Seguridad Y Protección Privada Ltda.
Clase de avalúo: Avalúo Comercial.
Dirección: Predio urbano. Local Comercial # 3.
Calle 19 # 5 – 45 Edificio CARABELA.
Zona Centro.

**CONSTRUCCIONES CIVILES- DESARROLLO EMPRESARIAL-AVALÚOS-ASESORÍAS
ALESSANDRO FUQUENES CARDONA**

alessorion2008@hotmail.com
312 2941615 - 3147323174



58.)

Fecha. Octubre 09 año 2.021
Ciudad Dosquebradas (Risaralda)
Solicitado por: Mònica Isabel Naranjo Ramírez.
Dirigido a: AINCA: Seguridad Y Protección Privada
Ltda.
Clase de avalúo: Avalúo Comercial.
Dirección: Predio urbano. Local Comercial # 4.
Calle 19 # 5 – 45 Edificio CARABELA.
Zona Centro

Tel. 300 2727771

59.)

Fecha. Octubre 11 año 2.021
Ciudad Dosquebradas (Risaralda)
Solicitado por: Yesid Jiménez Acevedo.
Dirigido a: Particular.
Clase de avalúo: Avalúo Comercial.
Dirección: Urbanización “Ciudadela El Campestre
Sector B” Predio urbano. Mz. 14 Cs. # 5
Carrera 2^a 26 – 22

Tel. 315 8521260

60.)

Fecha. Noviembre 10 año 2.021
Ciudad Cartago (Valle)
Solicitado por: José Gabriel Osorio Sánchez.
Dirigido a: Edilma Gutiérrez Arango.
Clase de avalúo: Particular.
Auditoría forense. Determinar daño
emergente, daño colateral, lucro
cesante.
Dirección: Urbanización “ALTOS DE LA VITRINA” Corregimiento Zaragoza
Casa # 26

Tel. +17726337553

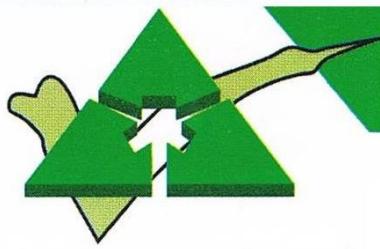
61.)

Fecha. Noviembre 24 año 2.021
Ciudad Cartago (Valle)
Solicitado por: Julie Vanessa Montes Valencia
Dirigido a: Particular.
Clase de avalúo: Auditoría forense. Determinar daño
emergente, daño colateral, lucro
cesante.
Dirección: Parcelación “LA SAMARIA” carrera 59 # Corregimiento Zaragoza
111. Predio Urbano Lote 9

Tel. 314 7603630

**CONSTRUCCIONES CIVILES- DESARROLLO EMPRESARIAL-AVALÚOS-ASESORÍAS
ALESSANDRO FUQUENES CARDONA**

alessorion2008@hotmail.com
312 2941615 - 3147323174



62.)

Fecha. Noviembre 24 año 2.021
Ciudad Cartago (Valle)
Solicitado por: Julie Vanessa Montes Valencia.
Dirigido a: Particular.
Clase de avalúo: Auditoría forense. Determinar daño emergente, daño colateral, lucro cesante.
Dirección: Parcelación "LA SAMARIA" Carrera 59 Corregimiento Zaragoza # 111. Lote 6. Predio Urbano.

63.)

Fecha. Febrero 16 año 2.022
Ciudad Pereira (Risaralda)
Solicitado por: Zulay Smitch Ulloa Estrada.
Dirigido a: Particular.
Clase de avalúo: Avalúo Comercial.
Dirección: Calle 30 # 10 – 09 / 13

64.)

Fecha. Marzo 27 año 2.022
Ciudad Belalcázar (Caldas)
Solicitado por: Alba Rosa Quiceno Montoya.
Dirigido a: Litis.
Clase de avalúo: Avalúo Comercial.
Dirección: Predio urbano carrera 6º # 6 – 11: calle 11 # 6 – 26

65.)

Fecha. Abril 03 año 2.022
Ciudad Dosquebradas (Risaralda)
Solicitado por: Mònica Isabel Naranjo Ramírez.
Dirigido a: AINCA: Seguridad Y Protección Privada Ltda.
Clase de avalúo: Avalúo Comercial.
Dirección: Predio urbano. Bodega. Parque Industrial. La Badea C8 K 2B y 3B Mz. 6 Lote 8

66.)

Fecha. Abril 24 año 2.022
Ciudad Pereira (Risaralda)

CONSTRUCCIONES CIVILES- DESARROLLO EMPRESARIAL-AVALÚOS-ASESORÍAS

ALESSANDRO FUQUENES CARDONA

alessorion2008@hotmail.com
312 2941615 - 3147323174



Solicitado por: Mònica Isabel Naranjo Ramírez. Tel. 300 2727771
Dirigido a: AINCA: Seguridad Y Protección Privada
Ltda.
Clase de avalúo: Avalúo Comercial.
Dirección: Predio suburbano. Vereda Huertas.
Kilómetro 4 Finca "LOS ÀNGELES"

67.)

Fecha. Mayo 08 año 2.022
Ciudad Santa Rosa De Cabal (Risaralda)
Solicitado por: Federman Ossa Giraldo. Tel. 300 7560390
Dirigido a: Particular.
Clase de avalúo: Avalúo Comercial.
Dirección: Lote 2. Calle 24 # 12 – 31

**CONSTRUCCIONES CIVILES- DESARROLLO EMPRESARIAL-AVALÚOS-ASESORÍAS
ALESSANDRO FUQUENES CARDONA**

alessorion2008@hotmail.com
312 2941615 - 3147323174