

 <p>Rama Judicial Consejo Superior de la Judicatura República de Colombia</p>	<p>PROCESO: GESTION DOCUMENTAL</p>	<p>CÓDIGO: CSJCF-GD-F04</p>	
	<p>ACUSE DE RECIBIDO: ACUSE DE RECIBIDO PARA LOS DOCUMENTOS ENTRANTES PARA LOS DESPACHOS</p>	<p>VERSIÓN: 2</p>	

Centro de Servicios Judiciales Civil y Familia - Manizales En Apoyo a los Juzgados Laborales del Circuito de Manizales

Acuse de Recibido

FECHA: Martes 10 de Octubre del 2023

HORA: 2:07:53 pm

Se ha registrado en el sistema, la carga de 1 archivo suscrito a nombre de; Daniel Robledo Perez, con el radicado; 202000209, correo electrónico registrado; danielrobletop883@gmail.com, dirigido al JUZGADO 2 CIVIL DEL CIRCUITO.

Si necesita comunicarse con el Centro de Servicios, puede hacerlo dentro de los horarios establecidos al teléfono de atención al usuario, (606) 8879620 ext. 11611

Archivo Cargado
MemorialAp.pdf

CÓDIGO DE RECIBIDO: AR-17001-20231010140841-RJC-25355

Palacio de Justicia 'Fany Gonzales Franco'
Carrera 23 # 21-48 Oficina 108 Manizales - Caldas
csjcfma@cendoj.ramajudicial.gov.co

8879620 ext. 11600

Manizales, Caldas
Octubre de dos mil veintitrés (2023)

Señor
JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES
E.S.D

REFERENCIA: PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO
DEMANDANTE: MARCOLINO CARANTON BERMUDEZ
DEMANDADOS: JOSE FERNANDO SERNA GOMEZ Y ARGEMIRO NARANJO NOREÑA
RADICADO: 2020-00209

Asunto: RECURSO DE REPOSICION EN SUBSIDIO EL DE APELACION

DANIEL ROBLEDO PEREZ, mayor y vecino de Manizales, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.053.818.969, portador de la Tarjeta Profesional No. 286.759 del C.S. de la J., obrando como apoderado judicial del señor **JOSE FERNANDO SERNA GOMEZ**, obrando como co-ejecutado dentro del presente proceso, por medio del presente escrito me permito interponer RECURSO DE REPOSICION Y EN SUBSIDIO EL DE APELACION, contra el auto Interlocutorio No. 729-2023 del 4 de Octubre de 2023 notificado por estado el 5 de la misma calenda, mediante el cual se fija fecha para llevar a cabo la diligencia de remate del bien apresado, lo cual hago en los siguientes términos:

El día 4 de octubre de 2022, el apoderado de la parte ejecutante presentó ante su despacho un avalúo comercial del bien apresado.

No obstante, ello, tal y como se puede apreciar en el expediente digital dentro del archivo "47AportaAvaluoComercial2020209.pdf", que el mismo corresponde al AVALUO COMERCIAL INDIVIDUAL Avalúo No. 9521 de fecha septiembre 26 de 2022"

El numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de 2000, establece que:

ARTÍCULO 2-Contenido mínimo del informe de avalúo. En desarrollo de los criterios consagrados en el artículo 1 del presente decreto, los avalúos deberán incluir al menos los siguientes elementos.

- 1. Indicación de la clase de avalúo que se realiza y la justificación de por qué es el apropiado para el propósito pretendido.*
- 2. Explicación de la metodología utilizada.*
- 3. Identificación y descripción de los bienes o derechos evaluados, precisando la cantidad y estado o calidad de sus componentes.*
- 4. Los valores de referencia o unitarios que se utilicen y sus fuentes.*

5. Las cantidades de que se compone el bien o derecho valorado, que se utilizaron para realizar los cálculos.

6. El valor resultante del avalúo.

7. La vigencia del avalúo, que no podrá ser inferior a un año.

8. La identificación de la persona que realiza el avalúo y la constancia de su inclusión en las listas que componen el registro nacional de evaluadores o en las que lleve la Superintendencia de Industria y Comercio, según lo previsto en el artículo 50 de la Ley 546 de 1999 y en el artículo 61 de la Ley 550 de 1999.

9. Cuando la metodología del avalúo utilice un sistema de depreciación, se debe indicar el método de depreciación utilizado y la razón por la cual se considera que resulta más apropiado que los métodos alternativos.

10. Cuando la metodología utilice proyecciones, se deben señalar todos y cada uno de los supuestos y el procedimiento usado para proyectar. En el caso de variables proyectadas se deben incluir las fuentes de donde fueron tomadas y/o los supuestos que se tuvieron en cuenta para realizar la proyección.

11. Si la metodología del avalúo utiliza índices, se debe señalar cuáles se utilizaron y la fuente de donde fueron tomados.

Parágrafo. -Para los efectos de las leyes 546 y 550 de 1999, solamente serán válidos los avalúos que cumplan los requisitos previstos en el presente decreto...."
(subrayado y negrilla fuera de texto)

A su vez, el art. 19 del Decreto 1420 de 1998 compilado por el Decreto 1170 de 2015, establece que:

"Artículo 19.- Los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación." *(subrayado y negrillas fuera de texto)*

Tal y como consta en las normas que se acaban de citar, el avalúo comercial presentado por la parte ejecutante se encuentra vencido, pues al haberse expedido el día 26 de septiembre de 2022, cumplió el año de vigencia el pasado 26 de septiembre de 2023

Teniendo en cuenta lo anterior, Su Señoría, no puede sacar a licitación pública el bien inmueble apresado, con base en el valor del precio comercial estipulado en el avalúo comercial aportado, pues es fácil colegir que el auto confutado se expidió el día 4 de octubre de 2023, cuando ya había fenecido la vigencia de la experticia.

Es por lo anterior, solicito al Señor Juez, que revoque el auto interlocutorio No. 729-2023 del 4 de octubre de 2023, a fin de que se programe una nueva licitación, una vez sea aprobado un nuevo avalúo comercial vigente y que represente el valor real del bien inmueble.

En el evento de que su señoría no declare prospero el presente recurso, desde ya, interpongo el de apelación, el cual declaro sustentado con los mismos argumentos aquí esgrimidos.

Ahora bien, dado a que por parte de los ejecutados no se presentó ninguna objeción frente al avalúo comercial que hoy se discute, también habrá que advertir que el mismo sólo se efectuó con respecto al valor comercial del lote de terreno, sin tener en cuenta que sobre el mismo se encuentra edificada una construcción que por sustracción de materia es susceptible de ser evaluada.

Dado a lo consignado en línea precedente, la parte ejecutada allega con el presente recurso, en cumplimiento a lo establecido en el artículo 444-1 del CGP, un avalúo comercial **que si refleja el valor real del bien apresado en el presente proceso;** informe pericial No. JN 0171-2023 de fecha 6 de octubre de 2023, presentado por el evaluador JOSE NORBEY QUINTERO CORREDOR, identificado con la cédula de ciudadanía número 75.065.111, con registro de ASOLONJAS No. 1232 y portador de R.A.A. AVAL – 75.065.111., habida cuenta que el valor catastral del bien por el año 2023 incrementado en un 50%, tampoco se compadece del valor real bien. Allego copia de la factura de predial del bien, del cual se advierte es un avalúo en mayor extensión.

En el mismo sentido, si el Señor Juez, no accede a la petición de revocatoria del auto que fija la fecha para remate, solicito que de aplicación a lo consagrado en el artículo 42 del CGP, numerales 2, 3 y s.s, esto es, los deberes del juez, teniendo en cuenta que el valor comercial del bien que consta en la experticia que allego se encuentra por encima en más del 100% del precio sobre el cual sale hoy a licitación el inmueble, generando un grave detrimento patrimonial a mi representado.

Atentamente,



DANIEL ROBLEDO PÉREZ.
C.C.1.053.818.969 de Manizales.
T.P. 286.759 del C.S de la J.

AVALUOS DE INMUEBLES MAQUINARIA Y EQUIPOS

Avalúo No. JNQ0171 -2023

**JOSE NORBEY QUINTERO C.
REGISTRTO ABIERTO DE AVALUADOR
INFORME DE AVALÚO COMERCIAL URBANO
CALLE 6 NRO. 11 – 56 LOTE B DE RESERVA
LOCAL 3 BARRIO LA PRADERA
VILLA MARIA – CALDAS**

Ficha Catastral Número: 01-00-0496-0004-000



PREDIO URBANO

Manizales, Fecha: 6 de Octubre de 2.023

AVALUOS DE INMUEBLES MAQUINARIA Y EQUIPOS

1. INFORMACIÓN GENERAL DEL PREDIO

- 1.1 DIRECCIÓN DEL INMUEBLE** EL INMUEBLE SE DISTINGUE EN LA NOMENCLATURA URBANA DE VILLAMARÍA CON EL NUMERO 11 - 56 CALLE 6
- 1.2 TIPO DE INMUEBLE:** LOCAL COMERCIAL
- 1.3. CLASE DE AVALÚO:** COMERCIAL
- 1.4 DESTINACIÓN ACTUAL:** COMERCIO
- 1.5 LOCALIZACIÓN** LA CONSTRUCCIÓN OBJETO DEL PRESENTE AVALÚO SE ENCUENTRA LOCALIZADA EN LA CALLE 6 NO. 11 - 56 A DOS CUADRAS DEL PARQUE PRINCIPAL, DE LA PRADERA DE VILLAMARIA DEPARTAMENTO DE CALDAS.
- 1.6. TIPO DE INSPECCIÓN:** OCULAR
- 1.7. FECHA DE AVALÚO:** 6 DE OCTUBRE DE 2023
FECHA DE INSPECCIÓN: 4 DE OCTUBRE DE 2023
- 1.8. DOCUMENTOS ANALIZADOS EN EL AVALÚO:**
- COPIA CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD MATRICULA INMOBILIARIA NO 100-221803 DEL 25 SEPTIEMBRE DE 2023.
 - ESCRITURA PUBLICA NRO. 8501 DEL 4 DE DICIEMBRE DE 2017 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES.
 - VISITA OCULAR AL INMUEBLE DONDE SE LOGRARON EVIDENCIAR LAS ÁREAS Y SE TOMARON DATOS CORRESPONDIENTES A SU ESTRUCTURA Y TIPO DE CONSTRUCCIÓN.

AVALUOS DE INMUEBLES MAQUINARIA Y EQUIPOS

2. **TITULACIÓN:**

- 2.1 PROPIETARIO:** JOSE FERNANDO SERNA GOMEZ.
- 2.2. TITULO DE ADQUISICIÓN** Escritura Pública No. 8501 Del 4 De Diciembre De 2017 Notaria Segunda De Manizales (Caldas).
- 2.3. MATRICULAS INMOBILIARIA** 100 - 221803 del 25 septiembre de 2023
- 2.4. FICHA CATASTRAL** 01-00-0496-0004-000

NOTA: Lo anterior no constituye un estudio de títulos

3. **CARACTERÍSTICAS**

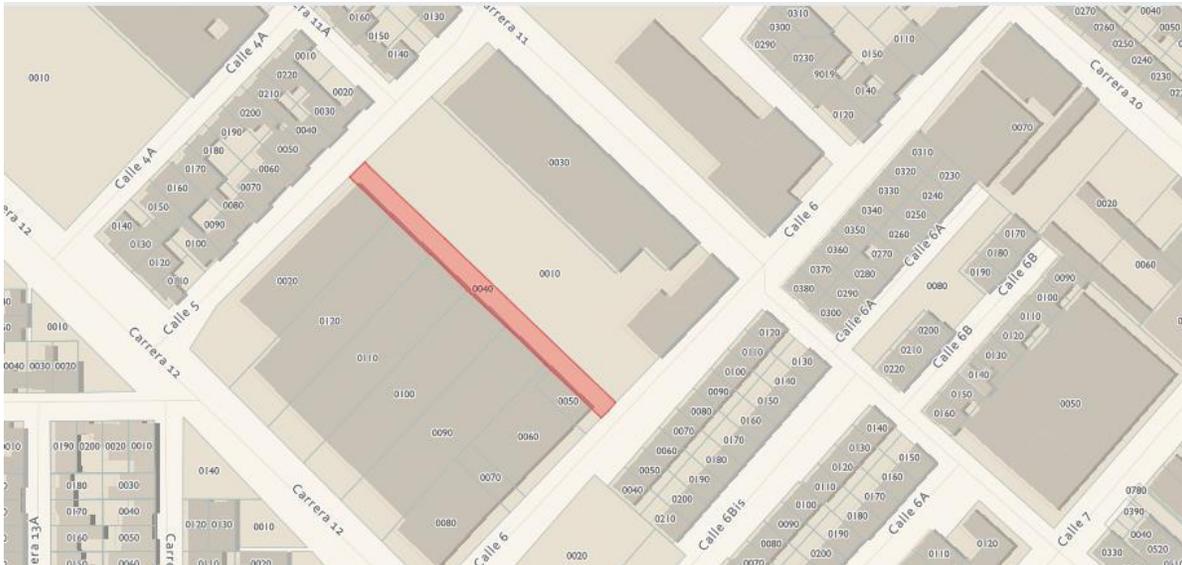
- 3.1. CARACTERISTICAS Y ESPECIFICACIONES DEL INMUEBLE: (construcción para Local o bodega de uso Comercial)** se encuentra ubicado a dos cuadras del Parque Principal de la pradera, a 200 metros del Cai del sector y a unas siete del parque principal del municipio de Villamaría sobre la Calle 6, con construcción en mampostería tradicional, presenta mucha cercanía con el hospital san Antonio, el coliseo, la estación de servicios y a pocos metros de una afluencia de vehículos particulares y públicos todo el tiempo.
- 3.2. PENDIENTE:** El lote se encuentra en un nivel plano sobre la vía vehicular a pocos metros del rompoi y la salida al sector de llanitos, la bodega cuenta con una relación 1:2.5
- 3.3. ESTADO DE CONSERVACION:** Dicho predio es medianero se encuentra en aceptable estado de conservación, por encontrarse a pocos metros del nivel de la vía, actualmente la vocación de este sector es netamente comercial.
- 3.4. RELACIÓN FRENTE FONDO:** El lote o solar materia de avalúo presenta una relación frente fondo.

AVALUOS DE INMUEBLES MAQUINARIA Y EQUIPOS

Zona Homogénea Física: 02 - 03

Zona Homogénea Económica: 05 – 70

UBICACIÓN:



3.5. SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS: El sector Posee todos los servicios públicos domiciliarios.

3.6. FUNCIONALIDAD: El área del lote es funcional, (Esquinero) teniendo en cuenta su relación frente fondo y la utilización de acuerdo a la normatividad vigente y el uso del mismo, con muchas posibilidades para la ampliación en su interior.

3.7. LINDEROS Y DIMENSIONES DE LA CONSTRUCCIÓN:
Descritos en la Escritura Pública Nro. 8501 Del 4 De Diciembre De 2017 Notaria Segunda De Manizales (Caldas).

Las dimensiones según los documentos aportados (Certificado de tradición y libertad) para la fijación del valor son de una construcción de 156.10 metros Aproximadamente y una construcción aproximada de 360, 00 metros y le corresponde un área de circulación o una bahía externa (Parqueadero).

3.8. FORMA: rectangular

AVALUOS DE INMUEBLES MAQUINARIA Y EQUIPOS

3.9. COMPOSICIÓN Y PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN: Local esquinero bien ubicado de 2 niveles con las siguientes características, un primer piso con un salón grande con piso en losa y cielos en metaldeck donde funciona bodega y taller

Para acceder al segundo nivel se hace por escalas en concreto donde encontramos un gym, con cubierta en marquesina sobre estructura metálica.

La construcción cuenta con fachada con pintura para exteriores puerta metálica, presenta una altura libre en el vértice superior de 3.5 metros y la parte superior de 4.00 metros respectivamente, presenta paredes en mampostería tradicional.

3.10. ENTORNO

3.10.1. SERVICIOS PUBLICOS DEL SECTOR: Cuenta con una buena infraestructura, suficiente en la actualidad y con proyección futura de acuerdo al plan de desarrollo del municipio de Villamaría a nivel de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas domiciliario, alumbrado, telefonía convencional y fibra óptica, redes satélites. De igual forma posee muy buen servicio de alumbrado público, red vial, espacio público, zona de parque, servicios asistenciales.

3.10.2 SISTEMAS DE TRANSPORTE: El sector cuenta con un complejo y completo sistema de red vial en buenas condiciones, siendo la vía principal que del Parque conducen al barrio la Pradera y barrios del municipio.

El sector y el predio se encuentran cubiertos por un magnífico servicio de transporte y a través de las vías descritas anteriormente transitan en todos los sentidos rutas de buses, busetas, colectivos, servicios ejecutivos y otros servicios especiales en concordancia con los planes de desarrollo.

3.10.3. ACTIVIDADES PREDOMINANTES: El sector, dentro del cual se encuentra el inmueble objeto de avalúo, es un sector cuya destinación predominante es de vocación para vivienda familiar y comercio en general.

AVALUOS DE INMUEBLES MAQUINARIA Y EQUIPOS

3.10.4 INFRAESTRUCTURA URBANISTICA: El sector o por lo menos en su entorno inmediato ya está desarrollado urbanísticamente.

3.10.5 ZONA EDUCACIÓN: El sector se encuentra rodeado de centros educativos de nivel preescolar, primario, secundario e institutos de educación informal y/o técnica.

3.11. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA: La estratificación se encuentra determinada en el plano censal como estrato Socio-Económico comercial predominante en este tipo de inmuebles del sector.

3.12. NORMATIVIDAD: Los usos del suelo se encuentran normatizados y reglamentados para el predio.

Consejo Municipal de Villa María – Caldas Acuerdo N° 45 (Diciembre 26 De 2005) Por medio del cual se modifica el manual de construcciones del municipio de villa maría, acuerdo 021 del 21 de agosto de 1983.

Acuerdo a la ley 388/97 del honorable concejo municipal de Villa María caldas, en ejercicio de las facultades constitucionales especialmente las conferidas en el artículo 313 numeral 7.

4. **SUSTENTACIÓN DEL VALOR:**

El valor comercial o de mercado se puede definir como el precio más probable en términos de dinero que la propiedad lograría en un mercado abierto competitivo dadas las condiciones y requisitos para una venta justa, en la cual el vendedor y el comprador

Actúan con pleno conocimiento y prudencia, asumiendo que el precio no es afectado por ningún estímulo extraño a la actividad inmobiliaria normal y sin consideración alguna referente a la situación social, económica o jurídica de vendedor y comprador.

Para el inmueble, se utilizo el método de comparativo o de mercado con predios semejantes, Averiguando con vecinos y apoyados en la base de datos de la oficina y la lonja de Avaluadores de caldas, además se tuvieron en cuenta los siguientes criterios:

**INVESTIGACIÓN DE MERCADO
DATOS OBSERVABLES**

**LOCALES EN VENTA EN EL SECTOR VILLAMARIA
LA PRADERA**

1) Inmueble	LOCAL
Dirección	VILLAMARIA - LA PRADERA
Área	250 M2
Valor	1.200.000.000
Fuente	PARTICULAR
Teléfono	3147202020
2) Inmueble	LOCAL
Dirección	VILLAMARIA - LA PRADERA
Área	106 M2
Valor	530.000.000
Fuente	INMOBILIARIA LUCIA PRADA.
Teléfono	3122092858
3) Inmueble	LOCAL
Dirección	LA PRADERA
Área	65 M2
Valor	300.000.000
Fuente	J.N.Q. INMOBILIARIA
Teléfono	3127770350
4) Inmueble	LOCAL
Dirección	LA PRADERA
Área	108 M2
Valor	540.000.000
Fuente	IMOBILIARIA MILLAN Y ASOCIADOS
Teléfono	8808383
5) Inmueble	LOCAL
Dirección	LA PRADERA
Área	150 M2
Valor	600.000.000
Fuente	ÁREA URBANA
Teléfono	8808181

NOTAS: PREDIOS UBICADOS DENTRO DEL SECTOR DONDE SE UBICA EL PREDIO MATERIA DE ESTE AVALUO, CON ACCESO DIRECTO AL TRANSPORTE PÚBLICO, CUENTA ADEMÁS CON MUCHA CERCANÍA AL PARQUE PPL.

AVALUOS DE INMUEBLES MAQUINARIA Y EQUIPOS

INVESTIGACION COMPARACION O ESTUDIO DE MERCADO		
SECTOR	AREA DE CONOCIMIENTO	VALOR APORTADO
VILLAMARIA – LA PRADERA	INMOBILIARIA.COM	4.500.000
VILLAMARIA – LA PRADERA	STAR INMOBILIARIA	5.000.000
VILLAMARIA – LA PRADERA	J.N.Q. INMOBILIARIA	4.000.000
VILLAMARIA – LA PRADERA	MILLA & ASOCIADOS	4.500.000
VILLAMARIA – LA PRADERA	ÁREA URBANA	5.000.000
FORMULAS ESTADISTICAS		
	Media	4.600.000
	Varianza de la muestra	175.000.000.000
	Desviación Estándar	418.330
	Coefficiente de Variación	9%
	Límite Inferior	4.181.670
	Límite Superior	5.018.330

Cálculos Estadísticos: Capítulo VII Resolución 0620 del 23 de Septiembre de 2008

ASPECTOS TENIDOS EN CUENTA PARA LA VALORACIÓN

- Localización dentro del sector
- La reglamentación de la zona y del lote particularmente
- Servicios Públicos
- Posibilidades de valorización
- Las condiciones actuales de oferta y demanda de la zona de inmuebles de alguna manera comparable con el que es objeto del presente avalúo.
- Nivel socioeconómico de los pobladores del sector o sus alrededores.
- Normatividad Vigente.
- Potencial de desarrollo.
- Infraestructura Vial.
- Forma del lote
- Pendiente
- Capacidad portante de la tierra
- Estado de Conservación o mantenimiento.

AVALUOS DE INMUEBLES MAQUINARIA Y EQUIPOS

Método de renta: Para la valoración de inmuebles, se estiman los ingresos o rentas que pueden generar inmuebles similares por uso, terminados y ubicación, descontados a una tasa de capitalización o interés.

ITEM	ÁREA M2	VR UNITARIO	VR TOTAL
CONSTRUCCIÓN	360,00	15,000.00	\$5.400.000
VR. TOTAL			\$5.400.000

Nota: El valor del canon de arrendamiento aproximado del local comercial según su estado y mercado actual tiene un aproximado al valor anterior mente suministrado, ponderando los valores de metro cuadrado en la zona y las características de las edificaciones de la zona y sus comodidades o equipamiento.

Por medio de la presente certifico que:

1. No tengo interés presente ni futuro en la propiedad cuestión de avalúo.
2. Este informe ha sido elaborado en conformidad a las normas del igac y está sujeto a los requerimientos del código de ética y los estándares de conducta profesional.

5. **Cálculo del valor:**

AVALUO COMERCIAL

Después del análisis correspondiente y consultado el banco de datos de la oficina además de la lonja de Avaluadores de caldas, y utilizando el método de depreciación y comparativo o de mercado se considero, que el valor correspondiente al lote o solar objeto de este avalúo es:

AVALUOS DE INMUEBLES MAQUINARIA Y EQUIPOS

DESCRIPCIÓN	AREA	VALOR M2	VALOR TOTAL
LOCAL COMERCIAL	360.00 Mts2	\$ 1.500.000	\$ 540.000.000
LOTE	156.10 Mts2	\$ 2.000.000	\$ 312.200.000
VALOR TOTAL INMUEBLE			\$ 852.200.000

SON: OCHOCIENTOS CINCUENTA Y DOS MILLONES DOCIENTOS MIL PESOS M/CTE.

6. CERTIFICACIÓN DEL AVALUO:

Se da cumplimiento a la resolución 620 del IGAC y al decreto 1420 de julio de 1998 y a la resolución no 0762 del 23 de octubre de 1998 del instituto geográfico Agustín Codazzi. Parámetros obtenidos del mercado, bases de datos, manejo estadístico de la información cuando se utiliza encuestas e información primaria y secundaria.

VIGENCIA DEL AVALUO: De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el ministerio de desarrollo económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserve.

Plano del sector : Se incluye

Certificados : De tradición

Fotos : Se incluyen

POR MEDIO DE LA PRESENTE CERTIFICO QUE:

1. ESTE INFORME HA SIDO ELABORADO EN CONFORMIDAD A LAS NORMAS DEL IGAC Y ESTÁ SUJETO A LOS REQUERIMIENTOS DEL CÓDIGO DE ÉTICA Y LOS ESTÁNDARES DE CONDUCTA PROFESIONAL, DE LA LONJA DE AVALUADORES DE CALDAS.
2. NO TENGO INTERÉS PRESENTE NI FUTURO EN LA PROPIEDAD CUESTIÓN DE AVALUÓ.
3. QUE MI OPINIÓN ES INDEPENDIENTE Y CORRESPONDE A MI REAL CONVICCIÓN Y CONOCIMIENTO PROFESIONAL.
4. QUE NO HE SIDO DESIGNADO EN PROCESOS ANTERIORES O EN CURSO POR LA MISMA PARTE O POR EL MISMO APODERADO.
5. QUE NO ME ENCUENTRO SANCIONADO NI INCURSO EN NINGUNA DE LAS CAUSALES CONSIGNADAS EN EL ARTÍCULO 50 DEL PRESENTE CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO.
6. QUE ESTE INFORME HA SIDO ELABORADO CON LAS MISMAS METODOLOGÍAS SEGÚN LOS EXÁMENES, MÉTODOS, INVESTIGACIONES Y METODOLOGÍA DE
7. CONFORMIDAD A LAS NORMAS DEL IGAC Y ESTÁ SUJETO A LOS REQUERIMIENTOS DEL CÓDIGO DE ÉTICA Y LOS ESTÁNDARES DE CONDUCTA PROFESIONAL.
8. QUE LOS MÉTODOS EXÁMENES, EXPERIMENTOS E INVESTIGACIONES NO SON DIFERENTES A LAS METODOLOGÍAS UTILIZADAS PARA OTROS ENCARGOS VALUATORIOS, MÉTODOS QUE SON TRADICIONALES Y AMPLIAMENTE UTILIZADAS EN BIENES COMO EL MATERIA DE AVALUÓ.
9. QUE LO HE CONFECCIONADO DE ACUERDO A MI EXPERIENCIA COMO PERITO AVALUADOR DE BIENES URBANOS, DE CONFORMIDAD CON LA CERTIFICACIÓN EXPEDIDA CON REGISTRO NACIONAL DE AVALUADOR Y EL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA.

10. CUENTO CON LOS CONOCIMIENTOS NECESARIOS Y EXPERIENCIA SUFICIENTE PARA RENDIR ESTE TIPO DE DICTÁMENES.
11. QUE EL PREDIO MATERIA DEL INFORME VALUATORIO SE LE REALIZO VISITA OCULAR DE MANERA DIRECTA Y PERSONAL.
12. QUE REALICE REGISTRO FOTOGRÁFICO SU ESTADO ACTUAL ASÍ MISMO LAS CONSTRUCCIONES.
13. SE INSPECCIONARON LAS ZONAS CONTIGUAS O ENTORNO INMEDIATO DEL PREDIO MATERIA DE AVALÚO.
14. QUE ME ENCUENTRO AGREMIADO CON LA LONJA DE AVALUADORES DE CALDAS Y A NIVEL NACIONAL CON ASOLONJAS, LINAP Y CORAVCO DE LAS CUALES SOY MIEMBRO Y QUE CUENTO CON LAS COMPETENCIAS Y CONOCIMIENTO NECESARIO PARA LA REALIZACIÓN DEL PRESENTE DICTAMEN VALUATORIO, CON REGISTRO ABIERTO NACIONAL DE AVALUADOR R.A.A. NRO. 75.065.111.
15. SE ADJUNTO AL MISMO LA LISTA DE CASOS DESIGNADOS COMO PERITO DE OTROS DICTÁMENES PERICIALES EN LOS ÚLTIMOS AÑOS. ASÍ MISMO LOS DOCUMENTOS APORTADOS Y UTILIZADOS PARA LA ELABORACIÓN DE ESTE INFORME.

Cordialmente,



JOSE NORBEY QUINTERO CORREDOR
C.C. 75.065111 DE MANIZALES
CARRERA 24 NRO. 20 - 48 EDIFICIO CONFAMILIARES OFIC. 901
TELÉFONOS. 8970007 - 8723377 - 3207251005
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADOR
R.A.A. AVAL-75.065.111

La siguiente relación corresponde a algunos predios a los cuales se les ha realizado avalúos solicitados DIRECTAMENTE POR EL OPERADOR JUDICIAL y que fueron o se están realizando como perito auxiliar de la justicia y que sirven como evidencia de mi actividad valuatoria.

JUZGADO QUINTO ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO

RADICADO	17-001-33-33-004-2013-00409-00
REFERENCIA	CONTROVERSIA CONTRACTUALES
DEMANDANTE	JORGE ORLEY ZAPATA GONZALEZ. FABIOLA OSORIO DE GALVEZ
APODERADO	ALBA LILIA CASTRILLON SUAREZ
CONTRA	MUNICIPIO DE SALAMINA
APODERADO	CARMEN EUGENIA CARDONA LEON

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

RADICADO	17-001-31-03-001-2016-00280-00
REFERENCIA	PRUEBAS EXTRAPROCESALES
DEMANDANTE	OSCAR ALONSO AGUDELO TABARES
APODERADO	JUAN CARLOS GIRALDO RENDON
CONTRA	GLORIA CASTELLANOS OLMOS

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

RADICADO	17-001-31-03-001-2015-00200-00
REFERENCIA	PROCESO DIVISORIO
DEMANDANTE	MARTHA CLEMENCIA LOPEZ CORRALES
APODERADO	OMAR RUIZ JIMENEZ
CONTRA	ADRIANA LOPEZ CORRALES CARLOS ANDRES LOPEZ CORRALES GONZALO ALBERTO LOPEZ CORRALES

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

RADICADO	17-001-31-03-001-2013-00275-00
REFERENCIA	PROCESO EXPROPIACIÓN JUDICIAL POR CAUSA DE UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL

DEMANDANTE EMPRESA DE RENOVACION URBANA DE MANIZALES
LTDA. – ERUM
ADODERADO MARTIN JULIAN OROZCO

CONTRA CARMEN ROSA CASTAÑO (RAD. 2013- 00275)
JOSE BERNABE ALFONSO
LUIS EDUARDO ALFONSO
Y OTROS

APODERADO GLORIA ESPERANZA ECHEVERRY

TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE CALDAS
WILLIAM HERNÁNDEZ GÓMEZ
MAGISTRADO

RADICADO 17-001 -23-33-000-2013-00048-00
REFERENCIA MEDIO DE CONTROL - REPARACIÓN DIRECTA
DEMANDANTE JUAN DIEGO JARAMILLO JIMENEZ
ROSA INES JIMENEZ
TEODOMIRO JARAMILLO ARIAS Y OTROS

APODERADO CARLOS ALBERTO ARIAS ARISTIZABAL
DEMANDADO DEPARTAMENTO DE CALDAS, MUNICIPIO DE
. PALESTINA Y CORPOCALDAS
APODERADO JORGE IVAN DIAZ

JUZGADO SEXTO ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO

RADICADO 17-001-33-33-001-2013-00259-00
REFERENCIA ACCIÓN DE REPARACIÓN DIRECTA
APODERADO LUZ MARINA ARIAS OSPINA

CONTRA MUNICIPIO DE VILLAMARIA
GOBERNACIÓN DE CALDAS
CORPOCALDAS

ACTORES SANDRA MARCELA CASTAÑO ORTIZ
ALEYDA ORTIZ MONTES
AMELIA ORTIZ MONTES
LEÓN CARLOS MORENO DUQUE

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO

RADICADO 2016 - 00434-02

REFERENCIA PROCESO VERVAL DE MENOR CUANTÍA ACCIÓN
DE SIMULACIÓN ABSOLUTA

APODERADO JOHN ALEXANDER BEDOYA MONTOYA

CONTRA RUPERTO HERNANDO GALLEGO POSADA
Y OTROS

ACTORES JOHN ALEXANDER BEDOYA MONTOYA

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO

RADICADO 2011 - 00162-00

REFERENCIA PROCESO COBRO COACTIVO

APODERADO CONTRA FRANCISCO FERNEY TAPASCO
GONZALEZ

ACTORES JUAN JOSE URIBE TABORDA

CORDIALMENTE,



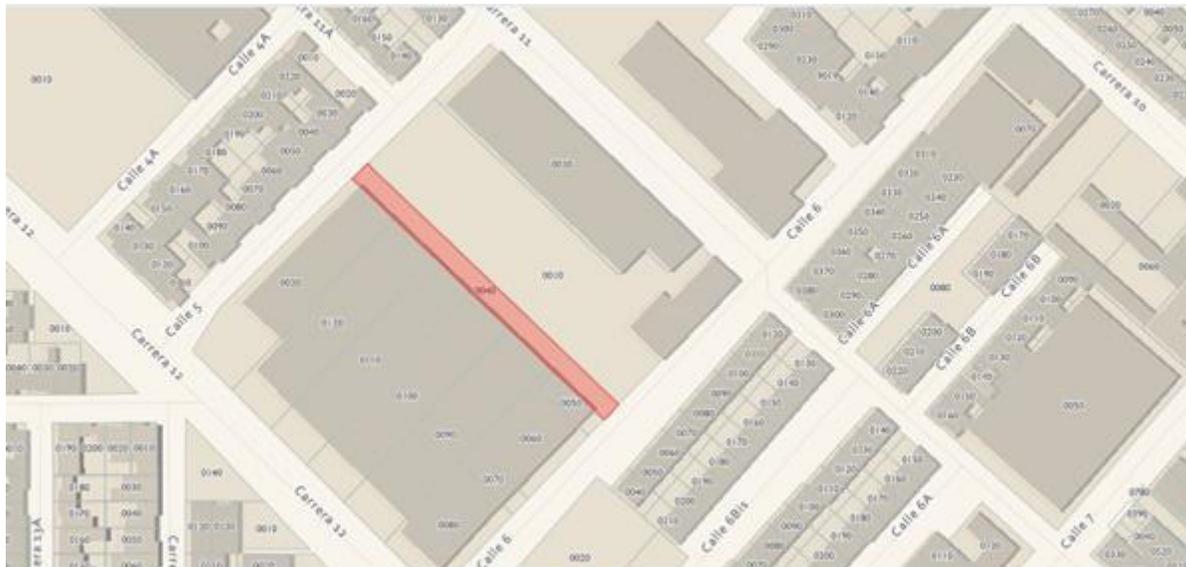
JOSE NORBEY QUINTERO CORREDOR
C.C. 75.065111 DE MANIZALES
CARRERA 24 NRO. 20 - 48 EDIFICIO CONFAMILIARES OFIC. 901
TELÉFONOS. 8970007 - 8723377 - 3207251005
REGISTRO ABISRTO DE AVALUADOR
R.A.A. NRO. 75.065.111













PIN de Validación: b0fa0a7e



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) JOSE NORBEY QUINTERO CORREDOR, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 75065111, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 07 de Noviembre de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-75065111.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JOSE NORBEY QUINTERO CORREDOR 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
07 Nov 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
19 Oct 2020

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
07 Nov 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
19 Oct 2020

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 Oct 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b0fa0a7e



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
23 Oct 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
23 Oct 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
23 Oct 2020

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
23 Oct 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b0fa0a7e



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
23 Oct 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
23 Oct 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
23 Oct 2020

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 Oct 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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



PIN de Validación: b0fa0a7e



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



Fecha de inscripción
23 Oct 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
23 Oct 2020

Regimen
Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0437, vigente desde el 01 de Junio de 2016 hasta el 30 de Abril de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0291, vigente desde el 01 de Abril de 2016 hasta el 30 de Abril de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MANIZALES, CALDAS
Dirección: CR 24 20-48 EDF COMFAMILIARES OF 901
Teléfono: 3207251005
Correo Electrónico: josenorbey@live.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JOSE NORBEY QUINTERO CORREDOR, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 75065111.



PIN de Validación: b0fa0a7e



El(la) señor(a) JOSE NORBEY QUINTERO CORREDOR se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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



PIN DE VALIDACIÓN

b0fa0a7e

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 dos (02) días del mes de Octubre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal