



Juzgado Promiscuo Municipal

Dir. Carrera 9 No. 5-20 Piso 1 Tel 2268200
Email: j01pmriofrio@cendoj.ramajudicial.gov.co
Riofrío Valle del Cauca

Auto de Sustanciación No. 0087 del 14/03/2024 Radicación No. 76-616-40-89-001-2022-00062-00

SECRETARIA: *Informo al señor Juez, que el apoderado judicial demandante ha solicitado al despacho señalar fecha para remate del inmueble objeto de este proceso. Sírvase proveer. Riofrío, marzo 14 de 2024.*

AUTO DE SUSTANCIACION Nro. 0087
Proceso: Ejecutivo con Garantía Real
Motivo: Correr traslado avalúo
Demandante: Ciro Alfonso Arenas
Demandada: Martha Lucia Bejarano López
Radicación: 2022-00062-00
Riofrío, marzo 14 de 2024

Previamente a señalar fecha para remate, el Juzgado correrá traslado del avalúo presentado por el apoderado judicial demandante de conformidad con lo previsto en el artículo 444 numeral 2º del C.G.P., en consecuencia, se DISPONE:

- CORRER traslado por diez (10) días del avalúo presentado por el Dr., JUAN FERNANDO RUSSI ROJAS, apoderado judicial del ejecutante CIRO ALFONSO ARENAS, para que los interesados presenten sus observaciones.

ESTADO VIRTUAL
JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL
RIOFRIO – VALLE DEL CAUCA
Hoy **MARZO 15 DE 2024** se notifica a las partes el proveído anterior por anotación en el ESTADO No. **035**. El secretario. **CARLOS HERNAN GRAJALES MONSALVE**.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

GUSTAVO ADOLFO MENDOZA MARTINEZ
JUEZ

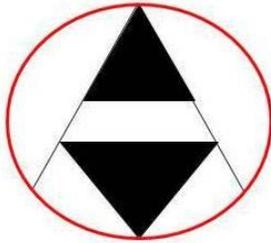
Firmado Por:
Gustavo Adolfo Mendoza Martinez
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Juzgado 001 Promiscuo Municipal
Riofrío - Valle Del Cauca

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **1c6464901dfb270b3538feaf51cc023590e3995ec763f8567aa9109efc1334e1**

Documento generado en 14/03/2024 05:54:33 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>



Oscar Alberto Álvarez Mesa

Ingeniero Civil

CONSTRUCCIÓN INTERVENTORIA DISEÑO

AVALUOS

Recibido Octubre 26 de 2023

Edier Augusto Pérez

AVALÚO COMERCIAL DE INMUEBLES URBANOS

AVALÚO No. 231017 1
FECHA DE INFORME 17/10/2023

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. PROPÓSITO DEL AVALÚO

Estimar el valor comercial que tiene en el mercado este inmueble ubicado en el municipio de Riofrío - Valle del Cauca; que se presume sería el precio de venta a la fecha del avalúo que le determina, si transcurriese un tiempo razonable para encontrar un comprador y si la transacción fuese típica de las condiciones existentes en el mercado. Entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador (típico) y un vendedor estarían dispuestos a pagar y a recibir de contado, respectivamente, por una propiedad de acuerdo a sus características generales, localización y área, actuando ambas partes libres de toda necesidad y urgencia.

1.2. FECHA DE INSPECCIÓN

El día 11 de octubre del año 2023 visité el inmueble objeto del presente avalúo con el fin de constatar la existencia física y las condiciones generales del inmueble.

1.3. PROPIETARIO Martha Lucía Bejarano López CC 66.715.416

1.4. SOLICITANTE Abogado Juan Fernando Russi

1.5. DIRECCIÓN Carrera 12 #8-66 // Apartamento 201 Edificio "Casa Tabares" Barrio Pinar del Río

1.6. TIPO DE INMUEBLE Apartamento en segundo piso de edificación bajo régimen de propiedad horizontal

1.7. LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA El predio se encuentra en el sector norte de la cabecera municipal

1.8. INFORMACIÓN DEL SECTOR

USO PREDOMINANTE EN EL SECTOR Vivienda
TENDENCIAS AL DESARROLLO Consolidación urbanística moderada
TIPO DE EDIFICACIÓN Apartamento en segundo piso de edificación bajo régimen de propiedad horizontal

1.9. VÍAS DE ACCESO

VÍAS DE ACCESO DEL SECTOR Carrera 12 y Calle 8 / Vías pavimentadas en buen estado
VÍAS DE ACCESO AL PREDIO Carrera 12 / Vía pavimentada en buen estado
TRANSPORTE Inmediato - Permanente

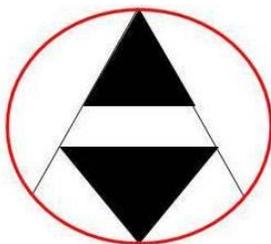
1.10. DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO

El predio tasado se encuentra ubicado en el norte de la cabecera municipal, en este sector predominan las viviendas en uno y dos pisos; que en la actualidad cuenta con buenas características urbanísticas con perfiles viales vehiculares y peatonales, fachadas amplias; y cercanía a los principales centros de dotación urbana en educación, salud y recreación; cercano a los demás servicios en el centro del municipio como principal centro de mercado y otros dotacionales como el cuerpo de bomberos, clínicas y hospitales, servicios notariales, policiales, financieros y de registro etc.

1.11. SERVICIOS PÚBLICOS

| | EN EL SECTOR | EN EL INMUEBLE |
|-------------------|--------------|----------------|
| ACUEDUCTO | X | X |
| ALCANTARILLADO | X | X |
| ENERGÍA ELÉCTRICA | X | X |
| TELEFONÍA | X | X |
| GAS NATURAL | X | X |
| ALUMBRADO PÚBLICO | X | X |
| SERVICIO DE ASEO | X | X |

Observaciones:



Oscar Alberto Álvarez Mesa

Ingeniero Civil

CONSTRUCCIÓN INTERVENTORIA DISEÑO
AVALUOS

2. ASPECTOS JURÍDICOS

ESCRITURA 1645 de 14-06-2016 notaría 3 de Tuluá
MAT INMOBILIARIA 384-102890 CEDULA CATASTRAL 76616-010000270037-901

2.1. NORMATIVIDAD

E.O.T-RIOFRÍO ACUERDO 003 DE 2000. El predio tasado no es susceptible de subdivisión predial ya que según el EOT el lote mínimo resultante de la subdivisión deberá ser 60,00 m2 con frente mínimo de los lotes resultantes de una subdivisión predial de 4,50 m y el predio tasado se encuentra bajo régimen de propiedad horizontal Ley 675 de Agosto 03 de 2001

3. DETERMINACIÓN FÍSICA DEL BIEN AVALUADO

3.1. LINDEROS Y DIMENSIONES Consignados en la escritura 1645 de 14-06-2016 notaría 3 de Tuluá

3.2. TOPOGRAFÍA DEL TERRENO

RELIEVE Plano
FORMA GEOMÉTRICA Irregular
TAMAÑO Promedio
RELACIÓN FRENTE A FONDO DE 1 A 3,2

4. CUADRO DE ÁREAS

| DESCRIPCIÓN | ÁREA | UND. MEDIDA | |
|-----------------------------|---------|------------------|----|
| Área Privada | 86,82 | Metros Cuadrados | M2 |
| Coefficiente de Copropiedad | 45,471% | Valor Porcentual | % |

Observaciones: Se tomó el área privada de acuerdo con el certificado de tradición suministrado

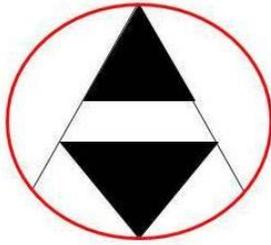
5. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Apartamento en segundo piso de edificación bajo régimen de propiedad horizontal, consta de acceso por escaleras al interior del inmueble que vienen desde la vía pública, ya en el segundo piso, sala-comedor, balcón hacia la calle, dos alcobas, cocina, zona de oficios y baño social.

ESTADO DE CONSERVACIÓN: El inmueble se encuentra en buen estado de conservación

ESTRATO 2 VIDA ÚTIL O TÉCNICA 100 Años aproximadamente
AÑO DE CONSTRUCCIÓN (promedio) 1.993
EDAD (prom) 30 Años aproximadamente VIDA REMANENTE 70 Años aproximadamente

Observaciones: Se promedia la edad, de acuerdo con la edificación inicial y las mejoras o ampliaciones hechas posteriormente al inmueble



Oscar Alberto Álvarez Mesa

Ingeniero Civil

CONSTRUCCIÓN INTERVENTORIA DISEÑO AVALUOS

5.1. MATERIALES Y ACABADOS

| | |
|-----------------------|--|
| PAVIMENTOS EXTERIORES | Vías y andenes en concreto, andenes con enchape en tableta gres y granito lavado |
| PISOS INTERIORES | Enchape cerámico |
| MUROS | En ladrillo repellido, estucado y pintado |
| FACHADA | En ladrillo repellido con enchape en fachaleta |
| ESTRUCTURA | Vigas y columnas de concreto reforzado |
| ENTREPISO | Losa de concreto reforzado |
| ESCALERAS | Escaleras en concreto con enchape cerámico, pasamanos en tubular de hierro |
| CUBIERTA | Teja de barro sobre estructura de madera |
| CIELO RASO | Tablilla lacada |
| COCINA | Mesones de concreto con enchape cerámico, lavaplatos en acero inoxidable |
| BAÑOS | Enchape cerámico en pisos y muros, aparatos sanitarios y accesorios en porcelana, división para ducha en acrílico y aluminio |
| CARPINTERÍA METÁLICA | Puertas, marcos y ventanas en lámina y rejas de seguridad en hierro |
| CARPINTERÍA EN MADERA | División interna entre alcobas en madera |
| SERVICIOS PÚBLICOS | Con instalaciones de gas, eléctricas, hidráulicas y sanitarias en buen estado de conservación |
| EQUIPOS ESPECIALES | N/A |

6. ASPECTO ECONÓMICO

6.1. UTILIZACIÓN ACTUAL DEL INMUEBLE

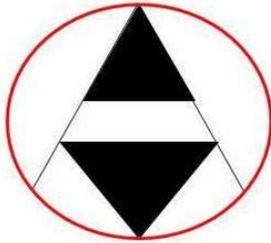
Apartamento en segundo piso de edificación bajo régimen de propiedad horizontal

6.2. ACTIVIDAD EDIFICADORA EN LA ZONA

La actividad edificadora de la zona es escasa, se observan remodelaciones y mejoras importantes en las edificaciones existentes en el vecindario inmediato.

6.3. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA

Del análisis del segmento de mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media. Las características del inmueble valorado son similares a la media del mercado competitivo. Los precios varían según las zonas, el tamaño y antigüedad del predio. La demanda de inmuebles similares en la zona se satisface en plazos normales de mercado. En la actualidad la oferta existente es absorbida por la demanda.



Oscar Alberto Álvarez Mesa

Ingeniero Civil

CONSTRUCCIÓN INTERVENTORIA DISEÑO
AVALUOS

Pág. 4 de 9

AVALÚO COMERCIAL
CASA RIOFRIO.XLSX

7. MÉTODO DE VALUACIÓN

7.1. CONSIDERACIONES GENERALES PARA EL INMUEBLE

Se utilizó el método comparativo de mercado con base en ofertas o transacciones conocidas en la zona. De acuerdo con el decreto 1420 capítulo 4, artículo 21, parágrafo 3; y la resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 del IGAC, capítulo 3, artículo 18; para los inmuebles sometidos a régimen de propiedad horizontal; solo se evaluarán las áreas privadas que legalmente existan, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad.

| 8 (a) CUADRO DE VALORES (predio en su estado actual) | | | | |
|--|-------|---------|---------------------------------------|----------------|
| DESCRIPCIÓN | ÁREA | UND MED | VALOR UNIT. | VR. AVALÚO |
| Área Privada | 86,82 | M2 | \$ 1.200.000 | \$ 104.184.000 |
| | | | SUB-TOTAL AVALÚO | \$ 104.184.000 |
| FACTOR DE COMERCIALIDAD | 0,00% | | | - |
| | | | TOTAL MÉTODO COMPARATIVO + REPOSICIÓN | \$ 104.184.000 |

b. MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS

Se utilizó el método de capitalización de rentas o ingresos como la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien a partir de las rentas o los ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación. El valor comercial del inmueble es el resultante de dividir la rentabilidad mensual comparada con inmuebles similares en la zona sobre el 0,5%, que se aplica generalmente a los inmuebles con uso similar. Así:

| DESCRIPCIÓN | UNIDAD | Valor Porcentual Aplicable (VPA) | VALOR MÉTODO |
|------------------------|------------|--|--------------|
| Ingresos mes por renta | \$ 540.000 | 0,5% | 108.000.000 |
| | | TOTAL MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS | 108.000.000 |

HOMOGENIZACIÓN DE MÉTODOS AVALÚO COMERCIAL

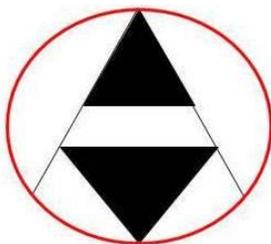
| DESCRIPCIÓN | Valor Porcentual Aplicable (VPA) | VALOR MÉTODO |
|--|----------------------------------|-----------------------|
| TOTAL MÉTODO COMPARATIVO + REPOSICIÓN | 50,0% | 52.092.000 |
| TOTAL MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS | 50,0% | 54.000.000 |
| Otro Método | 0,0% | - |
| | TOTAL AVALÚO COMERCIAL | \$ 106.092.000 |

VALOR EN LETRAS

CIENTO SEIS MILLONES NOVENTA Y DOS MIL PESOS (COP)

Oscar Alberto Álvarez Mesa
NIT. 16341293-2

OSCAR ALBERTO ÁLVAREZ MESA
AVALUADOR RAA - AVAL-16341293
REG. AVALUADOR I.G.A.C.
ACTA NO. 36 DE MAYO 31 / 96



Oscar Alberto Álvarez Mesa

Ingeniero Civil

CONSTRUCCIÓN INTERVENTORIA DISEÑO
AVALUOS

9. ELEMENTOS INHERENTES, CONSIDERADOS DETERMINANTES AL EFECTUAR EL AVALÚO

- 1.- La ubicación del predio en el sector.
- 2.- La dinámica del vecindario inmediato, con su desarrollo compatible a las funciones del predio
- 3.- El comportamiento de la oferta y la demanda
- 4.- Que esta cercano a centros de atención básica en salud, educación, recreación
- 5.- El tamaño, topografía y funcionalidad del predio
- 6.- La infraestructura vial y de servicios del sector
- 7.- Que el sector no presenta problemas de orden público
- 8.- Que el predio no se encuentra en zona de riesgo

10. CONCLUSIONES Y OBSERVACIONES

Declaro bajo la gravedad del juramento que el dictamen que avalo con mi firma es independiente, se ajusta a la verdad y corresponde en mi leal saber y entender a las condiciones específicas del inmueble.

Hemos establecido el resultado final consignado en el cuadro de valores como su valor comercial actual y que se considera óptimo, aproximado para el desarrollo de cualquier operación comercial sobre el presente bien avaluado.

El suscrito evaluador, certifica que el presente avalúo versa sobre el cumplimiento de los criterios, métodos y operaciones con el objeto primordial de que los resultados reflejen el valor comercial del bien inmueble que se esta avaluando y que ha sido realizado de acuerdo a las leyes y normas que regulan el ejercicio valuatorio de bienes raíces en la República de Colombia.

El suscrito evaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto del solicitante del encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita, salvo en el caso que el informe sea solicitado por autoridad competente.

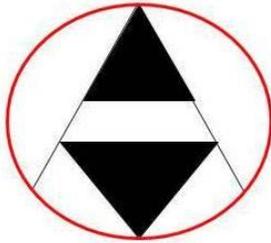
Los métodos aplicados a fin de obtener el valor del bien, son los mismos que he utilizado en dictámenes anteriores de conformidad con la resolución no. 620 de 2008 del instituto geográfico Agustín Codazzi y demás normas que rigen la materia.

De acuerdo con la Ley 388 de 1997 y al artículo 19 del decreto 1420 de 1998, la validez del avalúo es de un (1) año a partir de la fecha de la visita del evaluador, pero se recomienda que se hagan revisiones en periodos inferiores ya que los cambios en la economía y en el mercado inmobiliario son constantes.

El inmueble y los informes complementarios fueron apreciados objetivamente y se expresan de acuerdo a mi leal saber y entender. Por lo mismo asumo la responsabilidad del peritazgo anterior

NOTA:

Para la ejecución del presente avalúo, se tomó en cuenta la ley 388 de 1.997 decreto 1420 de julio 24 de 1.998 y la resolución N.º 620 de 2008 del I.G.A.C. y la ley 1579 del 2012 (estatuto registral de instrumentos públicos)



11. REGISTRO FOTOGRÁFICO



FACHADA COMÚN



ENTORNO NORTE



ENTORNO SUR



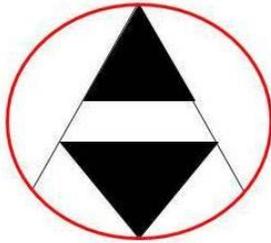
ESCALERAS DE ACCESO



BALCÓN HACIA LA CALLE



INTERIOR SALA-COMEDOR



11. REGISTRO FOTOGRÁFICO



INTERIOR SALA-COMEDOR



INTERIOR ALCOBA



INTERIOR ALCOBA



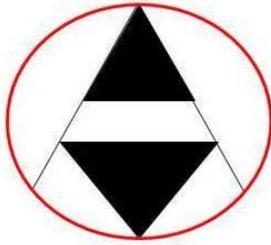
INTERIOR COCINA



ZONA DE OFICIOS



INTERIOR BAÑO SOCIAL



Oscar Alberto Álvarez Mesa

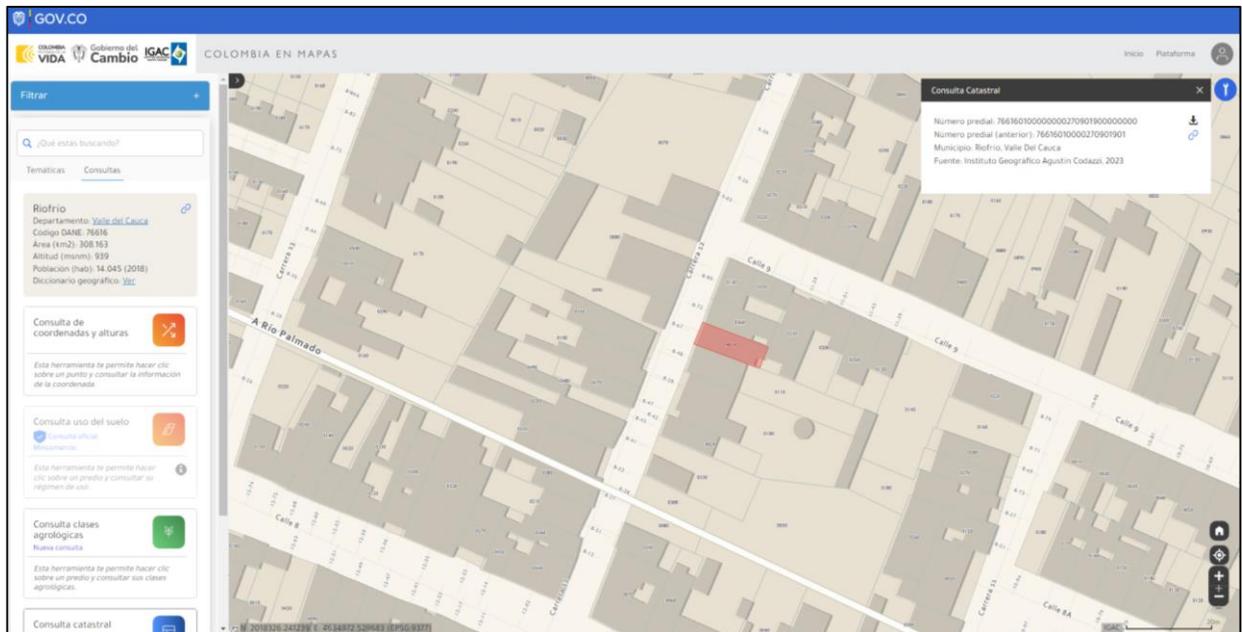
Ingeniero Civil

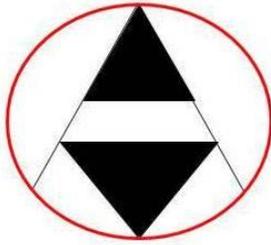
CONSTRUCCIÓN INTERVENTORIA DISEÑO AVALUOS

12. REGISTRO CARTOGRAFICO

LATITUD 4° 9'33.35"N

LONGITUD 76°17'18.70"O





| 13. CUADRO COMPARATIVO DE MERCADO - PARTICIPANTES DEL MERCADO | | | | | | | |
|---|----------------|------------------------------|------------------------------------|---------------------------|----------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|
| Fuente | Tamaño muestra | Área Privada m2 (superficie) | valor de la oferta | Área m2 Garaje / Depósito | Vr promedio Garaje / Depósito m2 | Valor total Garaje / Depósito | Vr promedio depurado área privada m2 |
| PREDIO ASOAGRIN 3172132049 | 1,00 | 90,00 | \$ 98.000.000 | - | \$ - | \$ - | \$ 1.088.889 |
| PREDIO BOSQUES DE MARACAIBO 3167894576 | 1,20 | 72,00 | \$ 110.000.000 | - | \$ - | \$ - | \$ 1.273.148 |
| PREDIO SAN ANTONIO 3173663612 | 1,10 | 125,00 | \$ 170.000.000 | - | \$ - | \$ - | \$ 1.236.364 |
| | | | | | \$ - | \$ - | \$ 1.199.467 |
| Valor promedio de mercado m2 | | | | | | \$ | 1.200.000 |
| DESVIACIÓN ESTÁNDAR | | 79619,5 | COEFICIENTE DE VARIACIÓN (= < 7,5) | | | 6,6 | |
| <p>Observación: Se han utilizado inmuebles comparables en superficie, ubicación, entorno, etc., procurando que sean del mismo sector o sectores semejantes. Dependiendo de la oferta utilizada en el momento de la homogeneización se ha utilizado un factor que precia o deprecia la oferta, teniendo en cuenta los factores intervinientes en la misma, en cuanto a las muestras se consideran comparables al predio tasado; se aplica factor homologante por ubicación; se aplica factor desactualización de acabados y vetustez, por las condiciones del predio frente a las muestras de mercado.</p> | | | | | | | |



PIN de Validación: c0690b7b



<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) OSCAR ALBERTO ALVAREZ MESA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16341293, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 16 de Junio de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-16341293.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) OSCAR ALBERTO ALVAREZ MESA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

| | | | |
|--|---|--|-------------------------------------|
| Categoría 1 Inmuebles Urbanos | | | |
| 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. | | | |
| Fecha de inscripción 16 Jun 2017 | Regimen Regimen de Transición | Fecha de actualización 12 Oct 2022 | 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-0485, vigente desde el 01 de Octubre de 2016 hasta el 31 de Octubre 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 INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: TULUÁ, VALLE DEL CAUCA
 Dirección: CALLE 30 #27-26
 Teléfono: 3154949177
 Correo Electrónico: avaluososcaralvarez@hotmail.com



PIN de Validación: c0690b7b



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



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

Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación- Corporación Educativa y Empresarial KAIZEN

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) OSCAR ALBERTO ALVAREZ MESA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16341293.

El(la) señor(a) OSCAR ALBERTO ALVAREZ MESA 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.



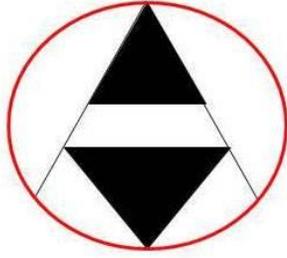
PIN DE VALIDACIÓN

c0690b7b

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



Oscar Alberto Álvarez Mesa

Ingeniero Civil

CONSTRUCCIÓN INTERVENTORIA DISEÑO
AVALUOS

Pág. 1 de 5

AVALUO COMERCIAL
HOJA DE VIDA AVALUOS JUDICIALES.XLSX

| DESIGNACION EN PROCESOS ANTERIORES O EN CURSO POR LA MISMA PARTE EN LOS ULTIMOS 4 AÑOS | | | | | | |
|--|--|------------------|----------------------------------|---------------------------------|--|----------------------------------|
| FECHA REALIZACION AVALUO | DIRECCION INMUEBLE | JUZGADO - CIUDAD | RADICADO | DEMANDANTE | DEMANDADO | APODERADO |
| 7/05/2019 | Carrera 30 # 32-77 Barrio Victoria Tuluá | 2 DE TULUA | 76-834-31-03-002- 2018-120-00 | EDGAR HERNAN TRUJILLO DIAZ | HUMBERTO EDUARDO DIAZ PEÑA | VICTOR ALFONSO PORRAS ARCE |
| 31/07/2020 | CALLE 26 # 18 B BIS 101 CASA15 MANZANA1 Buga | 2 DE BUGA | 2018-0427 | BANCO CAJA SOCIAL | JORGE HERNAN GARCIA MARTINEZ | ELSA YOLANDA MENA |
| 8/08/2020 | Carrera 4 Nos. 7- 19/23/25 Yotoco | 3 DE YOTOCO | 2018-0096 | BANCO CAJA SOCIAL | CARLOS ARMANDO MARMOLEJO MARIN | ELSA YOLANDA MENA |
| 5/08/2020 | Calle 7 No. 5-70/74 BARRIO EL MOLINO BUGA | 2 DE BUGA | 2019-0122 | BANCO CAJA SOCIAL | FABIOLA DELGADO GONZALES | ELSA YOLANDA MENA |
| 1/09/2020 | calle 13 No. 28-45 Urbanización Valle Real IV etapa BUGA | 3 DE BUGA | 2019-00009 | BANCO CAJA SOCIAL | GLEYSER RUIZ GARCIA | ELSA YOLANDA MENA |
| 3/09/2020 | Carrera 13 # 35B 53 Barrio Morales Tuluá | 2 DE TULUA | 2019-00187-00 | LUIS GIOVANNI CAICEDO TASCÓN | LIBIA ALEXANDRA CHAPARRO TASCÓN Y OTRA | CIRO MORAN |



Oscar Alberto Álvarez Mesa

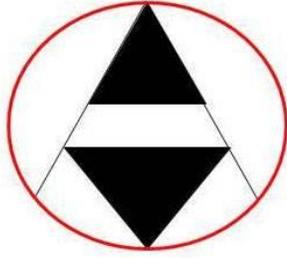
Ingeniero Civil

CONSTRUCCIÓN INTERVENTORIA DISEÑO
AVALUOS

Pág. 2 de 5

AVALUO COMERCIAL
HOJA DE VIDA AVALUOS JUDICIALES.XLSX

| DESIGNACION EN PROCESOS ANTERIORES O EN CURSO POR LA MISMA PARTE EN LOS ULTIMOS 4 AÑOS | | | | | | |
|--|---|-------------------------------------|------------------------------------|---|--|----------------------------------|
| FECHA REALIZACION AVALUO | DIRECCION INMUEBLE | JUZGADO - CIUDAD | RADICADO | DEMANDANTE | DEMANDADO | APODERADO |
| 11/02/2021 | Carrera 30 # 32-77 Barrio Victoria Tuluá | 2 DE TULUA | 76-834-31-03-002- 2018-120-00 | EDGAR HERNAN TRUJILLO DIAZ | HUMBERTO EDUARDO DIAZ PEÑA | VICTOR ALFONSO PORRAS ARCE |
| 21/09/2021 | Calle 8 # 5B-60 / Barrio Antonio Nariño Bugalagrande | Promiscuo Municipal Bugalagrande | 76-113-40-89-001- 2017-00236-00 | MARIA ELENA ESPINOSA Y OTROS | LUCIA VIUDA DE LLANOS Y OTROS | DIEGO PALACIOS FRANCO |
| 26/01/2022 | Callejón Salida El Limar, corregimiento de Nariño predio #25- 53 Tuluá | 2 Civil Municipal de Tuluá | 2019-00280-00 | HENRY AGUIRRE GONZALEZ Y MARIA EDILIA TORRES DE AGUIRRE | MARTHA CECILIA PIEDRAHITA OSPINA Y JOSE RODOLFO PIEDRAHITA OSPINA | MARIA CAMILA RODRIGUEZ |
| 21/05/2022 | Calle 27 #40-09 Barrio Lusitania Tuluá | 4 DE TULUÁ | 76-834-40-03-004- 2014-00091-00 | FANNY ARIAS STERLING | HEREDEROS DETERMINADOS DE ESTEBAN GUTIÉRREZ | PATRICIA PEREZ |
| 31/05/2022 | Carrera 40 #10-75 EDS Estambul Tuluá | 2 Promiscuo de Familia de Tuluá | 2022-00072-00 | ANA CARMENZA MASSO BARRERO | JUAN MANUEL PARDO URIBE | CIRO MORAN |
| 31/05/2022 | Calle 13 Con Carreras 40 y 41 Hotel Estambul Tuluá | 2 Promiscuo de Familia de Tuluá | 2022-00072-00 | ANA CARMENZA MASSO BARRERO | JUAN MANUEL PARDO URIBE | CIRO MORAN |

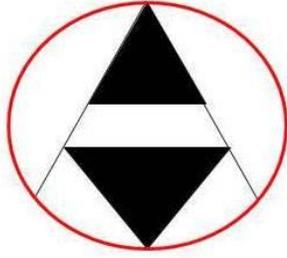


Oscar Alberto Álvarez Mesa

Ingeniero Civil

CONSTRUCCIÓN INTERVENTORIA DISEÑO
AVALUOS

| DESIGNACION EN PROCESOS ANTERIORES O EN CURSO POR LA MISMA PARTE EN LOS ULTIMOS 4 AÑOS | | | | | | |
|--|--|---|------------------------------------|---|---|-------------------------------|
| FECHA REALIZACION AVALUO | DIRECCION INMUEBLE | JUZGADO - CIUDAD | RADICADO | DEMANDANTE | DEMANDADO | APODERADO |
| 22/07/2022 | Calle 5B #22-57 Barrio Samán del Norte Tuluá | 1 Pequeñas Causas de Tuluá | 2022-002300 | JAMILETH RIVERA CASTAÑO | BENJAMIN CASTAÑO FLOREZ | GENARO RESTREPO ZULUAGA |
| 6/10/2022 | Carrera 10 # 5-89 Barrio El Placer Zarzal | Juzgado Civil del Circuito de Roldanillo | 76-622-31-03-001- 2019-00087-00 | Ana María Riquett Currea | Escenover Nuñez Palacios | Ana María Riquett Currea |
| 27/03/2023 | Calle 1B # 1-147 Barrio La María Bugalagrande | Juzgado Promiscuo Municipal de Bugalagrande | 76-113-40-89-001- 2023-00114-00 | Sorleyda Baneida García | Diego Arturo Zúñiga Roldan | Luis Enrique Arévalo |
| 10/04/2023 | Calle 19 # 1-41 Barrio El limonar Tuluá | Juzgado Segundo Civil Municipal de Tuluá | 2020-00107 | Olga Lucía Delgado Rámirez | Yamilet Mariselt Caicedo Palacios | Jaime Hernández Copete |
| 29/05/2023 | Carrera 8 #15-47 Barrio Bolívar Zarzal | Juzgado Promiscuo de Familia - Circuito de Roldanillo | 76-622-31-84-001- 2022-00155-00 | Gloria Fernanda García Ríos - Liliana García Ríos - Claudia Ximena García Mazuera | Herederos determinados e indeterminados de Norbey de Jesús García Contreras | Nathaly Guerrero Brito |
| 29/05/2023 | Carrera 8 #15-55 Barrio Bolívar Zarzal | Juzgado Promiscuo de Familia - Circuito de Roldanillo | 76-622-31-84-001- 2022-00155-00 | Gloria Fernanda García Ríos - Liliana García Ríos - Claudia Ximena García Mazuera | Herederos determinados e indeterminados de Norbey de Jesús García Contreras | Nathaly Guerrero Brito |

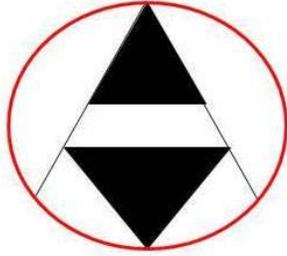


Oscar Alberto Álvarez Mesa

Ingeniero Civil

CONSTRUCCIÓN INTERVENTORIA DISEÑO
AVALUOS

| DESIGNACION EN PROCESOS ANTERIORES O EN CURSO POR LA MISMA PARTE EN LOS ULTIMOS 4 AÑOS | | | | | | |
|--|--|---|---|---|---|--|
| FECHA REALIZACION AVALUO | DIRECCION INMUEBLE | JUZGADO - CIUDAD | RADICADO | DEMANDANTE | DEMANDADO | APODERADO |
| 29/05/2023 | Calle 17BIS #6- 36 Barrio La Esperanza Zarzal | Juzgado Promiscuo de Familia - Circuito de Roldanillo | 76-622-31-84-001-2022-00155-00 | Gloria Fernanda García Ríos - Liliana García Ríos - Claudia Ximena García Mazuera | Herederos determinados e indeterminados de Norbey de Jesús García Contreras | Nathaly Guerrero Brito |
| 29/05/2023 | Calle 14 #12- 116 / 118 Barrio La Balvanera Zarzal | Juzgado Promiscuo de Familia - Circuito de Roldanillo | 76-622-31-84-001-2022-00155-00 | Gloria Fernanda García Ríos - Liliana García Ríos - Claudia Ximena García Mazuera | Herederos determinados e indeterminados de Norbey de Jesús García Contreras | Nathaly Guerrero Brito |
| 31/05/2023 | Calle 17 #15-71 // Barrio El Jardín La Unión | Juzgado Civil del Circuito de Roldanillo | 76-622-31-03-001-2022-00124-00 | Yuli Andrea Henao Giraldo | Acreedores Varios | Victoria Eugenia Lozano Quintero |
| 4/07/2023 | Manzana 26 Casa 26 // Barrio Bosques de Maracaibo | Juzgado Promiscuo Segundo de Familia de Tuluá | 2022-00196-00 | Orlando de Jesús Cuta Rojas | Aracelly Sossa Monsalve | Janeth Sánchez Rojas TP149994CSJ |
| 18/07/2023 | Finca El Brillante - Puerto Fenicia - Lotes 1 - 3 y 4 - Zona Rural Montañosa del municipio de Riofrío - Corregimiento de Fenicia | Juzgado Promiscuo Municipal de Riofrío Valle | 2023-00106-00 Imposición de Servidumbre | Marlen Gutiérrez Usma | Maricel Gutiérrez Usma, María del Carmen Gutiérrez y Susana Gutiérrez Usma | Mildrey Yurani Bahena Villa |
| 15/09/2023 | Carrera 27Bis #37-33 // Barrio Avenda Cali | Juzgado Sexto Civil Municipal de Tuluá | 2014-00121-00 Ejecutivo Hipotecario | Dora Gómez Bedoya | Dolly Patiño Bedoya | Juan Carlos Mendoza Loaiza Abogado parte demandada |
| 15/09/2023 | Carrera 27Bis #37-33 // Barrio Avenda Cali | Fiscalía 15 Seccional | Spoa: 76834600018722017 00777 Fraude Procesal | Dolly Patiño Bedoya | Indiciada: Dora Gómez Bedoya | Juan Carlos Mendoza Loaiza Abogado parte demandada |



Oscar Alberto Álvarez Mesa

Ingeniero Civil

CONSTRUCCIÓN INTERVENTORIA DISEÑO
AVALUOS

Pág. 5 de 5

AVALUO COMERCIAL
HOJA DE VIDA AVALUOS JUDICIALES.XLSX

| DESIGNACION EN PROCESOS ANTERIORES O EN CURSO POR LA MISMA PARTE EN LOS ULTIMOS 4 AÑOS | | | | | | |
|---|--------------------|--------------------------|--|---|-----------|-----------|
| FECHA REALIZACION AVALUO | DIRECCION INMUEBLE | JUZGADO - CIUDAD | RADICADO | DEMANDANTE | DEMANDADO | APODERADO |
| DECLARACIONES Y/O MANIFESTACIONES | | | | | | |
| 1. DECLARO BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO QUE EL DICTAMEN QUE AVALO CON MI FIRMA ES INDEPENDIENTE, SE AJUSTA A LA VERDAD Y CORRESPONDE EN MI LEAL SABER Y ENTENDER A LAS CONDICIONES ESPECIFICAS DEL INMUEBLE | | | | | | |
| 2. LOS METODOS APLICADOS A FIN DE OBTENER EL VALOR DEL BIEN, SON LOS MISMOS QUE HE UTILIZADO EN DICTAMENES ANTERIORES DE CONFORMIDAD CON LA RESOLUCIÓN No. 620 DE 2008 DEL INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI Y DEMAS NORMAS QUE RIGEN LA MATERIA | | | | | | |
| DOCUMENTOS UTILIZADOS PARA LA ELABORACIÓN DEL INFORME | | | | | | |
| 1. CERTIFICADO DE TRADICION Y LIBERTAD | | | | | | SI |
| 2. IMPUESTO PREDIAL | | | | | | NO |
| 2. ESCRITURA | | | | | | NO |
| 4. AUTO - CONTESTACION - RADICADO - ACTA | | | | | | NO |
| 5. DILIGENCIA DE SECUESTRO DE INMUEBLE | | | | | | NO |
| 6. OTROS (CUAL): LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO | | | | | | NO |
| FIRMA: | | | | | | |
|  Oscar Alberto Álvarez Mesa NIT. 16341293-2 | | | | | | |
| NOMBRE: OSCAR ALBERTO ALVAREZ MESA | | | DIRECCION: Calle 30 # 27-26 Segundo Piso | | | |
| MATRICULA PROFESIONAL INGENIERO CIVIL No. 19202-04012 DE CAUCA | | | CIUDAD: Tuluá - Valle del Cauca | | | |
| CEDULA: 16342293 DE TULUA | | | Telefono fijo (602) 2243085 | | | |
| R.N.A. No. 1895 | | R.A.A. No. AVAL-16341293 | | CORREO ELECTRONICO: avaluososcaralvarez@hotmail.com | | |
| REGISTRO S.I.C. No.COD 304 ING CIVIL - CC16341293 AUXILIAR DE LA JUSTICIA | | | Celular: 3154949177 | | | |

TELEFONOS: 224 30 85 - 315 49 49 177

CALLE 30 No. 27-26

TULUÁ - VALLE

Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Valle del Cauca - Riofrío

De: IMAC <notificacionesjud@russiabogadosconsultores.com>
Enviado el: miércoles, 25 de octubre de 2023 6:03 p. m.
Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Valle del Cauca - Riofrío
Asunto: Remisión avalúo comercial inmueble proceso ejecutivo para la efectividad de la garantía real radicado 2022-00062
Datos adjuntos: CUENTA DE COBRO avaluo.pdf; AVALUO COMERCIAL CASA RIOFRIO.pdf

Cordial saludo,

En calidad de apoderado judicial de la parte ejecutante, me permito remitir a su despacho avalúo comercial del inmueble de matrícula inmobiliaria número 384-102890 que hace parte del proceso ejecutivo para la efectividad de la garantía real radicado 2022-00062, para los fines legales pertinentes.

De antemano agradezco la oportuna gestión a la presente.