

15/8/2021

Correo: Memoriales 03 Oficina Apoyo Juzgados Ejecucion Sentencias Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali - Outlook

RAD: 15-2007-00603-00 DDO: SEGUNDO DANIEL ALAVA CASTILLO

ANA DORIS RESTREPO MORA <andoremo27@hotmail.com>

Mar 10/08/2021 02:50 PM

Para: Memoriales 03 Oficina Apoyo Juzgados Ejecucion Sentencias Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali <memorialesj03ofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (3 MB)

AVALUO SEGUNDO DANIEL ALAVA.pdf;



9683-21081523

BUENAS TARDES.

POR FAVOR CONFIRMAR EL RECIBIDO DEL PRESENTE MEMORIAL
GRACIAS.

ANA DORIS RESTREPO MORA
ABOGADA

ANA DORIS RESTREPO MORA
ABOGADA
CALLE 9 No. 4 – 39 OFICINA 207
TEL. 884 62 95 – 318 3727937
CENTRO COMERCIAL EL CID
CALI VALLE

DETALLE	IDENTIFICACION
JUZGADO	TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE CALI VALLE
NOMBRE DEMANDANTE	MARIA OLIVA GOMEZ DUQUE
No. IDENTIFICACION	22.082.062
NOMBRE DEMANDADO	SEGUNDO DANIEL ALAVA CASTILLO
No. IDENTIFICACION	16.690.089
No. RADICACION	760014003015-2007-00603-00

ANA DORIS RESTREPO MORA, mayor de edad, vecina de esta ciudad, identificada con cedula de ciudadanía No. 29.331.708 de Caicedonia Valle, Tarjeta Profesional No. 108.734 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderada judicial de la parte demandante dentro del proceso de la radicación, por medio del presente escrito me permito allegar al proceso copia del Oficio No. 03-1143 de fecha 08 de MAYO de 2019, dirigido al MUNICIPIO DE CALI-SUBDIRECCION DE CATASTRO MUNICIPAL, ya diligenciado.

Se anexa:

- Certificado Inscripción Catastral No. 28687 expedido por la Subdirección de Catastro Municipal.
- Recibo Pago Estampillas Municipales No. 333300950362 \$ 3.700,00.
- Recibo de Pago No. 990100000004851216 por valor de \$ 7.700.
- Recibo de Caja No. 15208 por valor de \$ 300.000 por concepto de pago Honorarios de Perito Avaluador.

PROPIETARIO: ALAVA CASTILLO SEGUNDO DANIEL
IDENTIFICACION: 16690089
DIRECCION INMUEBLE: CL 82 No. 28 E 27
MATRICULA INMOBILIARIA: 370-581004
AVALUO CATASTRAL: \$ 12'711.000,00
AVALUO COMERCIAL: \$ 41.250.000,00

Del Señor Juez, Atentamente,



ANA DORIS RESTREPO MORA
C.C. No. 29.331.708 de Caicedonia Valle
T. P. No. 108.734 del C. S. de la J.



AUTO ORDENA OFICIAR A CATASTRO

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS
SECRETARÍA GENERAL

Santiago de Cali, 08 de mayo de 2019

Oficio No. 03-1143

Señores:

Departamento Administrativo de Hacienda Municipal - Catastro
La Ciudad

REFERENCIA:	EJECUTIVO HIPOTECARIO
DEMANDANTE:	MARIA OLIVIA GOMEZ DUQUE C.C. 22.082.062
DEMANDADOS:	SEGUNDO DANIEL ALAVA CASTILLO C.C. 16.690.089
RADICACIÓN:	76001-40-03-015-2007-00603-00
ÁPODERADO:	ANA DORIS RESTREPO MORA T.P 1083.734 del CSJ

Me permito comunicarle que mediante providencia No. 0002135 del 07 de mayo de 2019 (folio 212), el JUZGADO 03 CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE CALI, dispuso: "1.- OFICIAR a la Oficina de Catastro Municipal, para que a costa de la parte interesada expida el certificado de avalúo catastral del inmueble identificado con la matricula inmobiliaria No. 370 – 581004. Librese el oficio correspondiente NOTIQUESE, La Juez. CECILIA EUGENIA BOLAÑOS ORDOÑEZ"

Al responder favor indicar el número de radicación, clase de proceso y nombre de las partes.

Cordialmente,

JAIR PORTILLA GALLEGO
PROFESIONAL UNIVERSITARIO GRADO 17



9703

El proceso de la referencia fue remitido a este despacho, de conformidad con los Acuerdos No. PSAA15-10402 (Octubre 29 de 2015), No. PSAA15-10412 (Noviembre 26 de 2015) y No. PSAA15-10414 - Noviembre 30 de 2015 "Por el cual se modifica y ajusta el Acuerdo PSAA15-10402 de 2015" y a su vez se crean con "carácter permanente unos despachos judiciales y cargos en todo el territorio nacional", ambos proferidos por el Consejo Superior de la Judicatura.-Sala Administrativa



Anexo 1

Información Jurídica				
Propietario(s) o Poseedor(s) Nombre(s) -Apellido(s) / Razón social	Clave Propiet.	% Partic.	Tipo Documento de Identificación	No. de Documento
ALAVA CASTILLO SEGUNDO DANIEL	3	100%	CC	16690089

No. Título	Fecha Título	Notaria/Juzgado u Otros	Ciudad	Fecha Registro	No. Matricula Inmobiliaria:
4070	26/10/2006	13	CALI	16/01/2007	581004

Información Física	Información Económica
Número Predial Nacional: 760010100159800270031000000031	Avalúo catastral: \$12,711,000
Dirección Predio: CL 82 # 28 E - 27	Año de Vigencia: 2021
Estrato: 2	Resolución No: S 5933
Total Área terreno (m ²): 75	Fecha de la Resolución: 31/12/2020
Total Área Construcción (m ²): 20	Tipo de Predio: CONST.
	Destino Económico : 3 HABITACIONAL EN NPH <= 3 PISOS

Artículo 42- Resolución 70 de 2011(IGAC): "Efecto Jurídico de la Inscripción Catastral. La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sana los vicios de que adolezca la titulación presentada o la posesión del interesado, y no puede alegarse como excepción con el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio".

Expedido en Santiago de Cali a los 23 días del mes de julio del año 2021



EDWIN ALBERTO PEREA SERRANO
Subdirector de Departamento Administrativo

Elaboró: Mario Andres Coron Benavidez
Código de seguridad: 28687

El presente Certificado Catastral no tiene efectos jurídicos para facilitar el otorgamiento de Títulos de Actualización y/o aclaración para corrección de áreas y/o linderos de inmuebles.
(Instrucción Administrativa Conjunta IGAC No. 01, SNR No. 11- 20 de Mayo /2010)

Este certificado NO es valido sin estampillas para cualquier trámite.

Este documento es propiedad de la Administración Central del Municipio de Santiago de Cali. Prohibida su alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde del Municipio de Santiago de Cali.

DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA - DPTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA Y FINANZAS PUBLICAS - SUBDIRECCION TESORERIA NIT 890.399.029-5

BENEFICIARIO O USUARIO: ANA DORIS RESTREPO MORA C.C O NIT: 29331708 ORDEN MUNICIPAL

DEPENDENCIA: ALCALDÍA MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACTO O DOCUMENTO: LOS CERTIFICADOS DE PROPIEDAD Y AVALUÓ CATASTRAL, LAS SOLICITUDES DE REVISIÓN DE LOS REAJUSTES QUE REALICE LA OFICII

VALOR ACTO O DOCUMENTO UNITARIO: \$ 7.700 NUMERO DE ACTOS O DOCUMENTOS: 1

VALOR TOTAL: \$ 7.700 PAGO EN EFECTIVO USUARIO GENERADOR: 9451242401

DESCRIPCIÓN DEL PAGO:

CONCEPTO	V.UNITARIO	V.TOTAL	CONCEPTO	V.UNITARIO	V.TOTAL
0,4% SMLV EST. PRO-HOSPITALES	3600	3600	Referencial 1 : Referencial 2 : "CDPIA"		
0,4% SMLV EST. PRO-SALUD	3600	3600			
ESTAMPILLA PRO UNIVALLE	500	500			

GOBERNACION

DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA - DPTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA Y FINANZAS PUBLICAS - SUBDIRECCION TESORERIA NIT 890.399.029-5

BENEFICIARIO O USUARIO: ANA DORIS RESTREPO MORA C.C O NIT: 29331708 ORDEN MUNICIPAL

DEPENDENCIA: ALCALDÍA MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACTO O DOCUMENTO: LOS CERTIFICADOS DE PROPIEDAD Y AVALUÓ CATASTRAL, LAS SOLICITUDES DE REVISIÓN DE LOS REAJUSTES QUE REALICE LA OFICII

VALOR ACTO O DOCUMENTO UNITARIO: \$ 7.700 NUMERO DE ACTOS O DOCUMENTOS: 1

VALOR TOTAL: \$ 7.700 PAGO EN EFECTIVO USUARIO GENERADOR: 9451242401

DESCRIPCIÓN DEL PAGO:

CONCEPTO	V.UNITARIO	V.TOTAL	CONCEPTO	V.UNITARIO	V.TOTAL
0,4% SMLV EST. PRO-HOSPITALES	3600	3600			
0,4% SMLV EST. PRO-SALUD	3600	3600			
ESTAMPILLA PRO UNIVALLE	500	500			



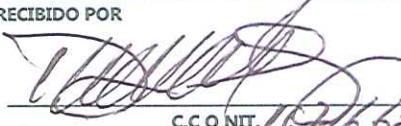
BANCO DE OCCIDENTE 90438 636
 RECIBO CODIGO BARRAS
 14:10:01 2021/07/22 Nomial 010
 7709993394001 7,700.00 EF

EL RECIBO DE PAGO VALIDA LAS ESTAMPILLAS AUTORIZADAS EN EL DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA
 EL FUNCIONARIO RESPONSABLE DEL TRAMITE DEBE EXIGIRLO Y ADJUNTARLO AL TRAMITE CORRESPONDIENTE.
 ESTE DOCUMENTO SOLO ES VALIDO CON EL TIMBRE O SELLO DEL BANCO.



ANA DORIS RESTREPO MORA RECIBO DE CAJA
ABOGADA
NIT.29.331.708-1 Nº 15208

29	07	2021	\$ 300.000.
NOMBRE: <i>Aimer Sanchez Duque.</i>			
POR CONCEPTO DE: <i>Percepción de avalúo inmueble Sr. Segundo Daniel Alava Castillo.</i>			

APROBADO POR:	RECIBIDO POR  C.C O NIT. <i>16726638</i>
---------------	--

Calle 9 No. 4-39 Oficina 207 Centro Comercial EL Cid Tel. 884 6295
Cel. 318 240 3341 - 316 691 5834

Impreso por Hodair Vivas M. Publicidad Nit. 16.841.262-7 Tel: 2681249

AVALUO SOLICITADO POR LA DOCTORA

ANA DORIS RESTREPO

PROCESO. HIPOTECARIO
DMANTE MARIA OLIVA GOMEZ DUQUE
DMANDO SEGUNDO DANIEL OVALA CASTILLO
JUZGADO 15 CIVIL MUNICIPAL DE CALI VALLE
RADICACION 200700603-00

AYMER SANCHEZ DUQUE, mayor y vecino de Cali, identificado como aparece al pie de mi firma, debidamente inscrito CORPOLONJAS DE COLOMBIA, en mi calidad de **PERITO AVALUADOR**, respetuosamente me permito manifestarle lo siguiente:

De acuerdo a la solicitud del APODERADA, contratado para prestar el servicio en mí cargo para efectuar o realizar el estudio correspondiente Del inmueble ubicado en la Calle 28 NMU 28E-27 BARRIO Mojica etapa 2 DEL MUNICIPIO DE CALI VALLE determinar su VALOR COMERCIAL.

CERTIFICO no tener interés alguno en esta propiedad así como que no he sido ni soy propietario parcial o total de la misma, ni estoy interesado directa o indirectamente en adquirir en fecha futura, igualmente manifiesto no tener ninguna vinculación comercial diferente a la derivada de este estudio con los propietarios o solicitante del presente avalúo.

ME COMPROMETO a mantener confidencialmente y no divulgar o revelar directa o indirectamente a cualquier tipo de persona o personas, los resultados o cualquier tipo de información que sea de mi conocimiento de este avalúo; o hacer uso de la misma en beneficio propio o de terceros.

Teniendo en cuenta las condiciones especiales anotadas en este informe, estimo en el día de hoy el valor comercial de los bienes inmuebles a que se refiere este avalúo en la cantidad de



1o. PROPOSITO DEL AVALUO.

Se entiende por avalúo comercial la estimación del valor del mercado que tendría un inmueble en un momento determinado, teniendo en cuenta puntos como la ubicación del bien, el área, la comerciabilidad para estimar su valor.

Se entiende por el valor del mercado el estimado para un inmueble y que se presume sería el precio de venta a la fecha del avalúo que lo determina, si transcurrido un tiempo razonable para encontrar un postor con pleno conocimiento del mejor uso de la propiedad, de los propósitos para los cuales la misma se adapta mejor y si la transacción fuese típica de las condiciones existentes en el mercado.

Como indicadores del valor de un bien se toman entre otros las operaciones de compra y venta de recientes inmuebles similares, aplicando índices de ajustes por tiempo transcurrido y depreciación por vetustez.

2o. UBICACION.

El inmueble se encuentra ubicado AL ORIENTE DE LA CIUDAD DE CALI HOY EN LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA DE CALI ENTRE LOS BARRIOS comuneros 1,2,3, los robles, calipso, la paz,diamante,poblado ,el vergel y avenida ciudad de Cali la troncal de agua blanca ETC.

3o. LINDEROS. DEL INMUEBLE.

NORTE CON LA CARRERA 17 Y CALLE 82 SUR CON PREDIO DISTINGUIDO CON EL NUM 28D-16 OREINTE CON PREDIO DISTINGUIDO CON EL NUM 28B-21 OCCIDENTE CON PREDIO DISTINGUIDO CON EL NUM 28E-33 SOBRE LA CALLE 83

MATRICULA INMOBILIAEIA

370-581004 DE LA ESCRITURA PUBLICA 3930.DE 7-2. 2007 DE NOTARIA NOVENA CALI.



CORPOLONJAS DE COLOMBIA

R.N.A. C.C. 04-1596

5o. INFORMACION BASICA DEL INMUEBLE. URBANO.

CASA De UN PISO, CONSTRUCCION MODERNA CON SERVICIOS PUBLICOS VIGENTES TOPOGRAFIA PLANA

6o. ESPECIFICACIONES DEL INMUEBLE. 2 PISOS

EL PRIMER PISO LEVANTADA EN LADRILLO COMUN YN REPELLO Y PINTURA COMUN CON ANTEJARDIN A MEDIANA ALTURA Y REJAS DE SEGURIDAD Y EN SU INTERIOR CONSTA DE DOS HABITACIONES SALA COMEDOR, COCINAQ CON MESON Y LAVADERO EN ACERO INOXIDABLE UN BAÑO COMPLETO PATIO DE ROPAS LAVADERO PISOS EN CEMENTO RUSTICO PUERTAS Y VENTANAS METALICAS, Y SU TECHO ESTA CONFORMADO POR UNA LOSA DE CONCRETO

7o. DETALLES DE LA CONSTRUCCION.

NO PRESENTA REMODELACIONES RECIENTES

8o. SERVICIOS PUBLICOS.

El inmueble cuenta con los servicios de acueducto, alcantarillado, energía, alumbrado público independiente, gas domiciliario.

9o. SECTOR DEL INMUEBLE

ESTA UBICADA EN LA COMUNA 13 ESTRATO 1 Y CON LAS VIAS DE ACCESO TOTALMENTE PAVIMENTADAS CON BUEN FLUO VEHICULAR TRANSPORTE PÚBLICO Y PARTICULAR FRECUENTES.



10o. METODOS DE VALORIZACION: el valor consignado en este avalúo corresponde al valor comercial en la fecha actual teniendo en cuenta las características especiales del bien inmueble anotadas en este informe y muy especialmente en las normas del plan de ordenamiento territorial (P O T) vigente en caso de este plan cambie, posiblemente el valor de este avalúo cambiara.

METODO COMPARATIVO:

Este método se realiza mediante un estudio a la zona determinando propiedades similares o comparables que han tenido transacciones de venta en el mercado abierto y épocas recientes.

METODO SIMULACION:

Consiste en simular el desarrollo de un proyecto urbanístico en el terreno a avaluar, ya sea casa, edificios, oficinas, bodegas, u otros posibles, calculando costos de dotación de servicios, de construcción razonable de acuerdo al riesgo para un posible inversionista.

METODO RENTABILIDAD:

Se calcula la rentabilidad que puede generar el inmueble, ya sea en su estado actual o el que generaría de acuerdo a un proyecto simulado, analizándolo como ente que genera ingresos periódicos.

10o. METODO DE EVALUACION.

Todo inmueble tiene una vida económica útil, ósea el tiempo desde su construcción hasta su demolición o restauración, cada ciclo tiene etapas de crecimiento, madurez y declive, al ciclo inicial, sigue un ciclo de reactivación del valor, causado generalmente por una inversión importante en remodelación y/o cambio de uso y por ultimo un ciclo final, que marca la terminación de la vida útil económica de la construcción, en el

Cual ya no es rentable remodelar sino demoler esta secuencia es

Común en la mayoría de los casos frecuentemente el máximo valor de los ciclos tiende a ser el mismo, en valores constantes, por lo que la decisión de remodelar al final del primer ciclo debe ser bien estudiada. El terreno cumple estas reglas, su evolución está influenciada por factores de economía urbana tales como: Uso, ubicación, área, oferta, demanda, reglamentaciones, etc.



SE TOMAN las medidas del inmueble en el momento de visita al mismo le presento a la apoderada de la parte actora y demás interesados el dictamen pericial dado que al hacer esta actualización no presenta normalidades

AREA LOTE 75 .M2 VALOR UNITARIO \$ 250.000 V PARCIAL \$ 18.750.000

VALOR TOTAL DE la construcción \$ 300.000 VALOR UNI \$22.500.000

Valor total del inmueble \$ 41.250.000

Por lo tanto, estimo que el valor total del INMUEBLE ES DE CUARENTAYUNMILLONDOCIENTOSCINCUEENTAMIL **PESOS MCT.**

A mi leal saber y entender en la materia, como el avalúo catastral no se ajusta al valor comercial en la actualidad del inmueble no lo tendré encuentra

ANEXO: Dejo así rendida la aclaración del I avalúo solicitado, por el colocando a consideración de las partes, pudiendo ampliar o aclarar si a si se necesita. No tuve en cuenta el avalúo catastral por no ajustarse al valor real del mercado

EL VALOR DE ESTE INMUEBLE SE INCREMENTO POR LAS OBRAS RECIENTES EN EL SECTOR y POR LAS CONDICIONES RECIENTES DEL MERCADO

Atentamente


AYMER SANCHEZ DUQUE
C.C. NO. 16.716.688. De Cali.
PERITO AVALUADOR
R NA. / C.C.-04-1596 R.A.A 16-716.688
EX AUXILIAR DE LA JUSTICIA.





CORPORACIÓN COLOMBIANA DE INVALÚES

REGISTRO NACIONAL
DE AVALUADOR
SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO
RNA. No. 04107075 DECRETO 2150085 Y 1420088
SOO24034

**AYMER AIZAMAC
SÁNCHEZ DUQUE**
C.C. 16.716.688
REGISTRO MATRÍCULA No.
R.N.A. / C.C. - 04 - 1596 R.A.A. / 16.716.688
VENCE: 17 DE MAYO DE 2022

