

RAD: 29-2014-00708-00 DDO: ROSALBA RAMOS

ANA DORIS RESTREPO MORA <andoremo27@hotmail.com>

Mar 10/08/2021 14:51

Para: Memoriales 07 Oficina Apoyo Juzgados Ejecucion Sentencias Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali
<memorialesj07ofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>



9685-0019

 1 archivos adjuntos (3 MB)

AVALUO ROSALBA RAMOS.pdf;

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	SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE CALI VALLE
NOMBRE DEMANDANTE	MAURICIO DE LA CRUZ TRUJILLO
No. IDENTIFICACION	1.144.118.122
NOMBRE DEMANDADO	ROSALBA RAMOS
No. IDENTIFICACION	38.963.059
No. RADICACION	760014003029-2014-00708-00

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. 07-1278 de fecha 19 de JULIO de 2021, dirigido al MUNICIPIO DE CALI-SUBDIRECCION DE CATASTRO MUNICIPAL, ya diligenciado.

Se anexa:

- Certificado Inscripción Catastral No. 28681 expedido por la Subdirección de Catastro Municipal.
- Recibo Pago Estampillas Municipales No. 333300950355 \$ 3.700,00.
- Recibo de Pago No. 990100000004851221 por valor de \$ 7.700.
- Recibo de Caja No. 15214 por valor de \$ 300.000 por concepto de pago Honorarios de Perito Avaluador.

PROPIETARIO: RAMOS ROSALBA
IDENTIFICACION: 38963059
DIRECCION INMUEBLE: KR 24 No. 72 - 42
MATRICULA INMOBILIARIA: 370-6451
AVALUO CATASTRAL: \$ 71.168.000,00
AVALUO COMERCIAL: **\$ 224.000.000,00**

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



Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia



Jueces Civiles de Ejecución
de Sentencias
Cali - Valle del Cauca

SIGCMA

Oficiar Catastro

JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE CALI - VALLE

Santiago de Cali, 19 de julio de 2021.

Oficio No. 07-1278

Señor (es):
OFICINA DE CATASTRO MUNICIPAL
notificacionesjudiciales@cali.gov.co
L.C

PROCESO: EJECUTIVO HIPOTACARIO
DEMANDANTE: MAURICIO DE LA CRUZ TRUJILLO C.C. 1114119122
DEMANDADO: ROSALBA RAMOS C.C. 38963059
RADICACIÓN: 76001400302920140070800

Me permito comunicarle que mediante providencia del 11 de noviembre de 2020, el JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE CALI, resolvió: "1.- OFICIAR a la oficina de Catastro Municipal, a fin de que se sirvan expedir debidamente actualizado y a costa de la parte actora el CERTIFICADO DE AVALUO CATASTRAL del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-6451, de propiedad de la parte demandada. Librese por secretaría el oficio correspondiente, indicando el nombre e identificación de la apoderada de la parte actora y de la demandada y remítase por correo electrónico al tenor del Art. 11 del decreto legislativo No. 806 del 04/06/2020. **NOTIFIQUESE Y CUMPLASE** La Juez (Fdo) **MARIA LUCERO VALVERDE CACERES**.

Sírvase proceder de conformidad.

JORGE MUÑOZ GUTIERREZ

Profesional Universitario Grado 12 - Abogado con Funciones Secretariales
Oficina de Apoyo para los Juzgados Civiles Municipales de Ejecución de Sentencias de
Cali

Firmado Por:

JORGE MUÑOZ GUTIERREZ
PROFESIONAL UNIVERSITARIO - FUNCIONES SECRETARIALES
JUZGADO MUNICIPAL DE EJECUCIÓN
CIVIL DE LA CIUDAD DE CALI-VALLE DEL CAUCA

OFICINA DE APOYO JUDICIAL EJECUCIÓN CIVIL MUNICIPAL DE CALI
CALLE 8 No. 1-16 oficina 203 EDIFICIO ENTRECEIBAS Tel: 8881045- 8881047
apoofecmcali@cendoi.ramajudicial.gov.co citas -atención al publico
memoriales07ofitecmcali@cendoi.ramajudicial.gov.co radicación memoriales Juzgado 07

9687



TRD: 4131.050.6.1
CERTIFICADO INSCRIPCIÓN CATASTRAL No. 28681



Anexo 1

Información Jurídica				
Propietario(s) o Poseedor(s) Nombre(s) -Apellido(s) / Razón social		Clave Propiet.	% Partic.	No. de Documento
RAMOS ROSALBA		2	100%	38963059

No. Título	Fecha Título	Notaria/Juzgado u Otros	Ciudad	Fecha Registro	No. Matricula Inmobiliaria:
430	15/02/2010	9	CALI	07/03/2011	6451

Información Física		Información Económica
Número Predial Nacional: 7600101001301002100060000000006		Avalúo catastral: \$71,168,000 Año de Vigencia: 2021
Dirección Predio: KR 24 # 72 - 42		Resolución No: S 5933 Fecha de la Resolución: 31/12/2020
Estrato: 2		Tipo de Predio: CONST.
Total Área terreno (m ²): 140		Destino Económico : 3 HABITACIONAL EN NPH <= 3 PISOS
Total Área Construcción (m ²): 112		
Artículo 42- Resolución 70 de 2011(IGAC): "Efecto Jurídico de la Inscripción Catastral. La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sanea 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 Caron Benavidez
Código de seguridad: 28681

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 válido 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 C.C.O NIT: 29331708 NIT 890.399.029-5

BENEFICIARIO O USUARIO: ANA DORIS RESTREPO MORA ORDEN MUNICIPAL

DEPENDENCIA: ALCALDÍA MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI BANCO DE OCCIDENTE 90436

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

VALOR ACTO O DOCUMENTO UNITARIO: \$ 7.700 14-11-22 2021/07/22 Normal 10:51:00

VALOR TOTAL: \$ 7.700 NUMERO DE ACTOS O DOCUMENTOS: 1

DESCRIPCIÓN DEL PAGO: PAGO EN EFECTIVO 7709998394001 720453 USUARIO GENERADOR: 9451242401

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			

GOBERNACION

DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA - DPTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA Y FINANZAS PUBLICAS - SUBDIRECCION TESORERIA C.C.O NIT: 29331708 NIT 890.399.029-5

BENEFICIARIO O USUARIO: ANA DORIS RESTREPO MORA ORDEN MUNICIPAL

DEPENDENCIA: ALCALDÍA MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI BANCO DE OCCIDENTE 90436

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

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

VALOR TOTAL: \$ 7.700 USUARIO GENERADOR: 9451242401

DESCRIPCIÓN DEL PAGO: PAGO EN EFECTIVO

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			

DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA - DPTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA Y FINANZAS PUBLICAS - SUBDIRECCION TESORERIA C.C.O NIT: 29331708 NIT 890.399.029-5

BENEFICIARIO O USUARIO: ANA DORIS RESTREPO MORA ORDEN MUNICIPAL

DEPENDENCIA: ALCALDÍA MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI BANCO DE OCCIDENTE 90436

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

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

VALOR TOTAL: \$ 7.700 USUARIO GENERADOR: 9451242401

DESCRIPCIÓN DEL PAGO: PAGO EN EFECTIVO

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.

USUARIO

V-1.4





\$1 500

AVALUO SOLICITADO POR LA DOCTORA

ANA DORIS RESTREPO

PROCESO. EJECUTIVO HIPOTECARIO
DMANTE MAURICIO DE LA CRUZ TRUJILLO
DMANDA ROSALBA RAMOS
JUZGADO 7 CIVIL MUNICIPAL DE CALI VALLE
RADICACION

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 mi cargo para efectuar o realizar el estudio correspondiente Del inmueble ubicado en la Carrera 24N MU 72 -42 BARRIO ULPIANO LLOREDA 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



CORPORACIÓN DE COLOMBIA

aymersan@hotmail.com

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

ANA DORIS RESTREPO MORA RECIBO DE CAJA
ABOGADA

NIT. 29.331.708-1

Nº 15214

28	07	2021	\$ 300.000
NOMBRE: <i>Anner Sanchez Duque</i>			
POR CONCEPTO DE:			
<i>Paga de Agui in avaguo inmueble.</i>			
<i>Sra. Rosalba Ramos</i>			

APROBADO POR:	RECIBIDO POR:
	
	C.C.O NIT. <i>96776633</i>

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

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 SURORIENTE DE LA CIUDAD DE CALI HOY EN LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA DE CALI ENTRE LOS BARRIOS YIRA CASTRO NUEVA FLORESTA VILLA DEL LAGO EL PONDAJE RICARDO BALCAZAR EL LAGUITO CHARCO AZUL ETC.

3o. LINDEROS. DEL INMUEBLE.

NORTE CON LA CARRERA 24 Y LA CALLE 72 ORIENTE CON PREDIO DISTINGUIDO CON EL NUM 72-36 OCCIDENTE CON PREDIO DISTINGUIDO CON EL NUM 72-48

4o. MATRICULA INMOBILIARIA DEL INMUEBLE

370-6451 DE LA ESCRITURA PUBLICA 0430.DE 15-02. 2010 DE NOTARIA NOVENA CALI. FICHA CATASTRAL E052800060000



CORPORACIÓN DE COLOMBIA

aymersan@hotmail.com

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

5o. INFORMACION BASICA DEL INMUEBLE. URBANO.

CASA DE TRES PISOS, CONSTRUCCION MODERNA CON SERVICIOS PUBLICOS VIGENTES TOPOGRAFIA PLANA

6o. ESPECIFICACIONES DEL INMUEBLE. 2 PISOS

EL PRIMER PISO CONSTA DE ANTEJARDIN MURO A MEDIANA ALTURA REJAS DE SEGURIDAD METALICA CON FACHADA COMUN PURTAS Y VENTANAS METALICAS Y GARAJE EN VIDRIO Y PISODS EN CERAMICA EL PRIMER PISO CONSTA DE TRES HABITACIONES SALACOMESDOR COCINA INTEGRAL BAÑO FAMILIAR Y BAÑO SOCIAL DOS PATIOS SEGUNDO NIVEL CONSTA DE DOS APARTAMENTOS CON GRADAS INDEPENDIENTES Y CONSTA CADA UNO DE ELLOS DE BALCON CON REJAS DE SEGURIDAD Y DE DOS HABITACIONES SALA COMEDOR COCINA BAÑOS PATIO DE ROPAS LAVADERO Y PISOS EN CERAMICA EN BUEN ESTADO

7o. DETALLES DE LA CONSTRUCCION.

PRESENTA VARIAS REMOC+DELACIONES 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 3 Y CON LA SVIAS DE ACCESO TOTALMENTE PAVIMENTADAS CON BUEN FLUO VEHICULAR TRANSPORTE PÚBLICO Y PARTICULAR FRECUENTES.



CORPORACIÓN DE COLOMBIA

aymersan@hotmail.com

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

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 (POT) 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 último 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.



CORPORACION DE COLOMBIA

aymersan@hotmail.com

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

Señor juez por tener un error gráfico en las medidas del inmueble en el momento de visita al mismo le presento al despacho y a la apoderada de la parte actora y demás interesados dado que al hacer la aclaración en sus medidas e igual el valor también varea y por tanto estimo el valor actual del inmueble es de

AREA LOTE 140 .M2 VALOR UNITARIO 1.600.000 V PARCIAL \$ 224.000.000

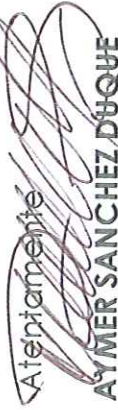
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE ES DE \$ 224.000.000.

Por lo tanto, estimo que el valor total del INMUEBLE ES DE DOCIENTOSVEINTICUATROMILLNESDE **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 POR LAS CONDICIONES RECIENTES DEL MERCADO

Atentamente


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



CORPORACIÓN DE COLOMBIA

aymersan@hotmail.com

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



CORPORACIÓN DE VALORES DE COLOMBIA

REGISTRO NACIONAL
DE AVALUADOR
SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO
RNA No. 84187875 DECRETO 215885 Y 142898
S0024034

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

