



9706-21010993

Fwd: MEMORIAL Y AVALUO

H. SAMUEL CARDONA B. <hsamuelc@gmail.com>

Mié 09/06/2021 16:23

Para: Memoriales 01 Oficina Apoyo Juzgados Ejecucion Sentencias Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali
<memorialesj01ofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

📎 1 archivos adjuntos (643 KB)
10.5.- MEMORIAL Y VALUO.pdf;

Cordial saludo...

Estoy reenviando la presente información y petición para solicitar, nuevamente y con el mayor respeto, se me proporcionen los documentos solicitados a fin de poder adelantar el trámite ante la oficina de catastro. Muchas gracias

----- Forwarded message -----

De: Juzgado 01 Civil Municipal Ejecucion Sentencias - Valle Del Cauca - Cali<j01ejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Date: vie, 21 may 2021 a las 0:14

Subject: RV: MEMORIAL Y AVALUO

To: Memoriales 01 Oficina Apoyo Juzgados Ejecucion Sentencias Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali <memorialesj01ofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>, hsamuelc <hsamuelc@gmail.com>

Buena noche,

Comedidamente me permito informarle que su solicitud ha sido remitida al **Área de Gestión Documental** a fin de que sea agregada al expediente respectivo y darle el trámite correspondiente.

De igual manera **se le informa que se dispuso del correo electrónico memorialesj01ofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co** exclusivo para este Juzgado, a fin de recibir los memoriales para ser agregados a los expedientes y luego pasarlos al Despacho.

LO ANTERIOR, PARA QUE EN ADELANTE LAS PETICIONES LAS ENVÍE AL CORREO ANTES MENCIONADO.

Atentamente,

JORGE HERNÁN GIRÓN DÍAZ**Juez Primero Civil Municipal de Ejecución de Sentencias de Cali**

De: H. SAMUEL CARDONA B. <hsamuelc@gmail.com>**Enviado:** jueves, 20 de mayo de 2021 13:59**Para:** Juzgado 01 Civil Municipal Ejecucion Sentencias - Valle Del Cauca - Cali

<j01ejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: MEMORIAL Y AVALUO

Cordial saludo...

Adjunto me permito enviar memorial que contiene la liquidación del crédito, solicitud copia digital del proceso y se aporta avalúo actualizado del inmueble objeto de remate.

Demandante:

JAIME FERNANDO OSSA TORRES

C.C. 16.835.689

Demandado:

GUSTAVO YEPES MUÑOZ

C.C. 14.938.669

Radicación:

76001400300220110059300

FOLIOS= 16

Atentamente,

HECTOR SAMUEL CARDONA BERMEO

C.C. 6.356.136

T.P. 124.140

Cel. 3108276181

hsamuelc@gmail.com

--

H. SAMUEL

ORIENTACIÓN JURÍDICA PROFESIONAL
H. SAMUEL CARDONA B.
Abogado U.S.B. (Conciliador)

Señor

JUEZ PRIMERO DE EJECUCION CIVIL MUNICIPAL DE CALI
E. S. D.

Referencia : **EJECUTIVO HIPOTECARIO**
Demandante : **JAIME FERNANDO OSSA TORRES**
Demandado : **GUSTAVO YEPES MUÑOZ**
Radicación : **2011 – 593**

HÉCTOR SAMUEL CARDONA BERMEO, mayor de edad, vecino y residente en la ciudad de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía 6.356.136 de la Unión (Valle) y tarjeta profesional 124.140 del C. S. J., apoderado judicial de la parte demandante dentro del proceso de la referencia, por medio del presente escrito y empleando el método que usara el despacho en los folios 147 y 148 y teniendo en cuenta que al 30 de abril de 2019 obra una liquidación en firme aprobada por el despacho, me permito actualizar la liquidación del crédito conforme se expresa a continuación:

CÁLCULO INTERESES MORATORIOS	
CAPITAL CRÉDITO NRO. 1	
VALOR	\$ 14.000.000,00
TIEMPO DE MORA	
FECHA DE INICIO	1-may-19
DIAS	29
TASA EFECTIVA	29,01
FECHA DE CORTE	30-abr-21
DIAS	0
TASA EFECTIVA	25,97
TIEMPO DE MORA	719
TASA PACTADA	2,09
PRIMER MES DE MORA	
ABONOS	
FECHA ABONO	
INTERESES PENDIENTES	\$ 0,00
ABONOS A CAPITAL	\$0,00
SALDO CAPITAL	\$0,00
INTERÉS (ANT. AB.)	\$ 0,00
INTERÉS (POST. AB.)	\$ 0,00
TASA NOMINAL	2,15
INTERESES	\$ 273.418,44
RESUMEN FINAL	
TOTAL MORA	\$ 6.842.218
INTERESES ABONADOS	\$ 0
ABONO CAPITAL	\$ 0
TOTAL ABONOS	\$ 0
SALDO CAPITAL	\$ 14.000.000
SALDO INTERESES	\$ 6.842.218
DEUDA TOTAL	\$ 20.842.218

Cra. 114 nro. 18-66 - Apto. 404C - Jardín de Pance I - CALI

hsamuelc@gmail.com - 3108276181 -(1)

ORIENTACIÓN JURÍDICA PROFESIONAL
H. SAMUEL CARDONA B.
 Abogado U.S.B. (Conciliador)

CÁLCULO INTERESES MORATORIOS	
CAPITAL CRÉDITO NRO. 2	
VALOR	\$ 5.000.000,00
TIEMPO DE MORA	
FECHA DE INICIO	1-may-19
DIAS	29
TASA EFECTIVA	29,01
FECHA DE CORTE	30-abr-21
DIAS	0
TASA EFECTIVA	25,97
TIEMPO DE MORA	719
TASA PACTADA	2,09
PRIMER MES DE MORA	
ABONOS	
FECHA ABONO	
INTERESES PENDIENTES	\$ 0,00
ABONOS A CAPITAL	\$0,00
SALDO CAPITAL	\$0,00
INTERÉS (ANT. AB.)	\$ 0,00
INTERÉS (POST. AB.)	\$ 0,00
TASA NOMINAL	2,15
INTERESES	\$ 97.649,44
RESUMEN FINAL	
TOTAL MORA	\$ 2.443.649
INTERESES ABONADOS	\$ 0
ABONO CAPITAL	\$ 0
TOTAL ABONOS	\$ 0
SALDO CAPITAL	\$ 5.000.000
SALDO INTERESES	\$ 2.443.649
DEUDA TOTAL	\$ 7.443.649

RESUMEN CREDITO	
INTERESES CREDITO NRO. 1 - 17 JULIO 2017 A 30 ABRIL 2019	6.842.218
INTERESES CREDITO NRO. 2 - 17 JULIO 2017 A 30 ABRIL 2019	2.443.649
LIQUIDACION CREDITO DESPACHO A JUNIO 19 DE 2014	79.450.502
TOTAL	88.736.369

El total del crédito a la fecha es de ochenta y ocho millones setecientos treinta y seis mil trescientos sesenta y nueve pesos (**\$88.736.369**), pudiendo el señor Juez ajustarlo al momento en que efectivamente se lleve a cabo la diligencia de remate, según la fecha dispuesta por el despacho.

De igual manera, me permito aportar el avalúo comercial solicitado por el despacho mediante auto 1332 del 21 de abril de 2021, el cual fue actualizado a la suma de ciento treinta y cinco millones de pesos \$135.000.000.oo.

De otra parte, señor Juez solicito copia del poder inicial y del lauto que me reconoce personería jurídica a fin de cumplir requisito para la obtención del

Cra. 114 nro. 18-66 - Apto. 404C - Jardín de Pance I - CALI

hsamuelc@gmail.com - 3108276181 -(2)

ORIENTACIÓN JURÍDICA PROFESIONAL
H. SAMUEL CARDONA B.
Abogado U.S.B. (Conciliador)

certificado catastral, así como copia virtual de todo el proceso de la referencia, en la medida que haya sido digitalizado. Que se me suministre el enlace para descargarlo o sea enviado a mi correo para asuntos judiciales: **hsamuelc@gmail.com.**

ANEXO: Avalúo comercial actualizado

Del señor Juez cordialmente,

HECTOR SAMUEL CARDONA BERMEO

C.C. Nro. 6'356.136 de La Unión (V.)

T.P. Nro. 124.140 Del C. S. De La J.

CARLOS A. TRUJILLO N.

Carrera 3a No. 11 - 32 OFIC. 723 DE CALI CEL 3104340061
REGISTRO DE MATRICULA No R.N.A./C.C. -04-4254 DE CORPOLONJAS DE
COLOMBIA

SEÑOR

JUEZ PRIMERO DE EJECUCION CIVIL MUNICIPAL DE CALI.

E. S. D.

REF : PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO.

DDTE : JAIME FERNANDO OSSA.

DDOS : GUSTAVO YEPES MUÑOZ.

RADICACION : 76001400300220110059300

CARLOS A. TRUJILLO N., mayor y vecino de Cali, identificado como aparece al pie de mi firma, en mi calidad de **PERITO – AVALUADOR** con Registro Nacional de Avaluador: Registro Matrícula # R.N.A./C.C – 04 – 4254 de Corpolygonjas de Colombia, procedo a rendir a la experticia y teniendo en cuenta el Decreto legislativo 806 del 4 de junio del 2020 de la siguiente manera:

PRESENTACION PERSONAL

Nombre : Carlos A. Trujillo N. No cedula : 16.616.840 de Cali.

Dirección Oficina : Cra 3ª # 11 – 32 of. 723 Edif. Zaccour.

Celular : 310 - 4340061.

Correo electrónico: catna6@ gmail.com

Estudio realizados: Primaria, Bachillerato y Superiores, seminarios de actualización inmobiliaria (seguros Bolívar), cursos varios de avalúos.

Títulos obtenidos : Administración y Derecho.

Oficio actual : Inmobiliaria.

Experiencia : más de 30 años.

Carnet actualizado No. R.N.A./C.C. – 04 – 4254 de Corpolygonjas de Colombia.

Actuó en calidad de Auxiliar de la Justicia.

No tengo ningún tipo de vínculo ni relaciones con las partes de este Proceso que impidan realizar el trabajo encomendado por el Despacho.

Manifiesto que no me encuentro dentro de las causales contenidas en el artículo 50 del C.G.P.

PERITAZGOS CIVILES DEL CIRCUITO				
JUZ G	PROCESO	RAD	DEMANDANTE	DEMANDADO
6	VERBAL	014-205	MARIA D.ORTIZ	HERD. DOLORES
6	VERBAL	0144-188	MARTHA JIMENEZ	JOSE L. CONSAN
6	VERBAL	014-181	WILLIAM H. YEPES	JORGE MARTIN
6	VERBAL	014-176	BLANCA R.	HERED. ANA
2	ORDINARIO	013-071	DORA O. LOPEZ	JOSE A. BERNAL
2	ORDINARIO	012-417	ALVARO A. CARDONA	JORGE A. ABENDAÑO
2	ORDINARIO	013-163	JOSE V. ROJAS	LAURA R. RIOS
2	ORDINARIO	013-247	JAMES LOAIZA	YANETH ESPINOSA
13	Verbal	017-648	JANETH PRADO	MARGARITA BARRIOS
8	EJECUTIVO	014-303	INVERCOB	JORGE H. DIAMBA
33	EJECUTIVO	09-563	BANCOLOMBIA	GAMAS SEGUROS
41	EJECUTIVO	014-021	CLINICA ESP.	GAMAS SEGUROS
41	EJECUTIVO	012-408	GASES DE OCCID.	JAIRO CARV.
13	DESLINDE	017-649	RUBIELA HOYOS.	CARMEN ANDRADE
13	VERBAL	017-035	ANA CALVACHE.	CARMEN BUSTOS.
13	VERBAL	015-582	GUADALUP E DOMINGUE Z.	MIGUEL SANCLEMENTE.
13	RECONOCIMIENTO	017-395	JOSE MONDRAGON.	CARMELINDA MUÑOZ
13	VERBAL	018-328	NUBIA JOYAS.	PRIMEITIVO JOYAS.
24	VERBAL	017- 642	ROSA OCHOA.	MARIA PAZ.

OBJETIVO

Entrar a determinar el valor comercial del inmueble, del cien por ciento (100%) del inmueble objeto del Proceso teniendo en cuenta varios factores que lo afectan. Identificar el inmueble, su ubicación, cavidad, linderos, vías de acceso del inmueble.

UBICACIÓN	: Calle 42BN #2AN-10 Apto 102 del Edificio Bifamiliar Las Orquídeas II Etapa, barrio Vipasa de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Cali.
BARRIO	: Vipasa.
TIPO DE INMUEBLE	: Apartamento.
DESTINACION	: Para vivienda urbana.
TOPOGRAFIA	: Plana
AREA PRIVADA	: 74.75 M2 aproximadamente.
MATRICULA INMOBILIARIA	: 370 – 145814.
CODIGO UNICO CATASTRAL NACIONAL	: 760010100029300450014900010014.
ESTRATO	: 4.
COMUNA	: 2.

LINDEROS DEL INMUEBLE

Partiendo del punto 1 focalizada en el Noroeste de la Unidad, se sigue al Este en 5.1mts al punto 2, con muro común al medio con el predio que es o fue de la Señora Carmen Alicia Mayorga, al Sur en 5.70 mts al punto 3, con muro de fachada común al medio hacia el antejardín común con frente a la avenida a la avenida 2ª Nte, al Oeste en línea quebrada en 7.35mts al punto 4, con muro de fachada común y puerta común de uso exclusivo de este apartamento, al medio hacia el antejardín común con frente a la calle 47B Norte, al Norte 3n 1.3 mts al punto 5, al Este en 1.15 mts al punto 6, al Norte en 1.65 mts al punto 7, al Oeste en 0.55 mts al punto 8, al Norte en 1 mts al punto 9. En este punto con muro común al medio hacia el apto 101 en su primer nivel

Al Este en 1.5mts al punto 10 y al Norte en línea quebrada en 1.7mts al punto de partida 1, con muro común en línea de proyección común al medio hacia el punto B común de uso común exclusivo de este apto, NADIR 0.00 determinado por la losa común que la separa del segundo piso del subsuelo de la copropiedad . CENIT en 2.35 mts por la losa común que la separa del segundo piso. Altura libre de 2.35 mts con uso exclusivo por razones de finalidad, acceso y ser anexo inseparable de esta unidad privada, se concede a su propietario o usuario el uso y goce exclusivo del patio B común, por todo el tiempo que dure el edificio, a condiciones de mantenerlo y cuidarlo a expensas de su propio peculio.

SEGUNDO NIVEL

Partiendo del punto 1 localizado en el Noreste de la Unidad al Este en 5.8 mts al punto 2 con muro común al medio hacia el predio que es o fue de la Señora Carmen Alicia Mayorga. Al Sur e. 6.40 mts al punto 3 con muro de fachada común al medio hacia vacío común al antejardín – común con frente a la avenida 2ª nte, al Oeste 1.75 mts al punto 4 con muro de frente a la calle 47B nte al apto 101 en su segundo nivel. Al Este en 1.5 mts al punto 8 con muro común al medio hacia la cubierta de teja común al Este en línea curva en 2 mts al punto 7, al Norte en 1.10 mts al punto 8, al Oeste en 1.1mts al punto 9 con vacío a la escalera privada de este apto. Al este en línea curva en 1.95 mts al punto 10, al Norte en 1mt al punto 11 al Oeste en 0.7mts al punto 12 y al Norte en 9.9 mts al punto de partida 1 con fachada común al medio hacia la cubierta de teja de barro común.

NADIR .- En 2.85 mts, determinado por la losa común que lo separa del primer piso.

CENIT .- Variable entre 5.00 mts y 5.85 mts determinado por la cubierta común de la edificación.

ALTURA LIBRE en 2.35 mts y 3.20 mts.

VECINDARIO

Sector se localiza entre las comunas 2 y la 22 que componen la ciudad de Cali, más concretamente en el noroeste del casco urbano de la ciudad de Cali.

De limita con la parte norte de la ciudad con el Municipio de Yumbo para el sur con las comunas 19 y 3 que hace parte del centro de la ciudad, al lado oriental con las comunas 4 y 6 y al occidente con la comuna 1 y el corregimiento de Golondrinas.

El vecindario se caracteriza por tener zonas financieras, hoteles, centros comerciales, bancos, iglesias, parques de entretenimiento se caracteriza también por tener vivienda de Ingreso medio. alrededor cuenta con buenas vías.

VIAS DE ACCESO

Alrededor cuenta con buenas vías de intercomunicación, y la arborización y zonas verdes son aceptables.

TRANSPORTE

Inmueble presenta un buen servicio de transporte Público masivo y regular, atravesada por varias líneas troncales , pre-troncales y complementarias del MIO como un buen servicio de transporte de taxis y otro servicio de transporte de la ciudad .

Tiene una línea troncal que contiene esta comuna y se localiza sobre la avenida 3Nte y esta vía desemboca en la terminal de la estación de Menga.

SERVICIOS PUBLICOS: La propiedad cuenta con buenos servicios públicos esenciales.

Alcantarillado: Las redes de alcantarillado desconozco su estado actual prestado por EMCALI.

Energía Eléctrica: Es suministrada por EMCALI.

Acueducto: Es suministrado por EMCALI.

Línea telefónica No 6640428.

DETERMINACION FISICA DEL BIEN INMUEBLE

Se trata de un lote de terreno sobre el cual se ha levantado una construcción de dos niveles, con dos unidades independientes para vivienda urbana fue construida en columnas y vigas de ferro concreto sus paredes levantadas en ladrillo y cemento debidamente repelladas y elucidas.

El primer nivel.- Esta distribuido de la siguiente manera:

- Una sala comedor.
- Comedor
- Una cocineta semi-enchapada.
- Zona de servicios.
- Una batería sanitaria para servicio doméstico.
- Antejardín.
- Garaje común con reja de seguridad.
- Zona de oficios.

El segundo nivel.- Se accede por unas escaleras en ferro concreto, distribuida así:

- Tres alcobas.
- Una batería sanitaria completa semi enchapada.

Carrera 3a No. 11 - 32 OFIC. 723 DE CALI CEL 3104340061
REGISTRO DE MATRICULA No R.N.A./C.C. -04-4254 CORPOLONJAS
DE COLOMBIA

ESTADO DE CONSERVACION Y LUCIMIENTO

El inmueble se encuentra en regular estado de conservación y lucimiento.

ASPECTO ECONOMICO:

UTILIZACION ECONOMICA ACTUAL DEL INMUEBLE:

En el momento se pudo comprobar que en la actualidad el primer piso como el segundo se encuentra ocupado para destinación a vivienda.

ACTUALIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA:

El promedio de construcción en la zona es del 2.5% de la totalidad de construcción en la ciudad.

COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA:

Las posibilidades de comercialización del bien son consideradas como regulares y no presenta factores que afecten en el momento.

UTILIZACION ECONOMICA DEL INMUEBLE:

El predio son dos unidades de vivienda independientes que se destinan para vivienda familiar urbana.

ACTUALIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA:

Existen edificaciones y remodelaciones todas con fines residenciales y comerciales.

METODO UTILIZADO PARA DETERMINAR EL AVALUO

Por comparación con otros inmuebles parecidos dentro del sector.

FACTORES EN CONSIDERACION PARA EL AVALUO:

FACTORES	DEFICIENTE	ACEPTABLE	BUENO	MUY BUENO
C/CIALIDAD		X		
VALORIZACION		X		
CONST/ACAB.		X		
MAN/MIENTO		X		
TITULACION				X

CONSIDERACIONES GENERALES:

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad expuesta y los capítulos anteriores se han tenido en cuenta para la determinación del justiprecio comercial las siguientes particularidades:

- **Localización del Inmueble.**
- **Vida útil de la construcción.**
- **Materiales de construcción empleados y distribución esperada.**
- **Vías de acceso y servicios con que cuenta.**
- **Estado de la oferta.**
- **Estado de la demanda.**
- **Mayor y mejor uso del inmueble.**
- **Se tiene en cuenta el uso para el que se destinara el inmueble.**
- **Ubicación dentro del sector.**
- **Distribución arquitectónica.**
- **Consideraciones del sector.**
- **Estado de conservación del inmueble en la actualidad.**
- **Valor del predial para este año.**
- **Ubicación del apto en el edificio primer piso.**

Basado en lo anterior y luego de consultar el banco de datos desarrollado por el suscrito evaluador a partir de investigaciones realizadas en inmobiliarias se hace un estudio generalmente, investiga los precios de oferta de la zona y las aplica un factor de fuente o reducción para acercarse a la probable transacción.

Adicionalmente le aplica las técnicas de la homogenización para hacer comparable los resultados entre si, casi siempre obtiene datos de transacciones de otros inmuebles similares en la zona. O sea que el resultado del avalúo trata de acercarse lo mas posible a la transacción, no son precios de oferta de la zona.

Un banco de datos de avalúos es lo más cercano a las posibles transacciones de los inmuebles, practicadas por la Asociación de Avaluadores del Valle, avisos de prensa y transcripciones de inmuebles observadas recientemente, se determinó un precio de:



**REGISTRO NACIONAL
DE AVALIADOR**
SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO
P.O. No. 140270 VALLE DE LA PASADURA Y TUNJA
50014034

**CARLOS ALBERTO
TRUJILLO NARVÁEZ**
C.C. 16.616.840
REGISTRO MATRÍCULA No.
R.N.A. / C.C. - 04 - 4254
VENCE : 31 DE DICIEMBRE DE 2021



Esta credencial es personal e intransferible. Identifica a los asociados de "CORPOLONJAS DE COLOMBIA" Corporación Colombiana de lonjas y registros, obligándose así al titular al cumplimiento de las normas estatutarias a los principios éticos y reglamentos inherentes al desarrollo y ejercicio de la Actividad Inmobiliaria.
El manejo y/o uso de la presente credencial es responsabilidad exclusiva del titular.

Cualquier irregularidad favor comunicarla a la Cra. E No. 47 - 61 Ofc. 101
E-mail: corpolonjasdecolombia@yahoo.es
Celulares: 310 3291582 - 315 3154305 en Bogotá, D.C. COLOMBIA

Gerente Administrativo

CUADRO DE VALORES:

DETALLE	METROS 2	VALOR M2	TOTAL
AREA CONSTRUCCION	74.75	\$1.806.000.00	\$ 135.000.000.00
TOTAL			\$135.000.000.00

El avalúo actual comercial de este inmueble es de **CIENTO TREINTA Y CINCO MILLONES PESOS MCT (\$135.000.000.00)**

De esta forma dejo rendida la expertita, dejándola a consideración tanto del despacho como de las partes.

Del Señor, Juez

Atentamente,

CARLOS A. TRUJILLO N.
c.c. No 16.616.840 de Cali.
Registro Matrícula # R.N.A./C.C – 04 – 4254 DE CORPOLONJAS DE
COLOMBIA
Perito Avaluador.