

RAD: 30-2016-00618-00 DDO: JUAN CARLOS GUERRERO Y MARIA ELENA LOPEZ

ANA DORIS RESTREPO MORA <andoremo27@hotmail.com>

Jue 16/09/2021 11:57

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

9682-21092727



BUENOS DIAS.

POR FAVOR CONFIRMAR EL RECIBIDO DEL PRESENTE ESCRITO

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	PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE CALI VALLE
NOMBRE DEMANDANTE	RODRIGO GOMEZ
No. IDENTIFICACION	16.747.594
NOMBRE DEMANDADO	JUAN CARLOS GUERRERO LOPEZ MARIA ELENA LOPEZ
No. IDENTIFICACION	94.417.099 - 31.881.483
No. RADICACION	760014003030-2016-00618-00

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. 01-1933 de fecha 01 de DICIEMBRE de 2020, dirigido al MUNICIPIO DE CALI-SUBDIRECCION DE CATASTRO MUNICIPAL, ya diligenciado.

Se anexa:

- Certificado Inscripción Catastral No. 29735 expedido por la Subdirección de Catastro Municipal.
- Recibo Pago Estampillas Municipales No. 333300992772 \$ 3.700,00.
- Recibo de Pago por valor de \$ 7.700.
- Recibo de Caja No. 15216 por valor de \$ 350.000 por concepto de pago Honorarios de Perito Avaluador.

PROPIETARIO: LOPEZ MARIA ELENA
IDENTIFICACION: 31881483
DIRECCION INMUEBLE: K I A N 73 62
MATRICULA INMOBILIARIA: 370-408229
AVALUO CATASTRAL: \$ 35'230.000,00
AVALUO COMERCIAL: \$ 172.800.000,00

Del Señor Juez, Atentamente,

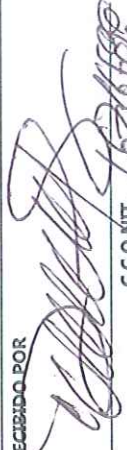



ANA DORIS RESTREPO MORA
C.C. No. 29.331.708 de Caicedonia Valle
T. P. No. 108.734 del C. S. de la J.

ANA DORIS RESTREPO MORA RECIBO DE CAJA
ABOGADA

Nº 15216

NIT.29.331.708-1

30	08	2021	\$ 350.000.
NOMBRE: Aymer Sanchez.			
POR CONCEPTO DE:			
Cavellacion honorarios			
avaluo inmueble finca			
Elena Lopez.			
APROBADO POR:		RECIBIDO POR:	
			
C.C.O NIT.		C.C.O NIT.	

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



TRD: 4131.050.6.1

CERTIFICADO INSCRIPCIÓN CATASTRAL No. 29735



Anexo I

Información Jurídica			
Propietario(s) o Poseedor(s) Nombre(s) -Apellido(s) / Razón social	Clave Propiet.	% Partic.	Tipo Documento de Identificación
LOPEZ MARIA ELENA	2	100%	CC
			No. de Documento 31881483

No. Título	Fecha Título	Notaría/Juzgado u Otros	Ciudad	Fecha Registro	No. Matricula Inmobiliaria:
2461	12/06/1996	11	CALI	16/07/1996	537285

Información Física		Información Económica	
Número Predial Nacional: 760010100210700780009000000009		Avalúo catastral: \$30,340,000	
Dirección Predio: CL 101 # 22 B - 77		Año de Vigencia: 2021	
Estrato: 2		Resolución No: S 5933	
Total Área terreno (m ²): 60		Fecha de la Resolución: 31/12/2020	
Total Área Construcción (m ²): 72		Tipo de Predio: CONST.	
Área(s) Anexo(s) de Construcción: 10		Destino Económico : 3 HABITACIONAL EN NPH <= 3 PISOS	
Área(s) Anexo(s) de Construcción: 3		Descripción Anexo: ESTRUCTURA METALICA, TEJA ZINC, PISO CERAMICA	
		Descripción Anexo: ESTRUCTURA ACERO, TEJA TRASLUCIDA, PISO CEMENTO	
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 14 días del mes de septiembre del año 2021

Elaboró: Mario Andrés Carrón Benavides
Código de seguridad: 29735

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.


EDWIN ALBERTO PEREASERRANO
Subdirector de Departamento Administrativo

RECIBO OFICIAL DE PAGO DE ESTAMPILLAS DIGITALES

AVV 221 20210914 15.06 SC 547 LINEA

FECHA EXPEDICIÓN
DÍA MES AÑO
14-09-2021

RECIBO OFICIAL NO
333300992772

NOMBRES DEL CONTRIBUYENTE
ANA DORIS RESTREPO MORA

CORREO ELECTRONICO
null

TIPO DE DOCUMENTO
CC

VALOR CONTRATO O REGISTRO
0

ORGANISMO
SUBDIRECCION DE CATASTRO MUNICIPAL

ACTO Y/O DOCUMENTO
CERTIFICADO DE PROPIEDAD Y NO PROPIEDAD

CONTRIBUYENTE

CODIGO	CONCEPTO	VALOR
012	PRODESARROLLO MUNICIPAL	1,500
069	PROCULTURA MUNICIPAL	2,200
		0
		0
		0
TOTAL		3,700

NOTA

Puede realizar el pago en efectivo o cheque de gerencia a nombre del Municipio Santiago de Cali
Nit 890.399.011-3 en las oficinas de los siguientes bancos: Banco de Bogotá, Banco de Occidente,
Banco GNB Sudameris, AV Villas y Popular

ESTAMPILLAS

Recibo oficial Número:
333300992772



AVV 221 20210914 15.06 SC 547 LINEA
EF 3,700.00 CL
NOMBRE: MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI
CTA: 487022683 PIN: 0000000000000000
REF: 333300992772
DESTINO: DIGICOM CALI
REF: 1 333300992772

AVALUO SOLICITADO POR LA DOCTORA

ANA DORIS RESTREPO

PROCESO. EJECUTIVO HIPOTECARIO

DMANTE RODRIGO GOMEZ

DMANDO JUAN CARLOS GUERRERO LOPEZ Y OTRA

JUZGADO 30 CIVIL MUNICIPAL DE CALI VALLE

RADICACION 2016-0061800.

AYMER SANCHEZ DUQUE, mayor y vecino de Cali, identificado como aparece al pie de mi firma, debidamente inscrito CORPORACIONES 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 101N MU 22B-67- DE LA URBANIZACION COMPARTIR DECEPAZ 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



CORPORACIONES DE COLOMBIA

aymersan@hotmail.com

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

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 VALLE GRANDE .REMANOS DE COMFANDY TALANGA PUERTAS DEL SOL PIZAMOS POTRERO GRANDE CON BUEN TRASADO DE LA INFRAESTRUTURA VIAL ZONAS ESCOLARES Y COMECIALES IGLESIAS ETC.

3o. LINDEROS. DEL INMUEBLE.

NORTE CON LA CARRERA 22B OCCIDENTE CON PREDIO DISTINGUIDO CON EL NUM 22B.83 ORIENTE CON PREDIO DISTINGUIDO CON EL NUM 22C-61 Y SUR CON LA CALLE 100

MATRICULA INMOBILIAEIA

370-537285 DE LA ESCRITURA PUBLICA2461.DEL 12 06. 1993 DE NOTARIA ONCE CALI.



5o. INFORMACION BASICA DEL INMUEBLE. URBANO.

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

6o. ESPECIFICACIONES DEL INMUEBLE. 2 PISOS

CASA DE HABITACION BIFAMILIAR LEVANTADA EN LADRILLO FAROL LISO CUBIERTA DE LOZA DE CONCRETO QUE LO SEPARA DE LOS DE LAS HABITACIONES Y EN LA CUAL EL PRIMER PISO ESTA CONFORMADO POR ANTEJARDIN CON MURO A MEDIANA ALTURAY RE4JA DE SEGURIDAD EN VARILLA FORJADA METALICA Y EN SU NINTERIOR CONSTA DE SALA COMEDOR DOS HABITACIONES COCINA UN BAÑO ZONZ DE OFICIOS Y LAVADERO PATIO DE ROPAS Y GRADAS INTERNAS EN CONCRETO EN LAS CUAL SE ACCEDE AL SEGUNDO NIVEL DONDE SE OBSERVA UNAS HABITACION CON PUERTA METALICA Y VENTANA Y TERRAZA CON MUROS A MEDIANA ALTURA EN OBRA NEGRA

7o. DETALLES DE LA CONSTRUCCION.

SI 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 21 ESTRATO 2 Y CON LAS VIAS DE ACCESO TOTALMENTE PAVIMENTADAS CON BUEN FLUO VEHICULAR TANSPORTE 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 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.



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 60 .M2

AREA CONSTRUCCION 70 M2 VALOR CONSTRUCCION \$ 1.100.000

Valor total del inmueble \$ 77.000.000

Por lo tanto, estimo que el valor total del INMUEBLE ES DE SETENTAYCIETEMILLONESDE 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 l 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.N.A. / C.C.-04-1596 R.A.A 16-716.688
EX AUXILIAR DE LA JUSTICIA.

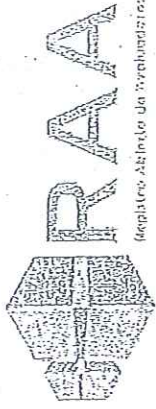
30 DE AGOSTO DEL 2021



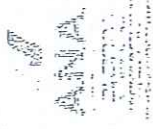
CORPORACION DE COLOMBIA

aymersan@hotmail.com

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



Reglamento Administrativo de Funcionamiento



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

Entidad Reconnocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de El señor(a) **AYMER AIZAMAC SANCHEZ DUQUE**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16716688, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 17 de Julio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-16.716.688

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **AYMER AIZAMAC SANCHEZ DUQUE** se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías:

- o Inmuebles Urbanos
- o Inmuebles Rurales
- o Inmuebles Especiales

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

- o Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Diciembre de 2019.
- o Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 31 de Diciembre de 2022.
- o Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales vigente hasta el 31 de Diciembre de 2022.

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:

CEL 312 280 67 41

Correo Electrónico: AIMERSAN@hotmail.com

Que revisamos 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) **AYMER AIZAMAC SANCHEZ DUQUE**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16.716.688.

El(la) **AYMER AIZAMAC SANCHEZ DUQUE** se encuentra al día con el pago de 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 puede contactar al siguiente número 318 238 65 37 y al 3016591421



REGISTRO NACIONAL
DE AVALUADOR
SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO
R.N.A. No. 04-107875 DECRETO 2150/05 Y 1420/08
SOO24034

COMPROMISOS DE COLOMBIA

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





REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
OFICINA DE APOYO PARA LOS JUZGADOS CIVILES MUNICIPALES DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS

**JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS
DE CALI – VALLE**

OFICIO A CATASTRO

OFICIO N° 01-1933

Santiago de Cali, 01 de diciembre de 2020.

Señor (es):
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA MUNICIPAL DE CALI,
SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO

L. C.

PROCESO: EJECUTIVO HIPOTECARIO
DEMANDANTE: RODRIGO GOMEZ C.C. 16.747.594
DEMANDADO: JUAN CARLOS GUERRERO LOPEZ C.C. 94.417.099

RADICACIÓN: 76001-4003-030-2016-00618-00

Me permito comunicarle que mediante providencia del 26 de octubre de 2020, el **JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE CALI**, resolvió: “(...) En consecuencia **POR SECRETARÍA OFICIESE** al- Departamento Administrativo de Hacienda Municipal, Subdirección de Catastro, a fin de que a costa de la parte interesada, se expida Certificado Catastral del bien inmueble identificado con los folio de matrícula inmobiliaria Nro. 370-537285, de propiedad de la parte demandada. (...)” (Fdo) El (La) Juez **JORGE HERNÁN GIRÓN DÍAZ**.

Sírvase proceder de conformidad.

JAIR PORTILLA GALLEGO
PROFESIONAL UNIVERSITARIO GRADO 17

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 conferidos por el Consejo Superior de la Judicatura.-Sala Administrativa.

Firmado Por:

CARLOS EDUARDO SILVA CANO
PROFESIONAL UNIVERSITARIO - FUNCIONES SECRETARIALES
JUZGADO MUNICIPAL DE EJECUCIÓN
CIVIL DE LA CIUDAD DE CALI-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: 423a562ed63a8c8bdee30173a90a90985e4165f7c2bdfd049ecb24fd18bbbec

Documento generado en 14/02/2021 08:02:16 PM