



Ibagué - Tolima, diecinueve (19) de marzo dos mil veinticuatro (2024).

Radicación : [73001-40-03-001-2019-00270-00](#)

Clase de proceso : Ejecutivo Hipotecario

Demandante : Banco Davivienda S.A.

Demandado : Sandra Milena Romero Diaz

Córrase traslado del avalúo comercial presentado por la parte actora al demandado por el término de **DIEZ (10) DÍAS** conforme lo establece el artículo 444 del C.G.P.

Notifíquese y cúmplase,

JUAN CARLOS CLAVIJO GONZÁLEZ
Juez

2019-270. PRESENTACION AVALUO COMERCIAL Y CATASTRAL. REF EJECUTIVO PARA LA EFECTIVIDAD DE LA GARANTIA REAL. DE BANCO DAVIVIENDA S.A CONTRA SANDRA MILENA ROMERO DIAZ

Miguel Angel Arciniegas Bernal <marciniegas@cobranzasbeta.com.co>

Mié 27/09/2023 14:21

Para: Juzgado 01 Civil Municipal - Tolima - Ibagué <j01cmpaliba@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (716 KB)

2019-270. PRESENTACION AVALUO COMERCIAL Y CATASTRAL. REF EJECUTIVO PARA LA EFECTIVIDAD DE LA GARANTIA REAL. DE BANCO DAVIVIENDA S.A CONTRA SANDRA MILENA ROMERO DIAZ.pdf;

Buena tarde Juzgado Primero Civil Municipal de Ibagué

Por medio de la presente remito memorial dentro del proceso del asunto para el trámite pertinente.

Cordialmente,

Miguel Angel Arciniegas Bernal

Abogado Especialista Universidad Externado

marciniegas@cobranzasbeta.com.co

Tel. (608) 2415086 Ext. 3816

Cel. 3165334313 - 3184009613

Calle 10 No. 3-76 Edificio Cámara de Comercio Of 603 Ibagué, Tol

Promociones y Cobranzas Beta S.A

AVISO LEGAL : Este mensaje es confidencial, puede contener información privilegiada y no puede ser usado ni divulgado por personas distintas de su destinatario. Si obtiene esta transmisión por error, por favor destruya su contenido y avise a su remitente. esta prohibida su retención, grabación, utilización, aprovechamiento o divulgación con cualquier propósito. Este mensaje ha sido sometido a programas antivirus. No obstante, el BANCO DAVIVIENDA S.A. y sus FILIALES no asumen ninguna responsabilidad por eventuales daños generados por el recibo y el uso de este material, siendo responsabilidad del destinatario verificar con sus propios medios la existencia de virus u otros defectos. El presente correo electrónico solo refleja la opinión de su Remitente y no representa necesariamente la opinión oficial del BANCO DAVIVIENDA S.A. y sus FILIALES o de sus Directivos

MIGUEL ANGEL ARCINIEGAS BERNAL
Abogado Davivienda S.A.



Señores:

JUEZ 01° CIVIL MUNICIPAL DE IBAGUE – TOLIMA
E.S.D.

Ref: EJECUTIVO PARA LA EFECTIVIDAD DE LA GARANTIA REAL
De: BANCO DAVIVIENDA S.A **contra:** SANDRA MILENA ROMERO DIAZ
Rad: 2019-00270-00

ASUNTO: PRESENTACIÓN AVALUÓ COMERCIAL Y CATASTRAL

En mi calidad de apoderado de la entidad demandante respetuosamente me permito aportar avaluó comercial de conformidad a lo dispuesto en el artículo 444 numeral 4 del C.G.P, considerando que el avaluó catastral **NO es idóneo** para establecer su precio real, por lo que se presenta dictamen pericial, realizado por profesional idóneo.

Avaluó Pericial \$ 102.513.592,14

Sírvase correr traslado a la parte demandada, teniendo por avaluó del inmueble elaborado la suma de \$102.513.592,14

Atentamente,

MIGUEL ANGEL ARCINIEGAS BERNAL
CC. N° 1.110.523.146 de Ibagué -Tolima
T.P. N° 333.822 del C.S. de la J.
marciniegas@cobranzasbeta.com.co



INFORMACION BASICA												
N. SOLICITANTE	BANCO DAVIVIENDA	SANDRA MILENA ROMERO	D. IDENTIFICACION	NIT	860034313-7	BANCO	DAVIVIENDA	051	CONS.		FECHA AVALUO	13/09/23
OBJETO AVALUO	Originación	DIR. INMUEBLE	KR 8 F # 161 A - 50 TR 6 AP 203			BARRIO	SALADO		NOM. CONJ. O ED.	RESERVAS DE SAN FERMIN		
CIUDAD	IBAGUÉ	COD DANE	73001	OPTO.	TOLIMA	SECTOR UBIC INMUEBLE	Urbano		METODOLOGIA VALUATORIA	Comparación de Mercado		
JUSTIFICACION METODOLOGIA EMPLEADA		SE ADOPTA ESTA METODOLOGIA EN RAZON AL ANALISIS DIARIO DE DEMANDA Y OFERTA DE INMUEBLES EN LA CIUDAD.										

INFORMACION DEL BARRIO										
SERVICIOS PUBLICOS			USO PREDOMINANTE DEL BARRIO		VIAS DE ACCESO		AMOBILIAMIENTO URBANO		ESTRATO	
	Sector	Predio								
ACUEDUCTO	☒	☒	VIVIENDA	☒	COMERCIO	☐	ESTADO	BUENO	PARQUES	☒
ALCANTARILLADO	☒	☒	INDUSTRIA	☐			PAVIMENTADA	SI	PARADERO	☒
ENERGIA ELECTRICA	☒	☒	MIXTO	☐			ANDENES	SI	ALUMBRADO	☒
GAS NATURAL	☒	☐	OTRO	☐			SARDINELES	SI	Z. VERDES	☒
TELEFONIA	☒	☐								
LEGAL BARRIO Aprobado TOPOGRAF. Plano TRANSP. Bueno										
ESTRATO 2										
PERSPECTIVAS DE VALORIZACION ACEPTABLES, SECTOR DE LENTA DINAMICA INMOBILIARIA, DONDE ESTE ES DE LOS PRIMEROS PROYECTOS EN DESARROLLARSE Y EL CUAL VIENE A MEJORAR LAS CONDICIONES DE MERCADO DEL BARRIO.										

INFORMACION DEL INMUEBLE									
		Descripción otros							
TIPO	Apartamento	VIS	M. INMOB. PPAL 1	350-236365	M. INMOB. GJ 1		M. INMOB. GJ 4		M. INMOB. DP 2
USO	Vivienda		M. INMOB. PPAL 2		M. INMOB. GJ 2		M. INMOB. GJ 5		CHIP (Solo Bogotá)
CLASE	Multifamiliar				M. INMOB. GJ 3		M. INMOB. DP 1		

INFORMACION DE LA CONSTRUCCION											
NUMERO DE PISOS	5	ESTADO CONSTRUCCION				ESTADO CONSERVACION					
NUMERO SOTANOS		☐ NUEVA	☐ TERMINADA	☒ USADA	☐ SIN TERMINAR	☐ Optimo ☒ Bueno ☐ Regular ☐ Malo ☐ Demolicion					
EN OBRA		☒		☒ TERMINADO	☐ REMODELADO	ESTRUCTURA	Industrializada	FACHADA	Graniplast	CUBIERTA	Placa concreto imp.
VETUSTEZ (AÑOS)	5					Muros en Concreto					

DEPENDENCIAS																			
SALA	1	BAÑO SOCIAL	1	BAÑO PRIVADO	1	BAÑO SERVICIO		JARDIN		GARAJES (TOTAL UNIDADES)				LOCAL					
COMEDOR	1	ESTAR HAB.		COCINA	1	PATIO INTERIOR		BALCON		CUBIERTO	1	USO EXCLUSIVO	BAHIA COMUNAL	1	DOBLE		DEPOSITO		BODEGA
ESTUDIO		HABITACIONES	3	CUARTO SERV.		TERRAZA		Z. VERDE PRIVADA		DESCUBIERTO	1	PRIVADO	SENCILLO	1	SERVIDUMBRE				OFICINA

ACABADOS															
	PISOS	MUROS	TECHOS	C. MADER.	C. METAL.	BAÑOS	COCINA		PISOS	MUROS	TECHOS	C. MADER.	C. METAL.	BAÑOS	COCINA
ESTADO	BUENO	BUENO	BUENO	BUENO	BUENO	BUENO	BUENO	CALIDAD	NORMAL	NORMAL	SENCILLO		SENCILLO	SENCILLO	SENCILLA

PROPIEDAD HORIZONTAL				DOTACION COMUNAL																
SOM. A PROP. HORIZONTAL	☒	SI	NUMERO EDIFICIOS	☒	28	PORTERIA	☒	PISCINA	☒	GJ. VISITAN.	☒	BOMBA EYECTORA	☐	Z. VERDES	☒	SALON COMUNAL	☒	PLANTA ELECTRICA	☒	OTROS
CONJ. O AGRUP. CERRADA	☒	SI	UNID. POR PISO	☒	4	CITOFONO	☒	TANQUE AGUA	☒	JUEGOS NIÑOS	☒	A. ACON. CENTRAL	☐	GINNASIO	☒	SHUT BASURAS	☒	ASCENSOR	☒	
UBICACION INMUEBLE	☒	EXTERIOR	TOTAL UNIDADES	☒	560	BICICLETERO	☐	CLUB HOUSE	☐	CANCHA MULT.	☐	CANCHA SQUASH	☐	GOLFITO	☐	EQ. PRESION CONST.	☐	NUMERO ASCENSORES	☒	3

ACTUALIDAD EDIFICADORA	COMPORTAMIENTO OFERTA Y DEMANDA	TIEMPO ESPERADO COMERCIALIZACION	5
ESTE EN EL UNICO PROYECTO DE ESTE TIPO EN LA ZONA DONDE SOLO SE DAN REMODELACIONES Y AMPLIACIONES PUNTUALES Y DONDE LA VIVIENDA PROGRESIVA ES LA TIPICA DEL SECTOR.	ACEPTABLE YA QUE ESTE PROYECTO QUIZAS REACTIVO UN POCO LA DINAMICA DE LA ZONA, LA CUAL SE VI AFECTADA CONSIDERABLEMENTE POR ASPECTOS DE INSEGURIDAD Y DETERIORO SOCIAL.		

LIQUIDACION AVALUO			
DESCRIPCION	AREA (m2)	VALOR UNITARIO (m2)	VALOR TOTAL
AREA PRIVADA APARTAMENTO	38,02	\$ 2.696.307,00	\$ 102.513.592,14
			\$ 0,00
			\$ 0,00
			\$ 0,00
		VALOR TOTAL AVALUO	\$ 102.513.592,14

VALOR UVR DEL DIA 319,08

VALOR AVALUO EN UVR 321.278,65

CALIFICACION GARANTIA

☒ FAVORABLE ☐ DESFAVORABLE

OBSERVACIONES	
DIRECCION ANEXOS	# -
OTRAS DIRECCIONES	# -

Apartamento ubicado en Proyecto de alta densidad, en sector con lenta dinámica inmobiliaria debido a algunos aspectos de inseguridad, el cual viene reactivando de manera lenta el mercado y al cual se accede por vía Antigua al Salado o por vía que conduce al Norte del Tolima en sector Conjunto con 28 torres de 5 pisos con equipamiento comunal acorde a las exigencias del mercado actual. El conjunto cuenta con garajes en bahía de parqueo. Unidad con diseño básico en buen estado de conservación, distribuida así: Cocina, Sala-Comedor, 3 alcobas, Patio y baño. DATOS TOMADOS DE CERTIFICADO DE TRADICION, DE ESCRITURA 1898 DEL 18/08/2018 DE LA NOTARIA 5 DE IBAGUE Y EN TERRENO.

NOMBRE Y FIRMA DEL PERITO AVALUADOR  C.C. / NIT <u>38 242 806</u> REGISTRO PRIVADO	VISTO BUENO DAVIVIENDA	
RAA AVAL 38242806		

NORMA NIF

BANCO DAVIVIENDA SANDRA MILENA ROMERO DIAZ RESERVAS DE SAN FERMINTO 6-203

FECHA DEL ÚLTIMO AVALUO

Dd/Mm/Aa 15/09/23

AVALUADOR : MONICA I. SAAVEDRA MC

ÁREA TERRENO -

VR. M2 TERRENO -

ÁREA CONSTRUIDA 38,02

DEPOSITO

AREA PRIVADA GARAJE No

VR. M2 INMUEBLE NUEVO 3.550.763

VR. M2 DEPOSITO Uso Exclusivo

VR. M2 PARQUEO Uso Exclusivo

AVALUO APARTAMENTO 135.000.000

AVALUO PARQUEADEROS -

AVALUO DEPOSITO -

AVALUO INMUEBLE NUEVO 135.000.000

VALOR RESIDUAL 102.513.600

VALOR RAZONABLE 102.513.600

\$ 135.000.000 VALOR 2022
3.550.762,76 Vr. M2 2022

Vr m2 nuevo
con parq y dep
3.550.763

Vr m2 usado

2.696.307

Analisis del m2

VALOR DE REPOSICIÓN APTO 3.550.763

Calificacion ESTADO DE CONSERVACIÓN 2,00

VIDA ÚTIL 95,00

VETUSTEZ corregida por remodelación -

EDAD EN % DE VIDA 90,00

FITTO Y CORVINI (Calificacion x tabl) 0,0508

VALOR A DESCONTAR 180.378,75

VALOR RESIDUAL CON DEPRECIACION 3.370.384

VALOR ADOPTADO PERITO 2.696.307

Valor adoptado por M2 para informe de Avaluo, valor que se inserta valor que se inserta en formato de avaluo y este analisis se adjunta como soporte.

CONCEPTO DEL AVALUADOR

Se realiza depreciacion adicional al inmueble por efectos COMERCIALIZACION, por el estado de mantenimiento en general del conjunto y la sobreoferta de este tipo de inmuebles en el mercado inmobiliario actual.

ESQUEMA DE DISTRIBUCION DEL INMUEBLE

BANCO DAVIVIENDA S.A

**CONJUNTO CERRADO SAN FERMIN
TO 6 AP 203**



**Firma Perito
Registro Privado
S.C.A. 2570011499**

Registro Fotográfico

Conjunto Residencial San Fermín
Torre 6 Apto 203

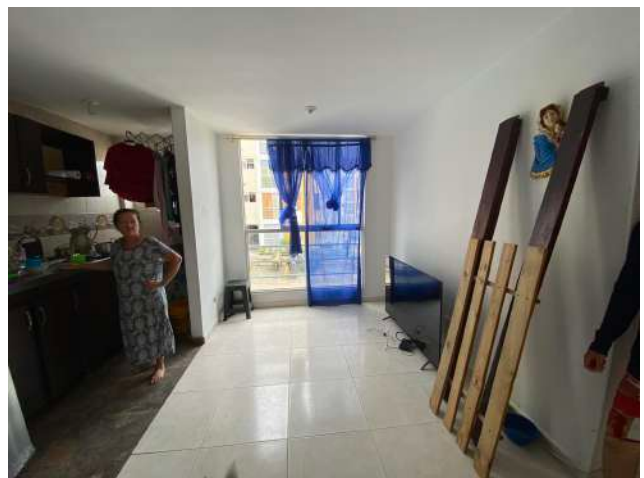
Arq. Mónica I. Saavedra Mc
S.C.A. 2570011499



Registro Fotográfico

Conjunto Residencial San Fermín
Torre 6 Apto 203

Arq. Mónica I. Saavedra Mc
S.C.A. 2570011499





PIN de Validación: c1090b5f



<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) MONICA ISABEL DEL PILAR SAAVEDRA MC AUSLAND, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 38242806, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 16 de Mayo de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-38242806.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MONICA ISABEL DEL PILAR SAAVEDRA MC AUSLAND se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- 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 Mayo 2017

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: IBAGUÉ, TOLIMA

Dirección: CALLE 8 4-66 LA POLA TOLIMA

Teléfono: 3108713512

Correo Electrónico: oficinamonicas@yahoo.com

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

Arquitecta - La Pontificia Universidad Javeriana.

Especialista en Diseño Urbano- Universidad Jorge Tadeo Lozano.

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) MONICA ISABEL DEL PILAR SAAVEDRA MC AUSLAND, identificado(a) con la Cédula de



PIN de Validación: c1090b5f



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



ciudadanía No. 38242806.

El(la) señor(a) MONICA ISABEL DEL PILAR SAAVEDRA MC AUSLAND 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

c1090b5f

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 un (01) días del mes de Septiembre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



ALCALDÍA DE IBAGÜÉ
NIT 800113389-7
SECRETARIA DE HACIENDA MUNICIPAL
FACTURA IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

Referencia Pago
18001022519975



FECHA EMISION	CODIGO INTERNO	No. FORMULARIO	DATOS CONTRIBUYENTE					DATOS DEL PREDIO			
12/07/2023	2519975		SANDRA MILENA ROMERO DIAZ C.C. 52825249					K 8F 161A 50 Ap 203 To 6 RESERVAS BARRIO NO REGISTRA			
ULTIMO PAGO											
VIGENCIA	FECHA (DD/MM/AAAA)	VALOR	MATRICULA INMOBILIARIA		DESTINO ECONOMICO			AREA TER. (m2)	AREA CON. (m2)	ESTRATO	
			350-236365		A - Habitacional			47	38	2	
DPTO	MPIO	ZONA	SECTOR	COMUNA	BARRIO	MANZANA	TERRENO	CONDICION DE PROPIEDAD	NUMERO EDIFICIO O TORRE	N. DEL PISO DENTRO DE EDIFICIO O TORRE	N. DE LA UNIDAD EN PW O MEJORA
73	001	01	10	00	00	1109	0901	9	00	00	0108

FECHA	DESCUENTO	TOTAL A	VIGENCIA	2023	2022	2021	2020	2019	TOTAL
31/07/2023	0%	\$ 0							
ENTIDADES FINANCIERAS AUTORIZADAS									
BANCO CAJA SOCIAL	24087671760		AVALUO	\$55,477,000	\$53,185,080	\$51,636,000	\$50,132,000	\$48,672,000	N/A
BANCOLOMBIA	86999418203		TARIFA	6*1000	6*1000	6*1000	6*1000	6*1000	N/A
BANCO DE OCCIDENTE	300877982		IMPUESTO PREDIAL	\$333,000	\$319,000	\$310,000	\$301,000	\$389,000	\$ 1,652,000
BANCO POPULAR	220550281943		SOBRETASA AMBIENTAL	\$83,000	\$80,000	\$77,000	\$75,000	\$73,000	\$ 388,000
BANCO AV VILLAS	403142524		INTERES PREDIAL	\$5,000	\$124,000	\$232,000	\$334,000	\$613,000	\$ 1,308,000
BANCO DAVIVIENDA	166670115160		INTERES SOBRETASA AMBIENTAL	\$1,000	\$31,000	\$58,000	\$83,000	\$115,000	\$ 288,000
BANCO BBVA	852000454		COMPENSACIONES	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$ 0
BANCO DE BOGOTA	836172460		COMPENSACIONES CORTOLINA	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$ 0
BANCO SUDAMERIS	97150008980		EXONERACION IMPUESTO PREDIAL	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$ 0
BANCO COLPATRIA	5752005926		ESTIMULO TRIBUTARIO CORTOLINA	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$ 0
BANCOOMEVA	130104069301		ESTIMULO TRIBUTARIO PREDIAL	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$ 0
BANCO AGRARIO	466013012732		EXONERACION IMPUESTO AMBIENTAL	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$ 0
BANCO ITAU	251488798		IMPUESTO ALUMBRADO	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$ 0
			EXONERACION INTERES AMBIENTAL	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$ 0
			INTERES ALUMBRADO	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$ 0
			EXONERACION INTERES PREDIAL	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$ 0
			EXONERACION IMPUESTO ALUMBRADO	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$ 0
			EXONERACION INTERES ALUMBRADO	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$ 0
			SALDO IMPUESTO ALUMBRADO	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$ 0
			SALDO INTERES ALUMBRADO	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$ 0
			SALDO IMPUESTO AMBIENTAL	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$ 0
			SALDO INTERES AMBIENTAL	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$ 0
			SALDO IMPUESTO PREDIAL	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$ 0
			TOTAL	\$422,000	\$554,000	\$677,000	\$793,000	\$1,190,000	\$ 3,636,000

La cedula catastral de 15 digitos es: 011011090108901

Fecha Impresión: 12/07/2023 08:56:24

ESTE DOCUMENTO PRESTA MERITO EJECUTIVO; EL NO PAGO DARA LUGAR AL INICIO DEL CORRESPONDIENTE COBRO JURIDICO. (ART. 489 C.G.P. Y ART. 354 Ley 1819 de 2016.) Contra la presente factura procede el recurso de reconsideración ante la Secretaría de Hacienda de Ibagué dentro de los dos (2) meses siguientes a la notificación del mismo, según Art. 720 del Estatuto Tributario Nacional.

PAGUE HASTA 31/07/2023 VALOR \$ 3,636,000



(415)7707236331208(8020)18001022519975(3900)0000003636000(96)20230731

ALCALDÍA DE IBAGÜÉ
NIT 800113389-7
SECRETARIA DE HACIENDA
FACTURA IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

Referencia Pago
18001022519975

VIGENCIA	CODIGO INTERNO	No.	PREDIO
2023	2519975		730010110000011090901900000108

CONTRIBUYENTE		MATRICULA INMOBILIARIA
SANDRA MILENA ROMERO DIAZ C.C. 52825249		350-236365

BANCO	No. CHEQUE	VALOR
-------	------------	-------

EFFECTIVO		
T.CONSIGNACION		

TIMBRE DEL BANCO

ESTE DOCUMENTO PRESTA MERITO EJECUTIVO; EL NO PAGO DARA LUGAR AL INICIO DEL CORRESPONDIENTE COBRO JURIDICO. (ART. 489 C.G.P. Y ART. 354 Ley 1819 de 2016.) Contra la presente factura procede el recurso de reconsideración ante la Secretaría de Hacienda de Ibagué dentro de los dos (2) meses siguientes a la notificación del mismo, según Art. 720 del Estatuto Tributario Nacional.

Fecha Impresión: 12/07/2023 08:56:24