



Ibagué - Tolima, dieciocho (18) de diciembre dos mil veintitrés (2023).

Radicación : [73001-40-03-001-2019-00167-00](#)

Clase de proceso : Ejecutivo hipotecario.

Demandante : Banco Davivienda S.A.

Demandado : Jhan Rubinel Rodríguez Muñoz y
Yoli Nillireth Rodríguez Niño

Teniendo en cuenta que, por error involuntario se omitió agregar el avalúo comercial al auto del 15 de noviembre del 2023, mediante el cual, se corre traslado del mismo.

El despacho **DISPONE:**

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.

Notifiquese Y Cúmplase,

JUAN CARLOS CLAVIJO GONZÁLEZ
Juez

RAD: 2019-00167-00. PRESENTACION AVALUO Ref.: EJECUTIVO PARA LA EFECTIVIDAD DE LA GARANTIA REAL. DE BANCO DAVIVIENDA S.A CONTRA JAHN RUBINEL RODRIGUEZ

Maria Alejandra Rodriguez Rodriguez <pmarodri@cobranzasbeta.com.co>

Vie 06/10/2023 15:15

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

 1 archivos adjuntos (9 MB)

2019-00167-00 PRESENTACION AVALUO Ref. EJECUTIVO PARA LA EFECTIVIDAD DE LA GARANTIA REAL. DE BANCO DAVIVIENDA S.A CONTRA JAHN RUBINEL RODRIGUEZ.pdf;

Señores

JUZGADO 1° CIVIL MUNICIPAL DE IBAGUÉ (TOLIMA)

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

Agradezco su colaboración.

Cordialmente,

Maria Alejandra Rodríguez Rodríguez

Abogada

Promociones y Cobranzas Beta S.A.

pmarodri@cobranzasbeta.com.co

Fijo: 8- 2771144 ext 3830

Cel: 3224259590

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

Ibagué (Tolima)

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

MARIA ALEJANDRA RODRIGUEZ RODRIGUEZ
Abogada



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:** JHAN RUBINEL RODRIGUEZ MUÑOZ Y OTRO

Rad: 2019-00167-00

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 \$90.943.868,60

Sírvase correr traslado a la parte demandada, teniendo por avaluó del inmueble elaborado la suma de \$90.943.868,60

Cordialmente,

MARIA ALEJANDRA RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ

Apoderada entidad demandante

C.C. N°1.110.580.639 de Ibagué.

T.P. N° 340.079 del C.S. de la J.

pmarodri@cobranzasbeta.com.co

INFORME DE AVALUO COMERCIAL

INFORMACION BASICA											
N. SOLICITANTE	BANCO DAVIVIENDA S.A		D. IDENTIFICACION	NIT 860034313-7		BANCO	DAVIVIENDA 051	CONS.		FECHA AVALUO	08/06/23
OBJETO AVALUO	Originación		DIR. INMUEBLE	KR 9 # 149 - 181 BL 4 IN 8 AP 103		BARRIO	EL SALADO		NOM. CONJ. O ED.	CONJ. RES. MONTERREY	
CIUDAD	IBAGUÉ		COD DANE	73001		DPTO.	TOLIMA		SECTOR UBIC INMUEBLE	Urbano	
JUSTIFICACION METODOLOGIA EMPLEADA			SE ADOPTA ESTA METODOLOGIA EN RAZON AL ANALISIS DIARIO DE DEMANDA Y OFERTA DE INMUEBLES EN LA CIUDAD.								
			Metodología VALUATORIA								
			Comparación de Mercado								

SERVICIOS PUBLICOS			USO PREDOMINANTE DEL BARRIO		VIAS DE ACCESO		AMOBILIAMIENTO URBANO		ESTRATO 3					
Sector		Pradio							LEGAL BARRIO	Aprobado	TOPOGRAF.	Plano	TRANSP.	Bueno
ACUEDUCTO	☒	☒	VIVIENDA	☒	COMERCIO	☐	ESTADO	BUENO	PARQUES	☒	ARBORIZACION	☒		
ALCANTARILLADO	☒	☒	INDUSTRIA	☐			PAVIMENTADA	SI	PARADERO	☒	ALAMEDAS	☐		
ENERGIA ELECTRICA	☒	☒	MIXTO	☐			ANDENES	SI	ALUMBRADO	☒	CICLORUTAS	☐		
GAS NATURAL	☒	☒	OTRO	☐			SARDINELES	SI	Z. VERDES	☒				
TELEFONIA	☒	☐												
PERSPECTIVAS DE VALORIZACION ACEPTABLES, SECTOR DONDE SE DESARROLLARON PROYECTOS MULTIFAMILIARES CON CARACTERISTICAS SIMILARES, ESPECIALMENTE DE RANGO VIS.														

INFORMACION DEL INMUEBLE										
	Descripción	otros								
TIPO	Apartamento		M. INMOB. PPAL 1	350 - 218549	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		ESTADO CONSTRUCCION		ESTADO CONSERVACION							
NUMERO DE PISOS	5	☐ NUEVA	☐ TERMINADA	☒ USADA	☐ SIN TERMINAR	☐ Optimo ☒ Bueno ☐ Regular ☐ Malo ☐ Demolicion					
NUMERO SOTANOS	0	☐ EN OBRA	AVANCE	☒ TERMINADO	☐ REMODELADO	ESTRUCTURA	Mamp. estructural	FACHADA	Ladrillo a la vista	CUBIERTA	Teja fibrocemento
VETUSTEZ (AÑOS)	6										

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

[illegible]

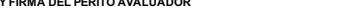
PROPIEDAD HORIZONTAL				DOTACION COMUNAL															
SOM. A PROP. HORIZONTAL	SI	NUMERO EDIFICIOS	10	PORTERIA	☒	PISCINA	☐	GJ. VISITAN.	☒	BOMBA EYECTORA	☐	Z. VERDES	☒	SALON COMUNAL	☒	PLANTA ELECTRICA	☐	OTROS	☐
CONJ. O AGRUP. CERRADA	SI	UNID. POR PISO	4	CITOFONO	☒	TANQUE AGUA	☐	JUEGOS NIÑOS	☒	A. ACON. CENTRAL	☐	GINNASIO	☐	SHUT BASURAS	☐	ASCENSOR	☐		
UBICACIÓN INMUEBLE	EXTERIOR	TOTAL UNIDADES	200	BICICLETERO	☐	CLUB HOUSE	☐	CANCHA MULT.	☒	CANCHA SQUASH	☐	GOLFITO	☐	EQ. PRESION CONST.	☐	NUMERO ASCENSORES			

ACTUALIDAD EDIFICADORA	COMPORTAMIENTO OFERTA Y DEMANDA	TIEMPO ESPERADO COMERCIALIZACION	3
CERCA DE AQUI SE CONSTRUYEN LOS PROYECTOS BELVEDERE Y TORRES DE MONTECARLO Y SE COMERCIALIZAN Y CONSTRUYEN OTROS COMO HABITAT OCOBO; EN LA ZONA TAMBIEN SE DAN REMODELACIONES Y AMPLIACIONES.	EXISTE BUEN MERCADO DE VIVIENDA EN EL SECTOR ESPECIALMENTE MULTIFAMILIAR EN RANGO VIS.		

LIQUIDACION AVALUO				
DESCRIPCION		AREA (m2)	VALOR UNITARIO (m2)	VALOR TOTAL
AREA PRIVADA	Interior 8 Ap 103	49,40	\$ 1.840.969,00	\$ 90.943.868,60
				\$ 0,00
				\$ 0,00

OBSERVACIONES	
DIRECCION ANEXOS	# -
OTRAS DIRECCIONES	# -

Apartamento localizado en Proyecto al cual se accede por vía Antigua al Salado en sector con buena dinámica inmobiliaria, especialmente de proyectos de rango VIS. Conjunto con 5 torres de 5 pisos de apartamentos equipamiento comunal acorde a las exigencias del mercado actual y diseño planificado. Unidad con diseño planificado y acabados mínimos distribuido así: Cocina, Sala-Comedor con balcón, Baño de alcobas, 3 alcobas, la principal con baño privado. DATOS TOMADOS DE CERTIFICADO DE TRADICION, DE ESCRITURA 1061 DE 11/05/2016 DE LA NOTARIA 7 DE IBAGUE Y EN TERRENO.

NOMBRE Y FIRMA DEL PERITO AVALUADOR  C.C. / NIT <u>38 242 806</u> REGISTRO PRIVADO <u>S.C.A. 2570011499</u>		VISTO BUENO DAVIVIENDA	
--	--	------------------------------------	--

ESQUEMA DE DISTRIBUCION DEL INMUEBLE

BANCO DAVIVIENDA S.A
CONJUNTO CERRADO MONTERREY
BL 4 IN 8 AP 103





Filma Perito
Registro Privado
S.C.A. 2570011499

NORMA NIF

BANCO DAVIVIENDA JHAN RUBINEL RODRIGUEZ MONTERREY IN 8 - 103

FECHA DEL ÚLTIMO AVALUO

Dd/Mm/Aa 8/06/23

AVALUADOR : MONICA I. SAAVEDRA MC

ÁREA TERRENO -

VR. M2 TERRENO -

ÁREA CONSTRUIDA 49,40

DEPOSITO

AREA PRIVADA GARAJE No

VR. M2 INMUEBLE NUEVO 2.113.360

VR. M2 DEPOSITO Uso Exclusivo

VR. M2 PARQUEO Uso Exclusivo

AVALUO APARTAMENTO 104.400.000

AVALUO PARQUEADEROS -

AVALUO DEPOSITO -

AVALUO INMUEBLE NUEVO 104.400.000

VALOR RESIDUAL 90.943.884

VALOR RAZONABLE 90.943.884

\$ 104.400.000 Vr. Vip 2023
2.113.360,32 Vr. M2 Vip 2023

Vr m2 nuevo
con parq y dep
2.113.360

Vr m2 usado
con parq y dep
1.840.969

Analisis del m2

VALOR DE REPOSICIÓN APTO 2.113.360

Calificacion ESTADO DE CONSERVACIÓN 1,50

VIDA ÚTIL 93,00

VETUSTEZ corregida por remodelación -

EDAD EN % DE VIDA 7,00

FITTO Y CORVINI (Calificacion x tabla) 0,0321

VALOR A DESCONTAR 67.838,87

VALOR RESIDUAL CON DEPRECIACION 2.045.521

VALOR ADOPTADO PERITO 1.840.969

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.

Registro Fotográfico

CONJUNTO RESIDENCIAL MONTERREY
Bloque 4 Interior 8 Apto 103

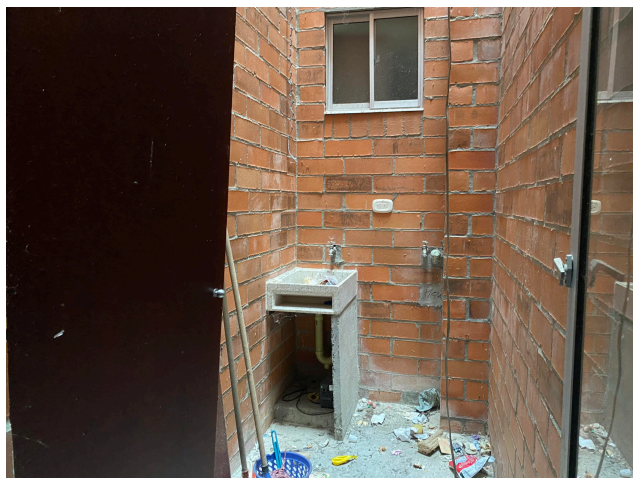
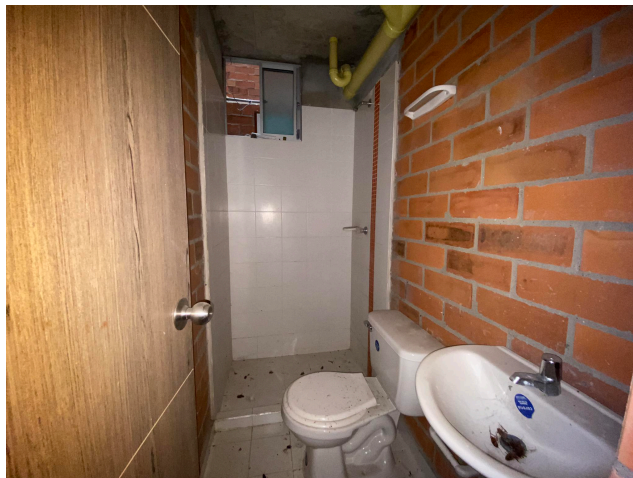
ARQ. MÓNICA I. SAAVEDRA MC'
S.C.A. 2570011499



Registro Fotográfico

CONJUNTO RESIDENCIAL MONTERREY
Bloque 4 Interior 8 Apto 103

ARQ. MÓNICA I. SAAVEDRA MC'
S.C.A. 2570011499





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

Referencia Pago
18001022519981



FECHA EMISION	CODIGO INTERNO	No. FORMULARIO	DATOS CONTRIBUYENTE				DATOS DEL PREDIO			
12/07/2023	2519981		YOKI NILLIRETH RODRIGUEZ NINO C.C. 38364132				K 9 149 181 Bq 4 INT 8 Ap 103 BARRIO NO REGISTRA			
ULTIMO PAGO										
VIGENCIA	FECHA (DD/MM/AAAA)	VALOR	MATRICULA INMOBILIARIA		DESTINO ECONOMICO		AREA TER. (m2)	AREA CON. (m2)	ESTRATO	
			350-218549		A - Habitacional		50	49	3	
DPTO	MPIO	ZONA	SECTOR	COMUNA	BARRIO	MANZANA	TERRENO	CONDICION DE PROPIEDAD	NUMERO EDIFICIO O TORRE	N. DEL PISO CENTRO DE EDIFICIO O TORRE
73	001	01	10	00	00	0316	0902	9	00	00

FECHA	DESCUENTO	TOTAL A	VIGENCIA	2023	2022	2021	2020	2019	2017 - 2018	TOTAL
31/07/2023	0%	\$ 0								
ENTIDADES FINANCIERAS AUTORIZADAS										
BANCO CAJA SOCIAL		24087671760								
BANCOLOMBIA		86999418203								
BANCO DE OCCIDENTE		300877982								
BANCO POPULAR		220550281943								
BANCO AV VILLAS		403142524								
BANCO DAVIVIENDA		166670115160								
BANCO BBVA		852000454								
BANCO DE BOGOTA		836172460								
BANCO SUDAMERIS		97150008980								
BANCO COLPATRIA		5752005926								
BANCOOMEVA		130104069301								
BANCO AGRARIO		466013012732								
BANCO ITAU		251488798								
AVALUO				\$56,827,000	\$54,478,760	\$52,892,000	\$51,351,000	\$49,855,000	\$43,850,000	N/A
TARIFA				7*1000	7*1000	7*1000	7*1000	8,5*1000	8,5*1000	N/A
IMPUESTO PREDIAL				\$398,000	\$381,000	\$370,000	\$359,000	\$424,000	\$373,000	\$ 2,305,000
SOBRETASA AMBIENTAL				\$85,000	\$82,000	\$79,000	\$77,000	\$75,000	\$110,000	\$ 508,000
INTERES PREDIAL				\$5,000	\$148,000	\$277,000	\$399,000	\$666,000	\$824,000	\$ 2,319,000
INTERES SOBRETASA AMBIENTAL				\$1,000	\$32,000	\$59,000	\$85,000	\$117,000	\$242,000	\$ 536,000
COMPENSACIONES				\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$ 0
COMPENSACIONES CORTOLIMA				\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$ 0
EXONERACION IMPUESTO PREDIAL				\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$ 0
ESTIMULO TRIBUTARIO CORTOLIMA				\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$ 0
ESTIMULO TRIBUTARIO PREDIAL				\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$ 0
EXONERACION IMPUESTO AMBIENTAL				\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$ 0
IMPUESTO ALUMBRADO				\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$ 0
EXONERACION INTERES AMBIENTAL				\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$ 0
INTERES ALUMBRADO				\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$ 0
EXONERACION INTERES PREDIAL				\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$ 0
EXONERACION IMPUESTO ALUMBRADO				\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$ 0
EXONERACION INTERES ALUMBRADO				\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$ 0
SALDO IMPUESTO ALUMBRADO				\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$ 0
SALDO INTERES ALUMBRADO				\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$ 0
SALDO IMPUESTO AMBIENTAL				\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$ 0
SALDO INTERES AMBIENTAL				\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$ 0
SALDO IMPUESTO PREDIAL				\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$ 0
TOTAL				\$489,000	\$643,000	\$785,000	\$920,000	\$1,282,000	\$1,549,000	\$ 5,668,000

La cedula catastral de 15 digitos es: 011003160732902

Fecha Impresión: 12/07/2023 08:59:20

ESTE DOCUMENTO PRESTA MERITO EJECUTIVO: EL NO PAGO DARA LUGAR AL INICIO DEL CORRESPONDIENTE GOBRO JURIDICO (ART. 469 C.O.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 \$ 5,668,000



(415)707235331208(8020)18001022519981(3800)00000005668000(96)120230731

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

Referencia Pago
18001022519981

VIGENCIA	CODIGO INTERNO	No.	PREDIO
2023	2519981		730010110000003160902900000732

CONTRIBUYENTE		MATRICULA INMOBILIARIA
YOKI NILLIRETH RODRIGUEZ NINO C.C. 38364132		350-218549

BANCO	No. CHEQUE	VALOR

EFFECTIVO		
T.CONSIGNACION		

TIMBRE DEL BANCO

ESTE DOCUMENTO PRESTA MERITO EJECUTIVO: EL NO PAGO DARA LUGAR AL INICIO DEL CORRESPONDIENTE GOBRO JURIDICO (ART. 469 C.O.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 08:59:20