



Ibagué - Tolima, diecisiete (17) de abril dos mil veinticuatro (2024).

**Radicación :** [73001-40-03-001-2019-00227-00](#)

**Clase de proceso:** Ejecutivo Hipotecario

**Demandante:** Banco Davivienda S.A.

**Demandado:** German Augusto Flórez Triana

**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.

De otra parte, en atención a la solicitud elevada por la sociedad auxiliar de la justicia – secuestre Valenzuela Gaitán & Asociados S.A.S. en escrito que antecede, por ser procedente de conformidad con el artículo 364 del Código General del Proceso, el Despacho dispone señalar como gastos provisionales de la diligencia de secuestro efectuada el 21 de noviembre de 2023, la suma de trescientos cincuenta mil pesos (\$350.000.00) M/Cte., la que deberá ser cancelada por la parte demandante a través de su representante legal.

Así mismo, se requiere a Valenzuela Gaitán & Asociados S.A.S. para que en su calidad de secuestre, dentro del término de **diez (10) días** contados a partir del enteramiento de esta orden judicial, rinda las cuentas de su gestión hasta la fecha, debiendo presentar con posterioridad el informe mensual de la labor encomendada.

Por último, en atención al Oficio Nro.0271 del 27 de febrero del 2024, emitido por el Juzgado Primero de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Ibagué – Tolima, el despacho dispone NEGAR la solicitud, toda vez que, en el presente asunto ya se tuvo en cuenta embargo de remanentes para el proceso ejecutivo promovido por Mercedes Rodríguez Torres contra German Augusto Flórez Triana, con radicado 73001-41-89-003-2019-00713-00, que cursa en el Juzgado Tercero de Pequeñas causas y competencia múltiple de Ibagué.



Ofíciase al citado despacho judicial comunicando lo aquí dispuesto. *Secretaría proceda de conformidad.*

**Notifíquese y cúmplase,**

**JUAN JOSÉ PELÁEZ SÁNCHEZ**

**Juez**

## 2019-227-00 PRESENTACION AVALUO COMERCIAL Y CATASTRAL. DE BANCO DAVIVIENDA S.A CONTRA GERMAN AUGUSTO FLOREZ TRIANA

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

Vie 23/02/2024 9:50

Para:Juzgado 01 Civil Municipal - Tolima - Ibagué <j01cmpaliba@cendoj.ramajudicial.gov.co>  
CC:María Alejandra Rodríguez Rodríguez <pmarodri@cobranzasbeta.com.co>;Valentina Murillo Alvis <valentina.murillo@cobranzasbeta.com.co>

 1 archivos adjuntos (8 MB)

2019-227-00 PRESENTACION AVALUO COMERCIAL Y CATASTRAL. DE BANCO DAVIVIENDA S.A CONTRA GERMAN AUGUSTO FLOREZ TRIANA.pdf;

Señores:

### **JUZGADO 01° CIVIL MUNICIPAL DE IBAGUÉ (TOLIMA)**

Comedidamente me permito allegar memorial para su respectivo trámite.

Agradezco su acostumbrada colaboración.

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 GARANTÍA REAL  
**De:** BANCO DAVIVIENDA S.A  
**Contra:** GERMAN AUGUSTO FLOREZ TRIANA  
**Rad:** 2019-00227-00

**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 \$ 134.971.500,00

Sírvase correr traslado a la parte demandada, teniendo por avaluó del inmueble elaborado la suma de \$ 134.971.500,00

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](mailto:marciniegas@cobranzasbeta.com.co)



NORMA NIF

BANCO DAVIVIENDA GERMAN AUGUSTO FLOREZ VERACRUZ BLQ 4 -705		
FECHA DEL ÚLTIMO AVALUO		
Dd/Mm/Aa		13/02/24
AVALUADOR : MONICA I. SAAVEDRA MC		
ÁREA TERRENO		-
VR. M2	TERRENO	-
ÁREA CONSTRUIDA	INMUEBLE	52,93
AREA	PRIVADA GARAJE No	
AREA	DEPOSITO	
VR. M2	INMUEBLE actual	2.958.624,60
VR. M2	PARQUEADERO	
VR. M2	DEPOSITO	
PARCIAL TERRENO		-
PARCIAL CONSTRUCCIÓN		-
AVALÚO INMUEBLE		156.600.000,00
AVALUO PARQUEADEROS		-
DEPOSITO		-
AVALUO INMUEBLE NUEVO		156.600.000,00
% TERRENO		-
% EDIFICIO	COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	
VALOR RESIDUAL		134.971.500,00
VALOR RAZONABLE		134.971.500,00

156.600.000 Vr VIS  
 15.000.000 parqueo  
 141.600.000 Vr Sin parqueo

Análisis del m2	
VALOR DE REPOSICIÓN APTO	2.958.624,60
CALIFICACIÓN ESTADO CONSERVACIÓN	1,50
VIDA ÚTIL	92,00
VETUSTEZ corregida por remodelación	-
EDAD EN % DE VIDA	92,00
FITTO Y CORVINI (CALIFICACIÓN X TABLA)	0,0435
VALOR A DESCONTAR	128.700,17
VALOR RESIDUAL CON DEPRECIACION	2.829.924,43
VALOR ADOPTADO	2.546.931,99
AJUSTE VR M2	2.550.000,00

VALOR ADOPTADO POR M2 PPARA EL INFORME DE AVALUO

Valor que se inserta en formato de avaluo y este analisis se adjunta como soporte

CONCEPTO AVALUADOR

SE DEPRECIA INMUEBLE DEBIDO A SOBEOFERTA DEL MERCADO ACTUAL y DESACELERACION DEL MERCADO INMOBILIARIO

NOTA : Inmueble que puede ver afectada su comercializacion en razon a que en este proyecto los parqueaderos se vendieron posteriormente a la comercializacion de los aptos y aparentemente este inmueble NO tiene parqueadero.

# ESQUEMA DE DISTRIBUCION DEL INMUEBLE

**BANCO DAVIVIENDA S.A**

**CONJUNTO CERRADO VERACRUZ  
BLOQUE 4 APTO 705**



Firma Perito  
Registro Privado  
S.C.A. 2570011499

# Registro Fotográfico

Conjunto Cerrado Veracruz  
Bloque 4 Apto 705

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



# Registro Fotográfico

CONJUNTO CERRADO VERACRUZ  
Bloque 4 Apto 705  
Febrero de 2024

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



