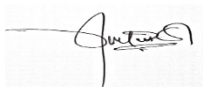


SECRETARÍA: diciembre 11 de 2020. Se agrega al proceso ejecutivo hipotecario 2018 00314, el avalúo del bien inmueble presentado por la parte demandante.



Fabián Mauricio Rubio Gutiérrez
Secretario Ad- Hoc

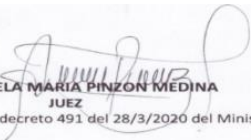
Proceso:	HIPOTECARIO
Demandante:	BANCO DAVIVIENDA S.A.
Demandado:	BERNARDO ALÍ ROA GARZON
Radicación:	17380 40 89 005 2018 00314 00
Auto de Sustanciación:	1255

JUZGADO QUINTO PROMISCO MUNICIPAL.

La Dorada, diciembre once (11) de dos mil veinte (2020).

Del nuevo avalúo presentado por la parte demandante el bien inmueble objeto de medida cautelar en este proceso ubicado en la calle 4 No. 8-15 en el corregimiento de Guarinocito, La Dorada Caldas, se dará traslado a la parte demandada, por el término de diez (10) días, con fundamento en el artículo 444 numeral 2º del Código General del Proceso.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE;



ANGELA MARIA PINZON MEDINA
JUEZ
(Firma escaneada-artículo 11 decreto 491 del 28/3/2020 del Ministerio de Justicia)

JUZGADO QUINTO PROMISCO
MUNICIPAL DE LA DORADA, CALDAS
NOTIFICACIÓN POR ESTADOS
La providencia anterior se notifica en el
Estado N° 132 del 14 de diciembre 2020.



FABIAN MAURICIO RUBIO GUTIERREZ
Secretario Ad Hoc

Señores

JUZGADO QUINTO PROMISCOU MUNICIPAL DE LA DORADA

E. S. D.

PROCESO: EJECUTIVO PARA LA EFECTIVIDAD DE LA GARANTIA REAL
DEMANDANTE: BANCO DAVIVIENDA S.A.
DEMANDADO: BERNARDO ALI ROA GARZON
RADICACION: 17380-40-89-005-**2018-00314-00**

En mi calidad de apoderado judicial de la entidad ejecutante dentro del proceso de la referencia comedidamente aporé el avalúo comercial de fecha 31/10/2020, toda vez que se encuentra embargado y secuestrado el bien inmueble objeto de esta ejecución y conforme al auto que ordena seguir adelante con la ejecución en concordancia con el Art. 444 del C.G. del P.

Anexo: Informe de avalúo comercial

Atentamente,



MIGUEL ANGEL ARCINIEGAS BERNAL
CC. N° 1.110.523.146 de Ibagué -Tolima
T.P. N° 333.082 del C.S. de la J.

AP 199A

JUSTIFICACION METODOLOGIA EMPLEADA	EXISTEN OFERTAS SUFICIENTES Y ALGUNAS VENTAS QUE FACILITAN ESTA METODOLOGIA
------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------

[illegible]

Descripción otros									
TIPO	Casa	M_INMOB_PPAL_1	106-20758	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	CHMP (Ciclo Bogotá)			
CLASE	Unifamiliar			M_INMOB_GJ_3	M_INMOB_DP_1				

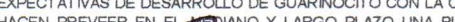
ESTADISTICA DE LA CONSTRUCCION		ESTADO CONSTRUCCION				ESTADO CONSERVACION																																					
NUMERO DE PISOS		1		ESTADO CONSERVACION		Optimo		Bueno		Regular		Malo		Demolicion																													
NUMERO SOTANOS				ESTRUCTURA		Tradicional		Fachada		Pañete y pintura		Cubierta		Teja metalica																													
VELOCIDAD (AÑOS)		7																																									
		<input type="checkbox"/> NUEVA <input type="checkbox"/> TERMINADA <input checked="" type="checkbox"/> USADA <input type="checkbox"/> SIN TERMINAR <input type="checkbox"/> EN OBRA AVANCE <input type="checkbox"/> TERMINADO <input type="checkbox"/> REMODELADO																																									
DEPENDENCIAS																																											
SALA		1		BAÑO SOCIAL		1		BAÑO PRIVADO				BAÑO SERVICIO				JARDIN				GARAJES (TOTAL UNIDADES)				LOCAL																			
COMEDOR		1		ESTAR HAB.				COCINA		1		PATIO INTERIOR		1		BALCON		1		CUBIERTO				USO EXCLUSIVO				BAHIA COMUNAL				DOBLE				DEPOSITO				BODEGA			
ESTUDIO				HABITACIONES		3		CUARTO SERV.				TERRAZA				Z. VERDE PRIVADA				DESCUBIERTO				PRIVADO				SENCILLO				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		SENCILLO		SENCILLO		SENCILLA											
PROPIEDAD HORIZONTAL																DOTACION COMUNAL																											
GOM. A PROP. HORIZONTAL		NO		NUMERO EDIFICIOS				PORTERIA		<input type="checkbox"/>		PISCINA		<input type="checkbox"/>		GJ. VISITAN.		<input type="checkbox"/>		BOMBA EYECTORA		<input type="checkbox"/>		Z. VERDES		<input type="checkbox"/>		SALON COMUNAL		<input type="checkbox"/>		PLANTA ELECTRICA		<input type="checkbox"/>		OTROS							
CONJ. O AGRUP. CERRADA		UNID. POR PISO				CITOFONO		<input type="checkbox"/>		TANQUE AGUA		<input type="checkbox"/>		JUEGOS NIÑOS		<input type="checkbox"/>		A. ACON. CENTRAL		<input type="checkbox"/>		GIMNASIO		<input type="checkbox"/>		SHUT BASURAS		<input type="checkbox"/>		ASCENSOR		<input type="checkbox"/>		CENTRAL									
UBICACION INMUEBLE		TOTAL UNIDADES				BICICLETERO		<input type="checkbox"/>		CLUB HOUSE		<input type="checkbox"/>		CANCHA MULT.		<input type="checkbox"/>		CANCHA SQUASH		<input type="checkbox"/>		GOLFITO		<input type="checkbox"/>		EQ. PRESION CONST.		<input type="checkbox"/>		NUMERO ASCENSORES													
ACTUALIDAD EDIFICADORA																COMPORTAMIENTO OFERTA Y DEMANDA																											
NINGUNA: SECTOR CONSOLIDADO																OFERTA MEDIA, DEMANDA BAJA FACTOR DE COMERCIALIZACION : 80% POR LA SITUACION ACTUAL DE PANDEMIA TIEMPO ESPERADO COMERCIALIZACION : 6																											

DESCRIPCION	AREA (m2)	VALOR UNITARIO (m2)	VALOR TOTAL
AREA TERRENO	78,00	\$ 300.000	\$ 23.400.000,00
AREA CONSTRUCCION	71,80	\$ 600.000	\$ 43.080.000,00
		VALOR TOTAL AVALUO	\$ 66.480.000,00

VALOR LVR DEL DIA
 275,0156

VALOR AVALUO EN LVR
 241.732

CALIFICACION GARANTIA
☒ FAVORABLE ☐ DESFAVORABLE

DIRECCION ANEXOS	# -	OTRAS DIRECCIONES	# -
<p>VIVIENDA ESQUINERA, UBICADA EN UN SECTOR RESIDENCIAL ESTRATO 2, EN EL CORREGIMIENTO DE GUARINOCITO, ACTUALMENTE HABITADA POR EL PROPIETARIO. LAS EXPECTATIVAS DE DESARROLLO DE GUARINOCITO CON LA CONSTRUCCION DE UN CENTRO EDUCATIVO REGIONAL DE GRAN ENVERGADURA YA EN PROCESO (CONSTRUCCION) HACEN PREVER EN EL MEDIANO Y LARGO PLAZO UNA BUENA VALORIZACION, LA PANDEMIA Y LA LENTITUD DE LOS CAMBIOS LLEVAN ESTAS REGIONES A ESTADOS DE ESTANCAMIENTO ECONOMICO QUE PERJUDICAN OSTENSIBLEMENTE EL COMERCIO INMOBILIARIO. LA VIVIENDA REQUIERE DE ALGUNOS MANTENIMIENTOS. ADJUNTO AL CENTRO DEL CORREGIMIENTO Y CON UN ENTORNO DE COMERCIO DE BARRIO, ESCUELA, COLEGIO, PLAZA CENTRAL Y PUESTO DE SALUD.</p>			
NOMBRE Y FIRMA DEL PERTINENCIADOR  GUILLERMO VILLEGAS RAMIREZ		VISTO BUENO DAVIVIENDA	
C.C. / NIT: <u>19256453</u>			
REGISTRO S.I.C.: <u>01051866</u>			
REGISTRO PRIVADO: <u>RAA AVAL 19'256.453</u>			

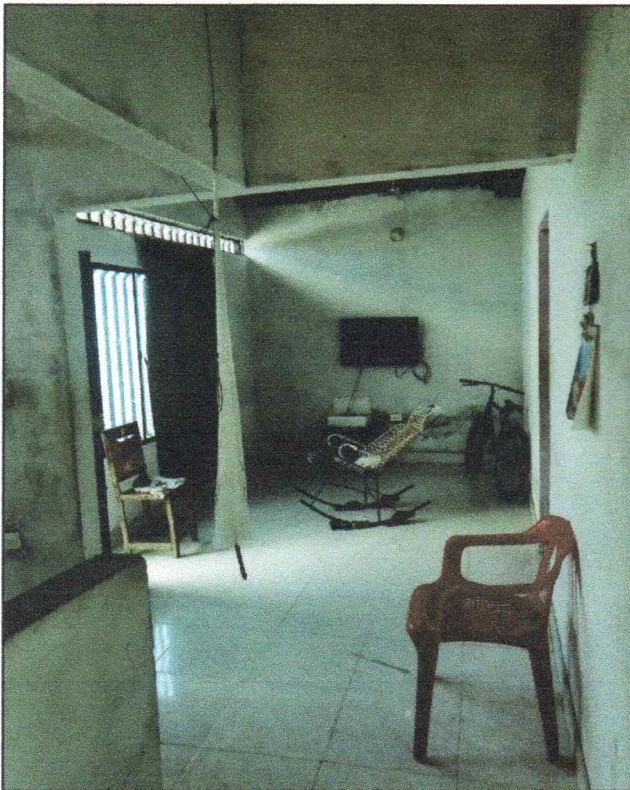


4a

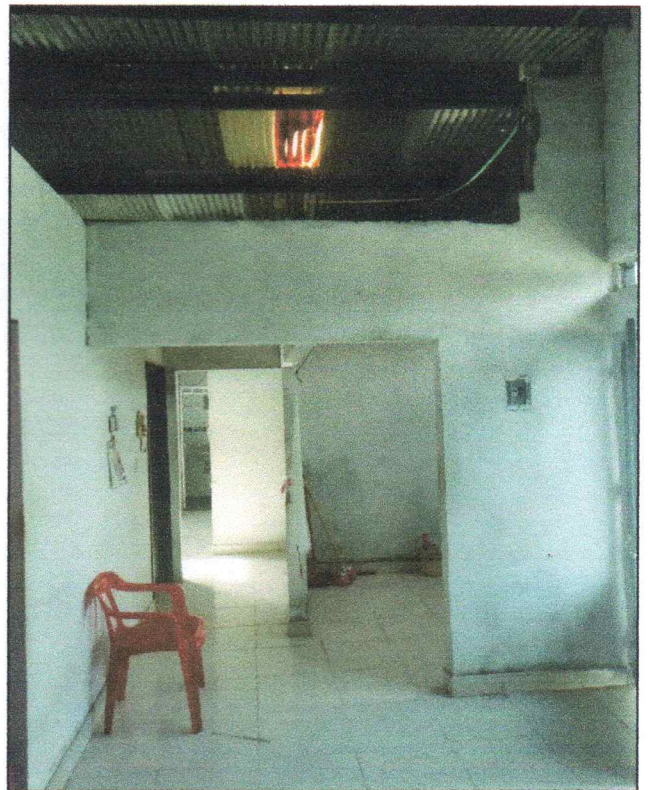
FACHADA



SALA



COMEDOR



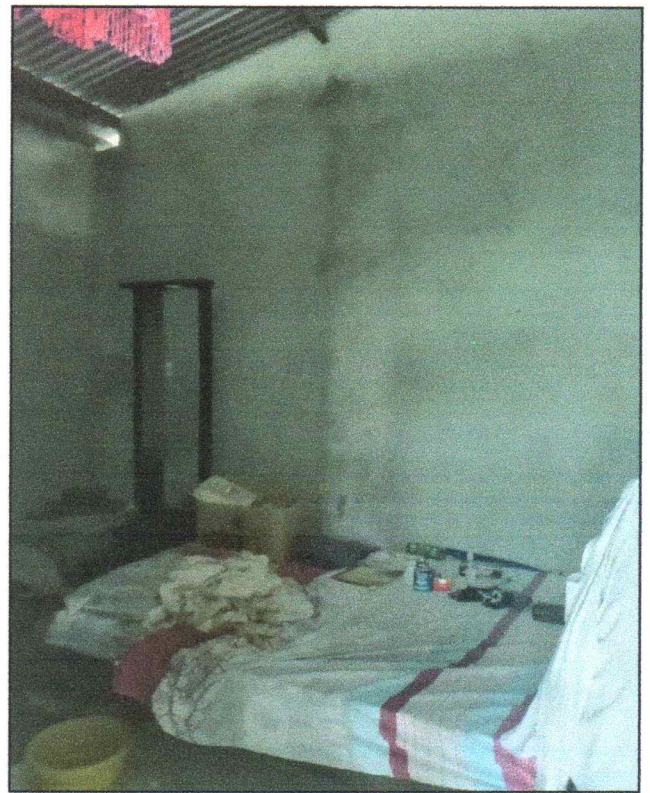
VISTA SALACOMEDOR



COCINA



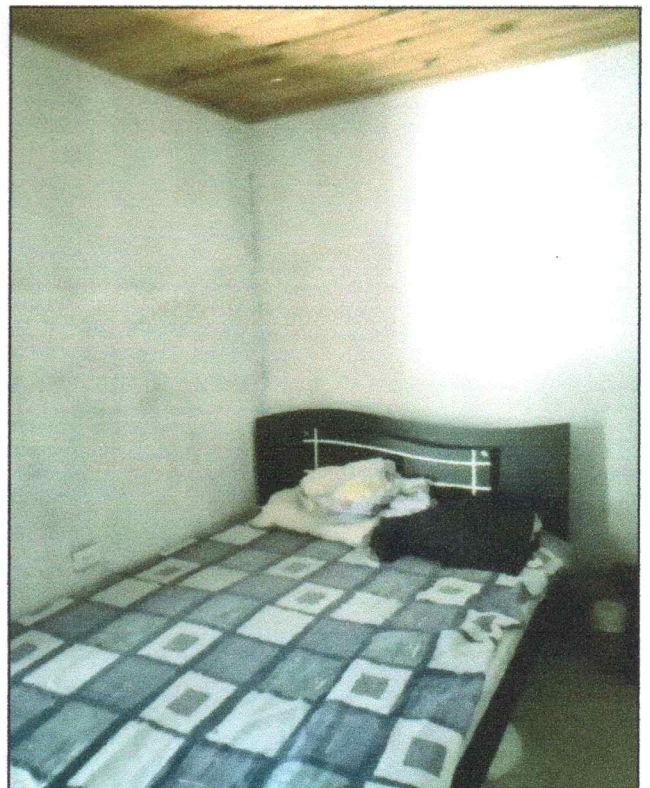
ALCOBA



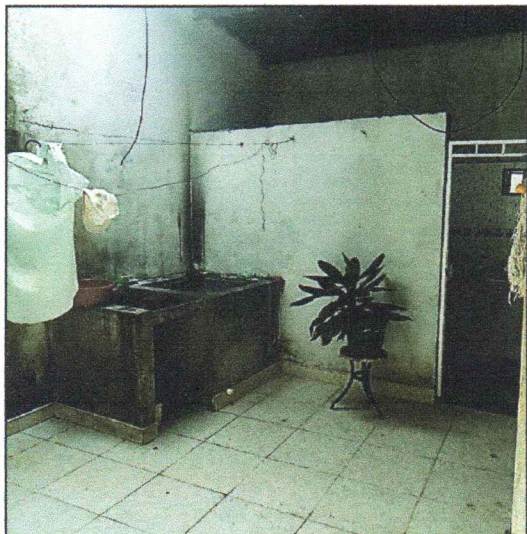
BAÑO



ALCOBA



PATIO DE ROPAS



ENTORNO



FECHA DEL ULTIMO AVALUO

Dd/Mm/Aa	
AVALUADOR	
AREA TERRENO	78,00
VR. M2 TERRENO	300.000
AREA CONSTRUIDA	71,8
VR. M2 CONSTRUCCION	600.000
PARCIAL TERRENO	23.400.000,0
PARCIAL CONSTRUCCION	43.080.000,0
AVALUO TOTAL	66.480.000,0
% TERRENO	35,20%
% EDIFICIO	64,80%

VALOR RESIDUAL

VALOR DE REPOSICION	750.000
CALIF.ESTADO CONSERVACIÓN	3
VIDA UTIL	100
VETUSTEZ - (REMODELACION TOTAL)	7
EDAD EN % DE VIDA	7,00%
FITTO Y CORVINI (CALIF X TABLA)	21,17%
VALOR A DESCONTAR	\$ 158.775
VALOR RESIDUAL	\$ 591.225
VALOR ADOPTADO	\$ 600.000

CONCEPTO:

ESTA METODOLOGIA NOS DA COMO RESULTADO UN VALOR RESIDUAL DE \$600.000 m2. PARA LA CONSTRUCCION.