

SEÑOR:
ALCAIDEZ PROMISCO MUNICIPAL DE ZAPATOCA
E.S.D.


RECIBIDO

02 MAY 2019
9:00 am.

REFERENCIA: SOLICITUD DILIGENCIA DE REMATE
PROCESO: EJECUTIVO HIPOTECARIO
RADICADO: 2017 - 00041 - 00
DEMANDANTE: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.
DEMANDADOS: NUBIA SANDOVAL RONDON
LIBARDO CARREÑO LEON

MARCOS FABIÁN ALMEIDA ARGÜELLO, mayor de edad, con domicilio contractual en el Municipio de Girón, identificado con Cédula de ciudadanía N° 1.098.606.870 de Bucaramanga, Abogado titulado con tarjeta Profesional N° 181.784 del Consejo Superior de la Judicatura, en mi condición de apoderado judicial del **BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.**, dentro del proceso de Referencia, por medio del presente escrito, allego avalúo del inmueble debidamente embargado y secuestrado, ubicado en la Carrera 7 N° 6-55 - Calle 7 N° 7-7 Corregimiento La Fuente e identificado con Matricula Inmobiliaria N° 326-1050 realizado por el Señor PEDRO TULIO VALERO BASTO.

Así mismo, solicito muy respetuosamente a este Despacho, se fije fecha y hora para llevar a cabo la diligencia de remate del bien inmueble en mención.

Agradezco su atención,

Atentamente,



MARCOS FABIÁN ALMEIDA ARGÜELLO
C.C. 1.098.606.870 de Bucaramanga
TP 181.784 de CSJ

FORMATO A2

CLASIFICACION DEL SUELO: URBANO

MUNICIPIO DE LA VALUACION MUNICIPIO DE COLOMBIA		1. INFORMACION BASICA		REGIONAL: SANTANDERES		OFICINA: BOGOTÁ	
NOMBRE: SEGUNDO NOMBRE:		DATOS DE LOS CLIENTES		PRIMER APELLIDO: SANDOVAL		SEGUNDO APELLIDO: BONDON	
UBICACION DEL PREDIO: 35 CALLE 7 # 7-0305/07		CORREGIMIENTO: LA FUENTE		MUNICIPIO: ZAPATOCA		NUMERO DE IDENTIFICACION: 52 354 545	
USO DEL INMUEBLE: URBANO		TIPO DE INMUEBLE: RESIDENCIAL		DEPARTAMENTO: SANTANDER		TELEFONO: SIN INFORMACION	
NOMBRE: SEGUNDO NOMBRE:		DATOS DE LOS PROPIETARIOS		PRIMER APELLIDO: CARREÑO		SEGUNDO APELLIDO: LEON	
MATERIAL:		MATRICULA INMOBILIARIA 320-1050		ESCRITURA DE ADQUISICION No 290		FECHA DE LA ESCRITURA 27/04/2005	
MATERIAL:		NOTARIA No SEGUNDA		NUMERO DE IDENTIFICACION 72 135 737		TELEFONO:	
AS GEOGRAFICAS, DATUM WGS 84, EXPRESADAS EN GRADOS, MINUTOS Y SEGUNDOS		LONGITUD 73° 16' 55.008"		DESCRIPCION INTERIOR DE LA VIVIENDA		CIUDAD DE LA NOTARIA BOGOTÁ	
FECHA VISITA: 03/2019		FECHA INFORME: 14/03/2019		EL PREDIO SE ENCUENTRA SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL ? No		FECHA APLICACION: 14/03/2019	
TIPO DE BIEN de habitación		2. DESCRIPCION DEL INMUEBLE: SOLUCION HABITACIONAL		La vivienda y el corregimiento cumplen con todas las condiciones favorables para ser habitada		TIPO DE CONSTRUCCION Unifamiliar	
INFORMACION SOBRE USO DEL SUELO:		3. CARACTERISTICAS DEL SECTOR		Decreto 17 del 07 de noviembre del 2003 por el cual se adopta el EOT del municipio de Zapatocha el cual definen estos suelos de uso urbano, comercial, aplicando la ley 388 de 1997.		FUENTE: EOT de ZAPATOCA	
VIA DE ACCESO		MATERIAL VIA FRENTE AL PREDIO		ESTADO DE CONSERVACION		PERSPECTIVAS DE VALORIZACION	
La vía está frente a crs, 7 y 8 metros.		Vía vehicular pavimentada		Bueno		Se trata de un corregimiento formado por viviendas, construidas en paredes de tapia pisada, cubierta en tejas de barro, la mayoría son antiguas pero su nivel de valorización es moderada.	
SERVICIOS DE TRANSPORTE		4. CARACTERISTICAS GENERALES DEL TERRENO		FUENTE		FORMA GEOMETRICA	
		Según folio de matricula anexo.		FRENTE (m) 11		FONDO (m) 12	
		LINDEROS		LINDEROS		LINDEROS	
Vivienda de nomenclatura 6-49 Cecilia Duran.		Vivienda de nomenclatura 7-25 Abel Porras		PENDIENTE 0,5%		TOPOGRAFIA Plana	
UBICACION Esquinera		5. CARACTERISTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCION		FACHADA		CUBIERTA	
Estructura		CONDICIONES DE VENTILACION Buena		Pañetes y carburos		Cubierta en teja de barro sobre caña de castilla y madera	
NIVEL DE ILUMINACION		FUENTE DE AREA CONSTRUIDA Medida a cinta		NUMERO DE PISOS 1		NUMERO DE BOTANOS	
CONSTRUIDA M2		ESTADO DE LA CONSTRUCCION		ESTADO DE CONSERVACION		ESTADO DE CONSERVACION	
120		Regular		Regular		Regular	
1		Regular		Regular		Regular	
1		Regular		Regular		Regular	
1		Regular		Regular		Regular	
1		Regular		Regular		Regular	
1		Buena		Buena		Buena	
1		Regular		Regular		Regular	
4		Regular		Regular		Regular	
		Porton en lamina de hierro para local, puertas en madera, internas					

1. INFORMACION BASICA					
MUNICIPIO DE LA VALUACION MUNICIPIO DE COLOMBIA		REGIONAL: SANTANDERES		OFICINA: SOCORRO	
DATOS DE LOS CLIENTES					
PRIMER NOMBRE:	SEGUNDO NOMBRE:	PRIMER APELLIDO:	SEGUNDO APELLIDO:	NUMERO DE IDENTIFICACION:	TELEFONO:
		SANDOVAL	RONDON	52.384.545	SIN INFORMACION
UBICACION DEL PREDIO: 55 CALLE 7 # 7- 03/05/07		BARRIO: CORREGIMIENTO LA FUENTE	MUNICIPIO: ZAPATOCA	DEPARTAMENTO: SANTANDER	
USO DEL INMUEBLE: URBANO		TIPO DE INMUEBLE: RESIDENCIAL	ESTRATO SOCIOECONOMICO: ESTRATO 1		
DATOS DE LOS PROPIETARIOS					
PRIMER NOMBRE:	SEGUNDO NOMBRE:	PRIMER APELLIDO:	SEGUNDO APELLIDO:	NUMERO DE IDENTIFICACION:	TELEFONO:
		CARREÑO	LEON	72.135.737	
VALOR FISCAL:	MATRICULA INMOBILIARIA	ESCRITURA DE ADQUISICION No	FECHA DE LA ESCRITURA	NOTARIA No	CIUDAD DE LA NOTARIA
1.000.000	325-1050	298	27/04/2006	SEGUNDA	SOCORRO
COORDENADAS GEOGRAFICAS, DATUM WGS 84, EXPRESADAS EN GRADOS, MINUTOS Y SEGUNDOS					
LONGITUD	DESCRIPCION				EL PREDIO SE ENCUENTRA SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL ?
73° 16' 55,008"	INTERIOR DE LA VIVIENDA				
FECHA VISITA: 03/2019	FECHA INFORME: 14/03/2019		FECHA APLICACION: 14/03/2019		
2. DESCRIPCION DEL INMUEBLE:					
SOLUCION HABITACIONAL		TIPO DE CONSTRUCCION			
La vivienda y el corregimiento cumplen con todas las condiciones favorables para ser habitada.		Unifamiliar			
3. CARACTERISTICAS DEL SECTOR					
FUENTE:			FUENTE:		
Decreto 17 del 07 de noviembre del 2003 por el cual se adopta el EOT del municipio de Zapatoca el cual definen estos suelos de uso urbano, comercial, aplicando la ley 388 de 1997.			EOT de ZAPATOCA		
VIAS DE ACCESO					
ESTADO DE ACCESO	MATERIAL VIA FRENTE AL PREDIO	ESTADO DE CONSERVACION			
La vía está frente a cra. 7 y 10 metros.	Vía vehicular pavimentada	Bueno			
SERVICIOS DE TRANSPORTE			PERSPECTIVAS DE VALORIZACION		
			Se trata de un corregimiento formado por viviendas, construidas en paredes de tapia pisada, cubierta en tejas de barro, la mayoría son antiguas pero su nivel de valorización es moderada.		
4. CARACTERISTICAS GENERALES DEL TERRENO					
FORMA	FUENTE	FRENTE (m)	FONDO (m)	FORMA GEOMETRICA	
	Según folio de matricula anexo.	11	12	Rectangular	
LINDEROS					
Linderos de vivienda de nomenclatura 6-49 perteneciente a Cecilia Duran. Linderos de vivienda de nomenclatura 7-25 perteneciente a Abel Porras.					
UBICACION	PENDIENTE	TOPOGRAFIA			
Esquinera	0,5%	Plana			
5. CARACTERISTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCION					
FACHADA		CUBIERTA			
Pañetes y carburos		Cubierta en teja de barro sobre caña de castilla y madera			
CONDICIONES DE VENTILACION		NUMERO DE PISOS	NUMERO DE SOTANOS		
Buena		1			
FUENTE DE AREA CONSTRUIDA		EDAD DE LA CONSTRUCCION EN AÑOS			
Medida a cinta		60			
NUMERO	DESCRIPCION Y ACABADOS	ESTADO DE LA CONSTRUCCION	ESTADO DE CONSERVACION		
2	Pañetes, pinturas, pisos en baldosin.	Regular	Regular		
1	Tipo corona, pisos en baldosin	Regular	Regular		
1	Meson con enchape en cerámica	Regular	Regular		
1	Pañetes, pinturas, pisos en baldosin.	Regular	Regular		
1	Pañetes, pinturas, pisos en baldosin.	Regular	Regular		
1	Descubierto, pisos en tablon de cemento.	Bueno	Bueno		
1	Pañetes, pinturas, pisos en cerámica, cielo raso en machimbre pino.	Regular	Regular		
1	Porton en lamina de hierro para local, puertas en madera, internas.				

**6. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA Y CÁLCULOS
METODOLOGÍAS DE VALORACIÓN UTILIZADA**

Clasificación de la Metodología:

Comparación o de mercado

FUENTE	NOMBRE O FUENTE	OTRO	TELEFONOS	VALOR POR M2
	Olinto Gomez Vezga		3136462450	\$153 000
	Luis Cerdas		3143796675	\$156 000
	Juan Chaparro		3114669315	\$150 000
				\$153 000

$X = x / N$

$S = \text{Raíz Cuadrada } (x - X)^2 / N$

$V = (S/X) \times 100$

Area m2	VALOR TERRENO	Valor Total
132	Valor por \$ m2 \$153.000	\$ 20.196.000

DESCRIPCIÓN	ÁREA m2	VALOR m2	VALOR TOTAL
Vivienda	123	\$328.000	\$40.066.000

POSIBILIDAD DE COMERCIALIZACION DEL PREDIO OBJETO DE AVALUO

TIEMPO DE COMERCIALIZACION	OBSERVACIONES DE COMERCIALIZACION
Puede permanecer en un periodo entre 5 meses a 1 año para efectuarse una negociación de compraventa.	Dentro del corregimiento se observa alta oferta y baja demanda.

TOTAL AVALUO

\$ 60.294.000

SESENTA MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL PESOS M/CTE

P. J. Valero Basto

AVALUADOR PEDRO TULIO VALERO BASTO
TELÉFONO 5.691.713

BOGOTÁ, COLOMBIA, CIRCUNVALAR 36 A N°104-25 CONJ. RES. PUERTO VARAS TORRE 1 APTO 1004 AREA METROPOLITANA BUCARAMANGA

OBSERVACIONES ESPECIALES

En el presente avalúo, es a través del Método de investigación de mercado de ofertas y transacciones reales del sector y sectores similares. Se han tomado como primeras bases para la determinación del valor unitario, fecha y posterior análisis para el predio avaluado. El presente avalúo se refiere a las condiciones normales de mercado del predio en estudio y se aclara que por parte del Avaluador que interviene en este avalúo comercial, particular ni especial en el valor asignado, es decir que se obra con total imparcialidad e independencia.

REDMI NOTE 9

ESQUEMA DISTRIBUCIÓN DEL PREDIO

esquema_imagen

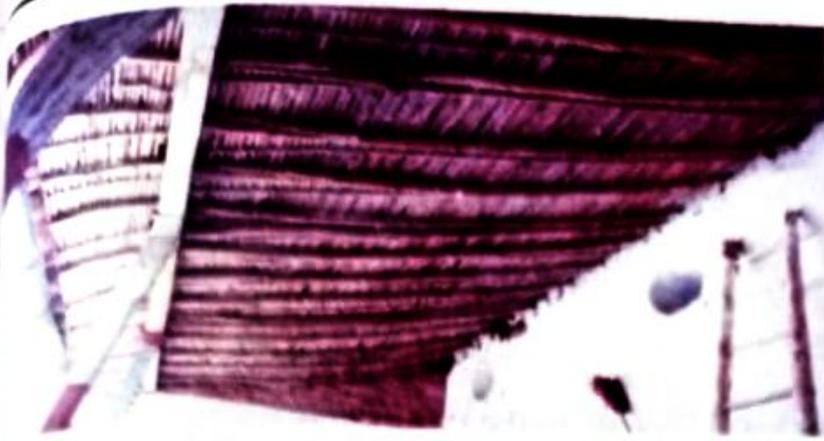
ANEXO FOTOGRAFICO 1

**CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCION
SEGÚN FITTO Y CORVINI**

**CARRERA 7 # 6 -55 CALLE 7 # 7- 03/05/07 CORREGIMIENTO
LA FUENTE MUNICIPIO DE ZAPATOCA**

ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	VIDA REMENENTE	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO	VALOR RESIDUAL
1	60	90	30	66,67%	3	63,61%	\$898.000	\$571.185	\$326.815	\$326.000	\$0

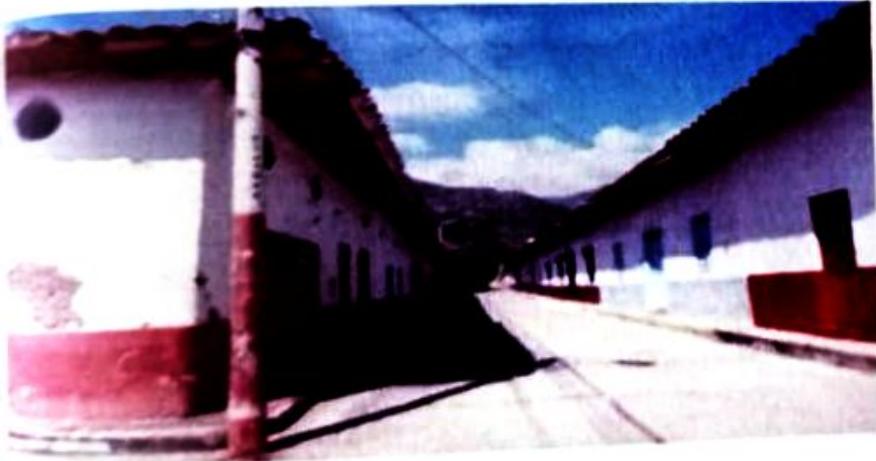
REGISTRO FOTOGRAFICO



Soporte de la cubierta en mal estado.



Cielo raso en regular estado.



Vista general de la cra7 y calle 7, frente de la vivienda.



Vista panorámica del corregimiento de la fuente.

REGISTRO FOTOGRAFICO



Fachada de la vivienda esquinera.



Sala.



Habitaciones.



Cocina.

ESQUEMA DISTRIBUCION DEL PREDIO

Cédula Catastral

5000002300010000000000

10000023-0001-5-00-50-0000

Identificación Nacional (20 dígitos) e identificación
de los datos consultados en puntos guineas

Buscar

Exportar

es - Santander

es - Santander

es - Santander

es - Santander

Habitaciones:

1 7 2 2 0 7 7 0 2 0 0 0 7



REGISTRO FOTOGRAFICO



Local comercial sin uso.



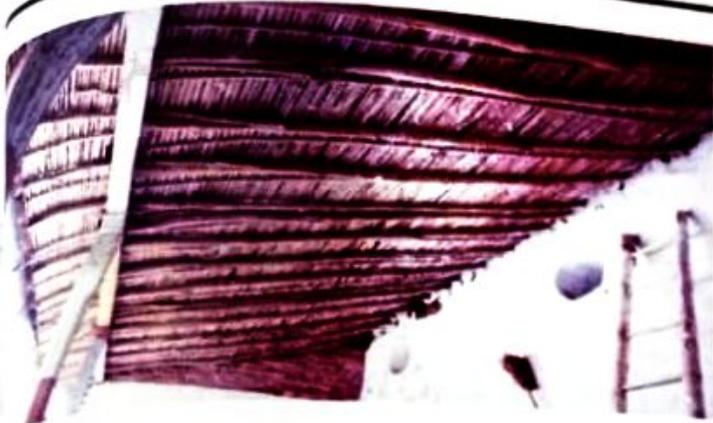
Tipo de baño.



Patio de ropas



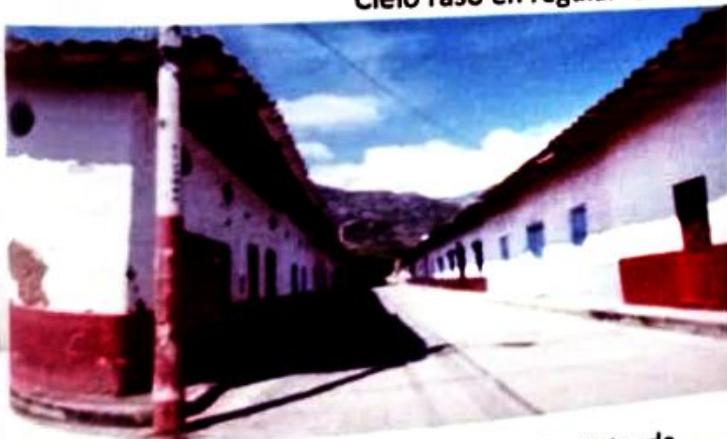
REGISTRO FOTOGRAFICO



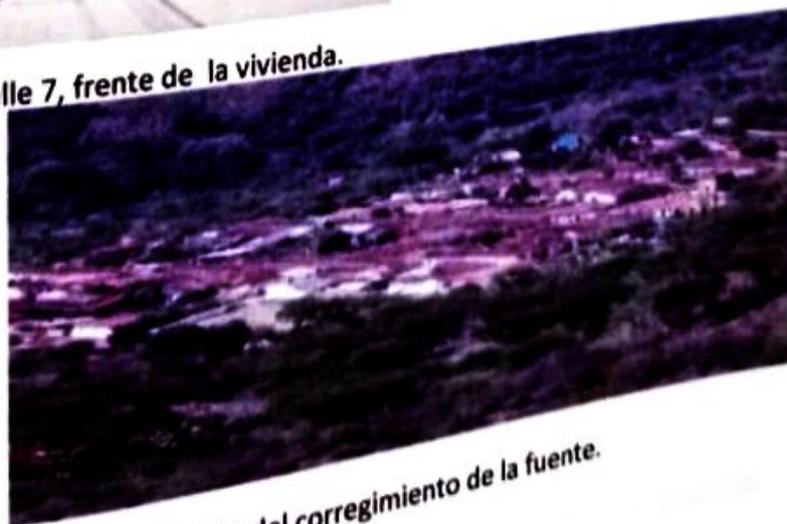
Soprote de la cubierta en mal estado.



Cielo raso en regular estado.



Vista general de la cra7 y calle 7, frente de la vivienda.



Vista panorámica del corregimiento de la fuente.



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Conocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

PEDRO TULIO VALERO BASTO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 5691713, se encuentra en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 26 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de AL-5691713.

En la expedición de este certificado el registro del señor(a) PEDRO TULIO VALERO BASTO se encuentra inscrito en las siguientes categorías:

- Valuaciones Urbanas
- Valuaciones Rurales
- Valuaciones Especiales
- Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Información de contacto del Avaluador son:

Calle 36 A # 104-25 CJR. PUERTO VARAS
 Teléfono: 01553398
 Correo electrónico: pedroavaluos_67@hotmail.com

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) PEDRO TULIO VALERO BASTO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 5691713.

El PEDRO TULIO VALERO BASTO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Para que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede hacerlo mediante 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 código de verificación en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá reportada y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

PIN DE VALIDACIÓN

a7710a0b





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 cuatro (04) días del mes de Marzo del 2019 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal





El futuro es de todos

Gobierno de Colombia

CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO CON LA LEY 527 DE 1999 (AGOSTO) y la Directiva presidencial No. 02 del 2000, Ley 962 de 2010 (Agosto), artículo 6, parágrafo 3.

CERTIFICADO No.:

9209-227746-68605-0

FECHA:

25/5/2021

El TO GEOGRÁFICO AGUSTIN CODAZZI certifica que SANDOVAL RONDON NUBIA identificado(a) con CÉDULA DE CIUDADANÍA 45 se encuentra inscrito en la base de datos catastral del IGAC, con los siguientes predios:

ACCIÓN FÍSICA
 AMENCIÓN SANTANDER
 NO. 105-24747004
 PREDIAL: 02-00-00-00-0003-0001-0-00-00-0000
 PREDIAL ANTERIOR: 02-00-0003-0001-000
 N.º 7 6 55 C 7 7 03 05 07
 L. 4.326-1000
 CRENO: 0 Ha 134.00m²
 CONSTRUIDA: 119.0 m²

INFORMACIÓN ECONÓMICA
 AVALUO: \$ 20.544.000

ACCIÓN JURÍDICA	NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS	TIPO DE DOCUMENTO	NÚMERO DE DOCUMENTO
1	CARRENO LEON LIBARDO	CÉDULA DE CIUDADANÍA	000072135737
2	SANDOVAL RONDON NUBIA	CÉDULA DE CIUDADANÍA	000052364545
TOTAL DE PROPIETARIOS:			2

Este certificado se expide para JUZGADO.

YIRA PÉREZ QUIROZ
DIRECCIÓN DE DIFUSIÓN Y MERCADO DE INFORMACIÓN

Este certificado no sirve como prueba para establecer actos constitutivos de posesión.

De acuerdo con el artículo 2.2.2.2.8 del Decreto 148 de 2020, inscripción o incorporación catastral. La información catastral resultado de los procesos de formación, actualización o inscripción o incorporación en la base catastral con la fecha del acto administrativo que lo ordena.

La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios de propiedad o la tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener la propiedad o posesión del predio.

El IGAC no incluye información de los catastros de Bogotá, Barranquilla, Cali, Medellín, los municipios de Antioquia, El Área Metropolitana de Centro Occidente del Valle del Cauca, el Área Metropolitana de Bucaramanga (AMR), Soacha, Santa Marta, El Área Metropolitana de Barranquilla (Los municipios de Galapa, Puerto Colombia y Malambo del Atlántico), y la Gobernación del Valle (Los municipios de Alcalá, Ansermanuevo, Argelia, Bolívar, Candelaria, Cartago, Dagua, El Águila, El Cairo, El Dovio, Floridablanca, Obando, Pradera, Restrepo, Roldanillo, Sevilla, Toro, Versailles y Yumbo del Departamento del Valle del Cauca), al no ser de competencia de esta entidad.

Este presente documento puede ser constatada en la página web: www.igac.gov.co

Para más información puede escribir al correo electrónico: contactenos@igac.gov.co.