

## FORMATO A2

CLASIFICACION DEL SUELO:	URBANO
--------------------------	--------

1. INFORMACION BASICA					
DESTINATARIO DE LA VALUACION BANCO AGRARIO DE COLOMBIA		REGIONAL: BOGOTA	OFICINA: SAN CARLOS DE GUAROA		
DATOS DE LOS CLIENTES					
PRIMER NOMBRE: HIGINIO	SEGUNDO NOMBRE:	PRIMER APELLIDO: LOZADA	SEGUNDO APELLIDO: AGUIRRE	NUMERO DE IDENTIFICACION: 7.837.418	TELEFONO: 3118112896
DIRECCION Y/O UBICACIÓN DEL PREDIO: CALLE 5 N° 6 - 34		BARRIO: EL LAGUITO	MUNICIPIO: SAN CARLOS DE GUAROA	DEPARTAMENTO: META	
DESTINO Y/O USO DEL INMUEBLE: RESIDENCIAL		TIPO DE INMUEBLE: CASA		ESTRATO SOCIOECONOMICO: ESTRATO 3	
DATOS DE LOS PROPIETARIOS					
PRIMER NOMBRE: HIGINIO	SEGUNDO NOMBRE:	PRIMER APELLIDO: LOZADA	SEGUNDO APELLIDO: AGUIRRE	NUMERO DE IDENTIFICACION: 7.837.418	TELEFONO: 3118112896
REGISTRO CATASTRAL NRO 506800100000005500060000 00000	MATRICULA INMOBILIARIA 236-40179	ESCRITURA DE ADQUISICION No 3406	FECHA DE LA ESCRITURA 26/09/2008	NOTARIA No UNICA	CIUDAD DE LA NOTARIA ACACIAS
COORDENADAS GEOGRAFIAS, DATUM WGS 84, EXPRESADAS EN GRADOS, MINUTOS Y SEGUNDOS LATITUD 3° 42' 40.261" LONGITUD -73°14'27.643"				EL PREDIO SE ENCUENTRA SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL ? NO	
FECHA VISITA: 9/11/2022		FECHA INFORME: 30/11/2022			
2. DESCRIPCION DEL INMUEBLE:					
TIPO DE BIEN CASA	SOLUCION HABITACIONAL NO VIS		TIPO DE CONSTRUCCIÓN BIFAMILIAR		
3. CARACTERISTICAS DEL SECTOR					
3.1 REGLAMENTACION SOBRE USO DEL SUELO: Urbano		FUENTE: vivienda urbana hasta 3 pisos, uso comercial		FUENTE: Plan de Ordenamiento Territorial	
VIAS DE ACCESO					
VIAS DE ACCESO VEHICULAR	MATERIAL VIA FRENTE AL PREDIO CONCRETO		ESTADO DE CONSERVACIÓN BUENO		
SERVICIOS DE TRANSPORTE INTERMUNICIPAL- MOTO TAXIS		PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN MODERADA			
4. CARACTERISTICAS GENERALES DEL TERRENO					
CABIDAD SUPERFICIARIA 310	FUENTE Certificado de Tradicion y Libertad	FRENTE (m) 10	FONDO (m) 31	FORMA GEOMETRICA Rectangular	
LINDEROS					
Ver escritura No. 3405 (28-09-2008) notaria unica de Acacias					
UBICACIÓN Medianero	PENDIENTE 0 - 3		TOPOGRAFIA Plana		
5. CARACTERISTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN					
ESTRUCTURA		FACHADA		CUBIERTA	
Sistema de Vigas Columna Concreto		Metal	con rejas y muros	Teja de zinc ondulada	Cercha metalica
CONDICIONES DE ILUMINACIÓN Natural		CONDICIONES DE VENTILACIÓN Natural	NUMERO DE PISOS 2	NUMERO DE SOTANOS	
AREA CONSTRUIDA 242		FUENTE DE AREA CONSTRUIDA Medicion		EDAD DE LA CONSTRUCCION EN AÑOS 25	
DEPENDENCIAS	NUMERO	DESCRIPCION Y ACABADOS			ESTADO DE LA CONSTRUCCION
ALCOBAS	7	Piso en tabla, paredes estucadas y pintadas,			Obra Blanca o Term Bueno
BAÑOS	3	Piso en tabla, paredes estucadas y pintadas,			Obra Blanca o Term Bueno
COCINA	2	Piso en tabla, paredes estucadas y pintadas,			Obra Blanca o Term Bueno
SALA	2	Piso en tabla, paredes estucadas y pintadas,			Obra Blanca o Term Bueno
COMEDOR	1	Piso en tabla, paredes estucadas y pintadas,			Obra Blanca o Term Bueno
PATIO O CUARTO DE ROPAS	3	Piso en tabla, paredes estucadas y pintadas,			Obra Blanca o Term Bueno
TERRAZA					Obra Blanca o Term Bueno
PARQUEADEROS					
CUBICULOS O DIVISIONES					
OTROS					

EQUIPAMENTO ESPECIAL				
----------------------	--	--	--	--

6. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA Y CÁLCULOS			
METODOLOGIAS DE VALORACION UTILIZADA			
Justificación de la Metodología:	SI	COMPARACIÓN O DE MERCADO	
No se encontro predios comparables, se tomo encuesta		COSTO DE REPOSICIÓN	
		RESIDUAL	
		CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS	
	OTRO	otro_metodologia	
TIPO DE FUENTE	NOMBRE O FUENTE	TELEFONOS	VALOR POR M2
Encuesta	Luz Angel Rodriguez	3214614514	\$230.000
Encuesta	Jorge Ivan	3108544987	\$200.000
Encuesta	Juan Calderon	3223047847	\$210.000
Media Aritmética: $X = x / N$			\$213.333
Desviación estandar: $S = \text{Raíz Cuadrada } (x - X)^2 / N$			15.275
Coeficiente de variación: $V = (S/X) \times 100$			7,16
VALOR TERRENO			
Área	Valor por \$ m2	Valor Total	
310	\$200.000	\$ 62.000.000	
VALOR CONSTRUCCIONES			
DESCRIPCIÓN	ÁREA	VALOR m2	VALOR TOTAL
construccion	242	\$738.800	\$178.789.600
POSSIBILIDAD DE COMERCIALIZACION DEL PREDIO OBJETO DE AVALUO			
COMERCIALIZACION	TIEMPO DE COMERCIALIZACION	OBSERVACIONES DE COMERCIALIZACION	
Fácil comercialización	De cero (0) a un (1) año.	Por su ubicación, y su uso, cabe resaltar que en este municipio es mas economico comprar construido que constri	
TOTAL AVALUO			\$ 240.789.600
VALOR EN LETRAS	DOSCIENTOS CUARENTA MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS PESOS M/CTE		

*Rocio Salazar*

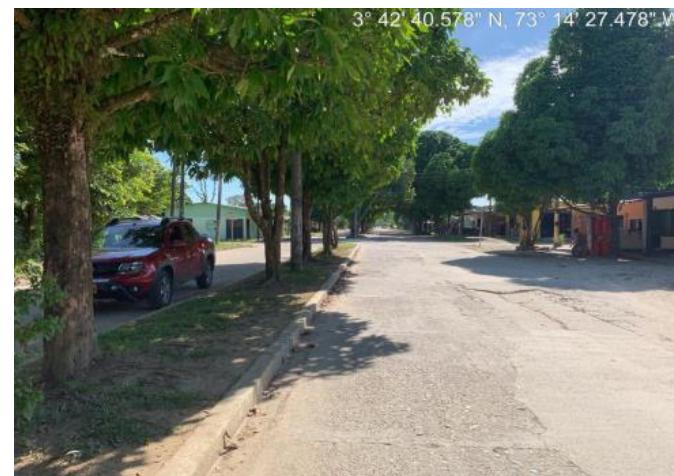
**FIRMA PROFESIONAL EXTERNO**

NOMBRE DEL AVALUADOR: ROCIO SALAZAR CUERVO  
 NRO DE IDENTIFICACION: 25164616  
 NRO RAA: AVAL\_25164616

## REGISTRO FOTOGRAFICO



VIA DE ACCESO



VIA DE ACCESO



ASPECTO VIVIENDA



ASPECTO VIVIENDA



ASPECTO VIVIENDA



ASPECTO VIVIENDA

## REGISTRO FOTOGRAFICO



ASPECTO VIVIENDA



ASPECTO VIVIENDA



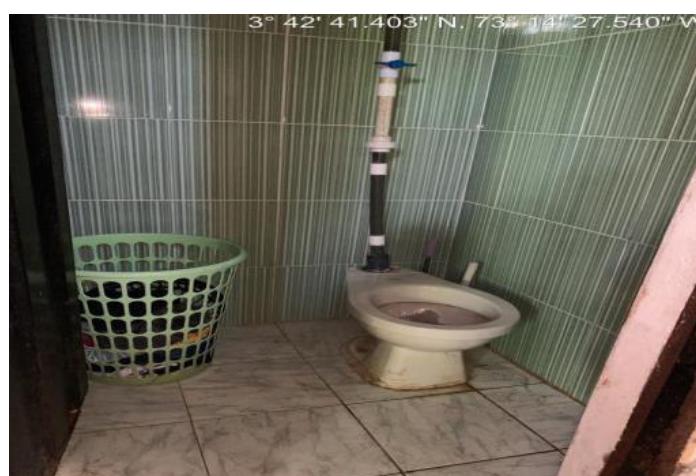
ASPECTO VIVIENDA



ASPECTO VIVIENDA

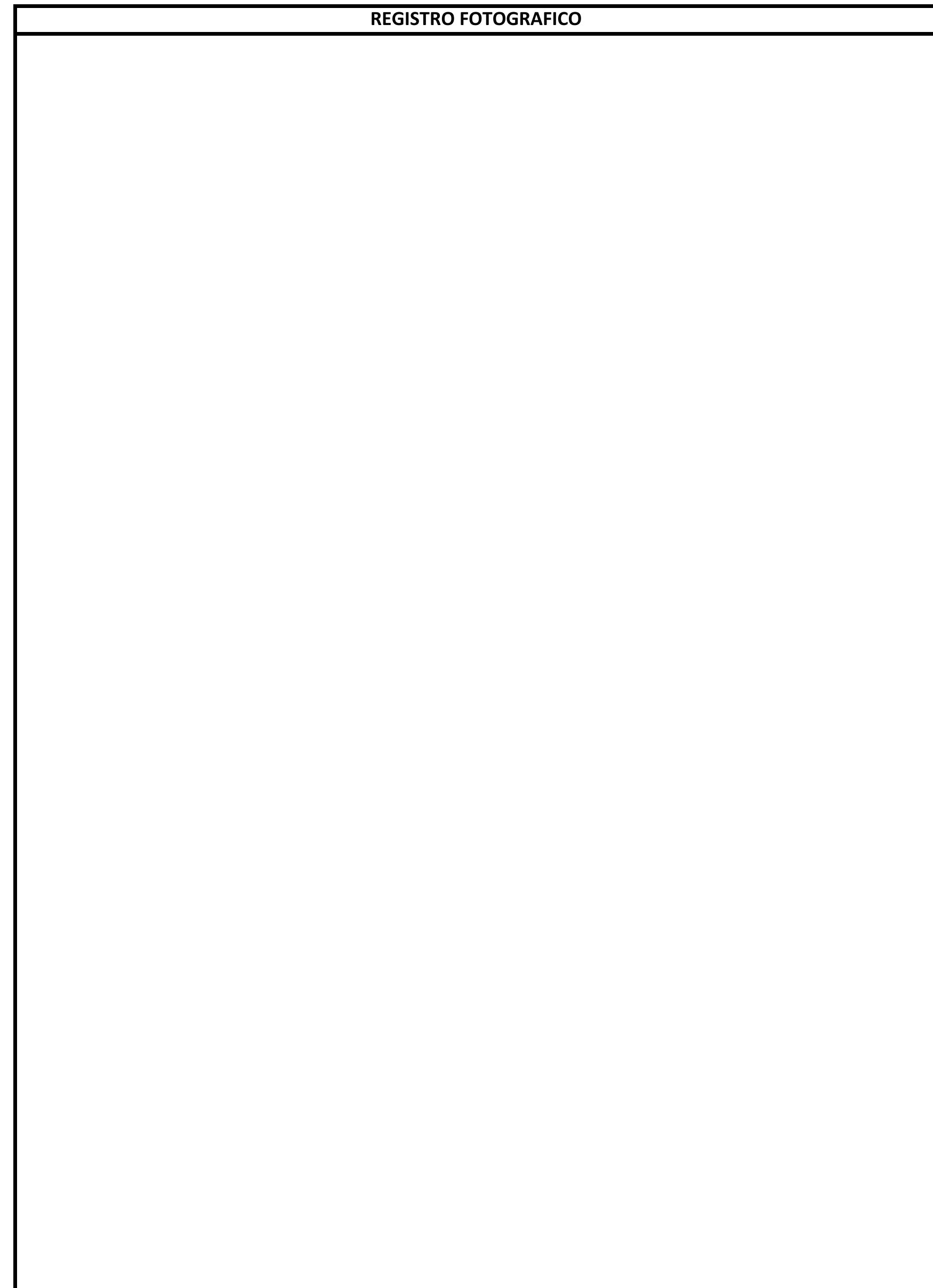


ASPECTO BAÑO



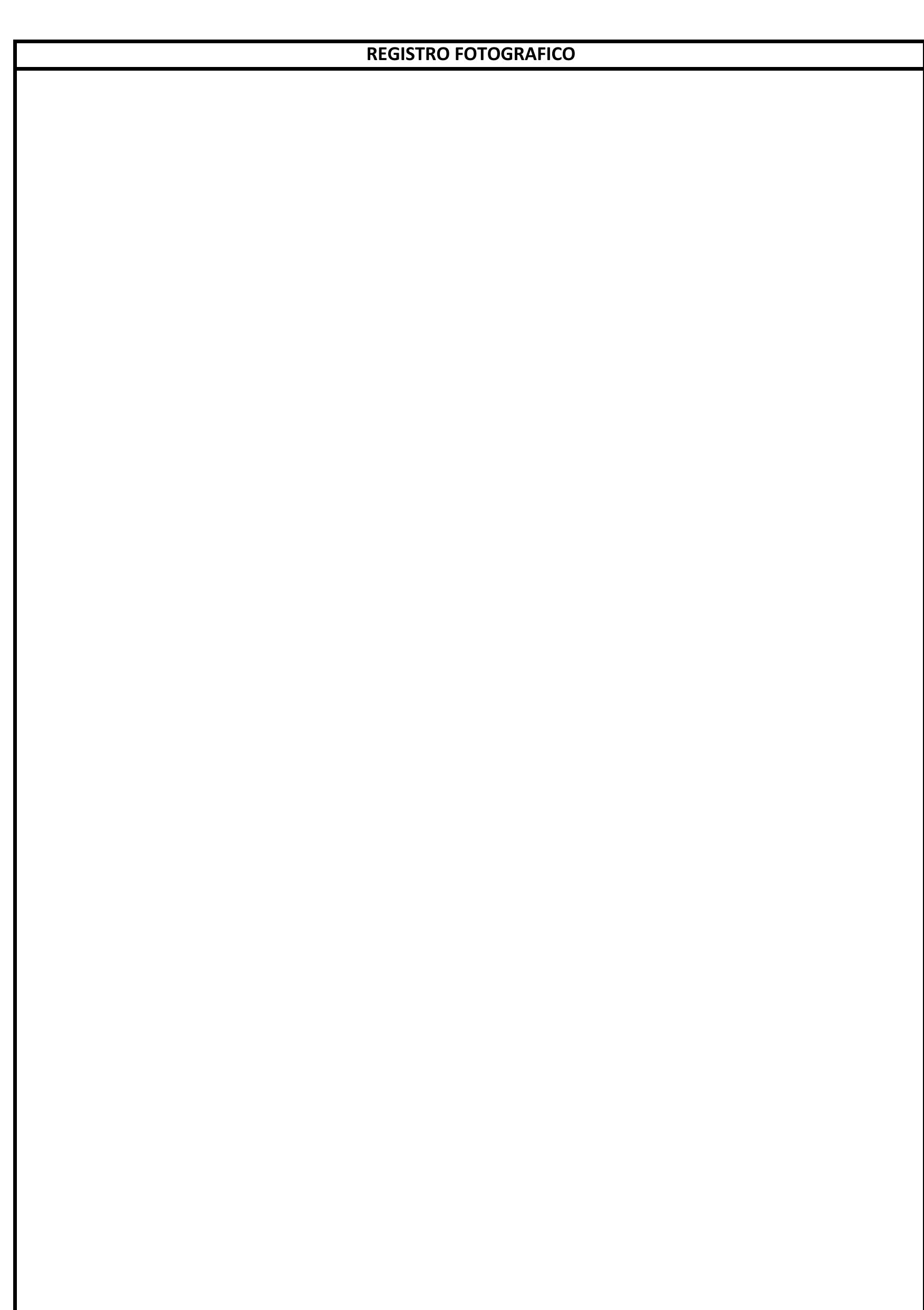
ASPECTO BAÑO

**REGISTRO FOTOGRAFICO**

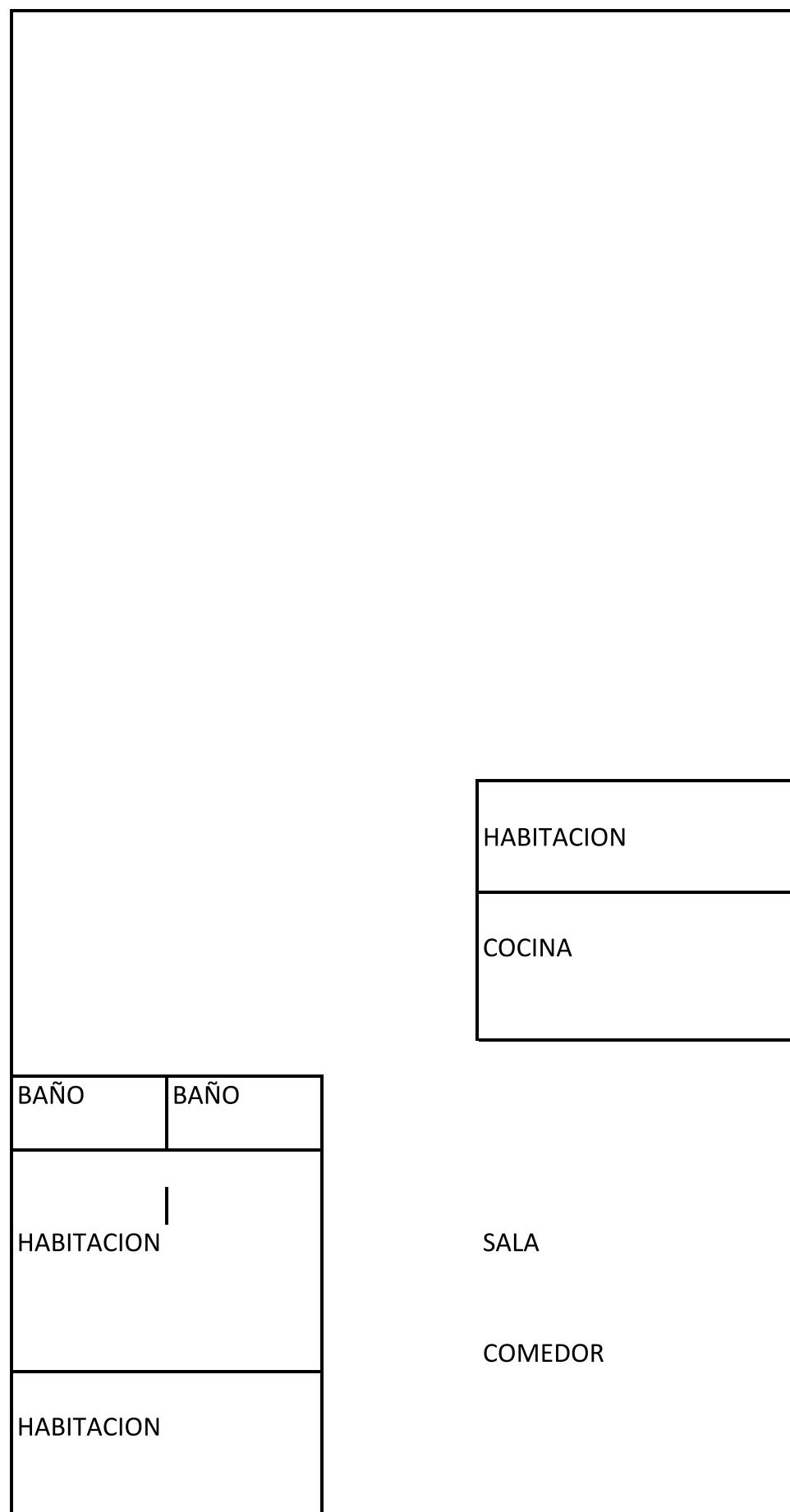




**REGISTRO FOTOGRÁFICO**



**ESQUEMA DISTRIBUCION DEL PREDIO**



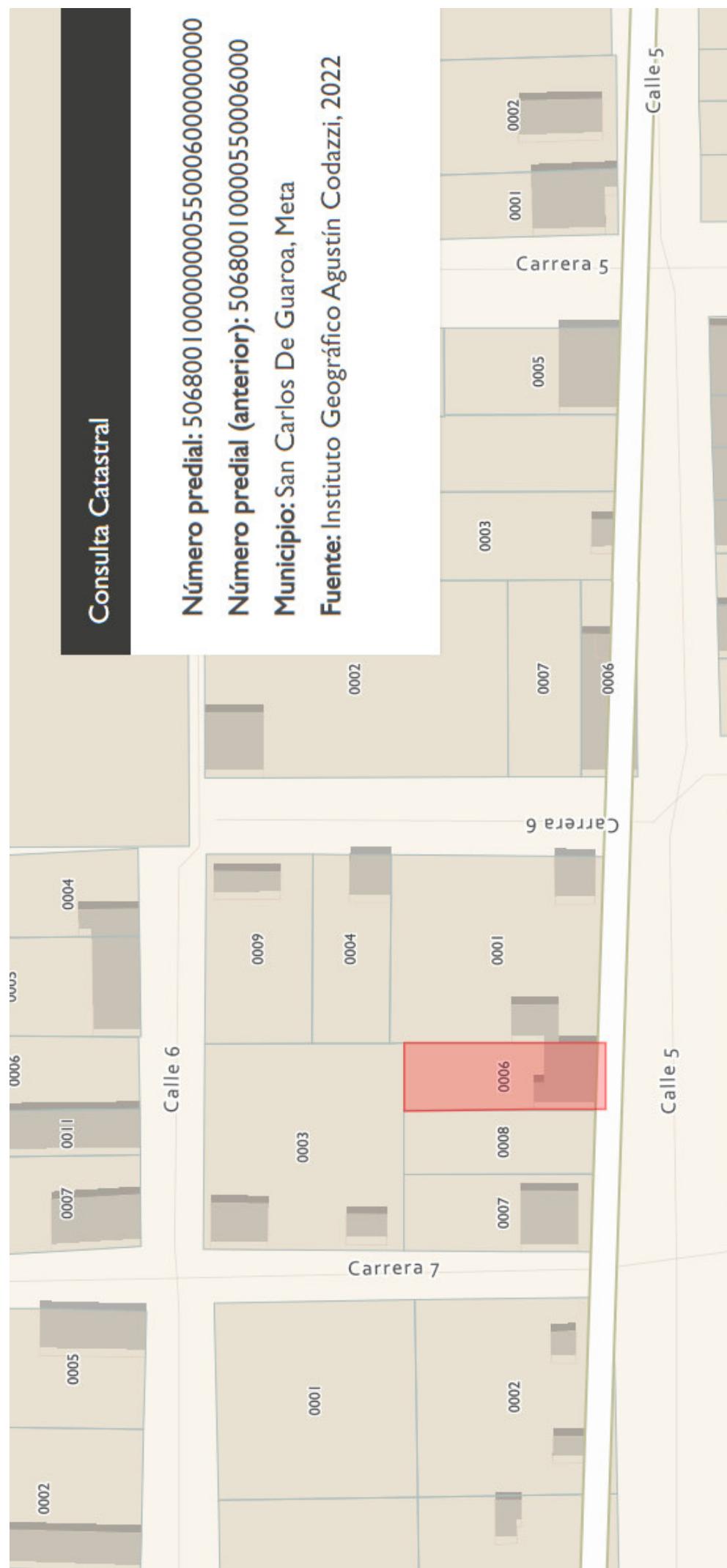
Consulta Catastral

Número predial: 50680010000000055000600000000

Número Predial (anterior): 506680010000550006000

Municipio: San Carlos De Guara. Meta

Fuente: Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 2022



tomando en cuenta el buen estado de la construccion que en algunas partes necesita reparacion de importancia. Y que el predio tiene aproximadamente 25 años se toma la siguiente depreciacion

**DEPRECIACION POR EDAD Y CONSERVACION  
(FITTO Y CORVINI)**

Descripción	% Edad	Conservación	Fitto y Corvini
CASA	25%	1,0	15,62%

**COSTO DE REPOSICION DEPRECIADO**

AREA 144

Descripción	V. Componentes	Depreciación	Total Deprec.		V. Total
CASA	\$ 1.459.305,00	15,62%	\$ 227.943,44	40%	\$ 738.816,94
				%	
<b>VALOR TOTAL</b>					

