

FORMATO A2

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

1. INFORMACION BASICA

DESTINATARIO DE LA VALUACION		REGIONAL:		OFICINA:	
BANCO AGRARIO DE COLOMBIA		BOGOTA		SAN CARLOS DE GUAROA	
DATOS DE LOS CLIENTES					
PRIMER NOMBRE:	SEGUNDO NOMBRE:	PRIMER APELLIDO:	SEGUNDO APELLIDO:	NUMERO DE IDENTIFICACION:	TELEFONO:
HIGINIO		LOZADA	AGUIRRE	7.837.418	3118112896
DIRECCION Y/O UBICACIÓN DEL PREDIO:		BARRIO:	MUNICIPIO:	DEPARTAMENTO:	
CALLE 5 N° 6 - 34		EL LAGUITO	SAN CARLOS DE GUAROA	META	
DESTINO Y/O USO DEL INMUEBLE:		TIPO DE INMUEBLE:		ESTRATO SOCIOECONOMICO:	
RESIDENCIAL		CASA		ESTRATO 3	
DATOS DE LOS PROPIETARIOS					
PRIMER NOMBRE:	SEGUNDO NOMBRE:	PRIMER APELLIDO:	SEGUNDO APELLIDO:	NUMERO DE IDENTIFICACION:	TELEFONO:
HIGINIO		LOZADA	AGUIRRE	7.837.418	3118112896
REGISTRO CATASTRAL NRO	MATRICULA INMOBILIARIA	ESCRITURA DE ADQUISICION No	FECHA DE LA ESCRITURA	NOTARIA No	CIUDAD DE LA NOTARIA
5068001000000000550006000000000	236-40179	3406	26/09/2008	UNICA	ACACIAS
COORDENADAS GEOGRAFIAS, DATUM WGS 84, EXPRESADAS EN GRADOS, MINUTOS Y SEGUNDOS					EL PREDIO SE ENCUENTRA SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL ?
LATITUD	LONGITUD	DESCRIPCION			
3° 42' 40.261"	-73° 14' 27.643"	CORDENADA TOMADA FRENTE A LA FACHADA			
FECHA VISITA:		FECHA INFORME:		FECHA APLICACIÓN:	
9/11/2022		30/11/2022		30/11/2022	

2. DESCRIPCION DEL INMUEBLE:		
TIPO DE BIEN	SOLUCION HABITACIONAL	TIPO DE CONSTRUCCIÓN
CASA	NO VIS	BIFAMILIAR

3. CARACTERISTICAS DEL SECTOR		
3.1 REGLAMENTACION SOBRE USO DEL SUELO:		FUENTE:
Urbano	vivienda urbana hasta 3 pisos, uso comercial	Plan de Ordenamiento Territorial
VIAS DE ACCESO		
VIAS DE ACCESO	MATERIAL VIA FRENTE AL PREDIO	ESTADO DE CONSERVACIÓN
VEHICULAR	CONCRETO	BUENO
SERVICIOS DE TRANSPORTE		PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN
INTERMUNICIPAL- MOTO TAXIS		MODERADA

4. CARACTERISTICAS GENERALES DEL TERRENO				
CABIDAD SUPERFICIARIA	FUENTE	FRENTE (m)	FONDO (m)	FORMA GEOMETRICA
310	Certificado de Tradicion y Libertad	10	31	Rectangular
LINDEROS				
Ver escritura No. 3405 (28-09-2008) notaria unica de Acacias				
UBICACIÓN		PENDIENTE	TOPOGRAFIA	
Medianero		0 - 3	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		CONDICIONES DE VENTILACIÓN	NUMERO DE PISOS	NUMERO DE SOTANOS	
Natural		Natural	2		
AREA CONSTRUIDA		FUENTE DE AREA CONSTRUIDA	EDAD DE LA CONSTRUCCION EN AÑOS		
242		Medicion	25		
DEPENDENCIAS	NUMERO	DESCRIPCION Y ACABADOS		ESTADO DE LA CONSTRUCCION	ESTADO DE CONSERVACIÓN
ALCOBAS	7	Piso en tableta, paredes estucadas y pintadas,		Obra Blanca o Term	Bueno
BAÑOS	3	Piso en tableta, paredes estucadas y pintadas,		Obra Blanca o Term	Bueno
COCINA	2	Piso en tableta, paredes estucadas y pintadas,		Obra Blanca o Term	Bueno
SALA	2	Piso en tableta, paredes estucadas y pintadas,		Obra Blanca o Term	Bueno
COMEDOR	1	Piso en tableta, paredes estucadas y pintadas,		Obra Blanca o Term	Bueno
PATIO O CUARTO DE ROPAS	3	Piso en tableta, 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			
METODOLOGÍAS 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 estándar:	$S = \text{Raíz Cuadrada } (x - X)^2 / N$		15.275
Coefficiente 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

POSIBILIDAD 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 consturi

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



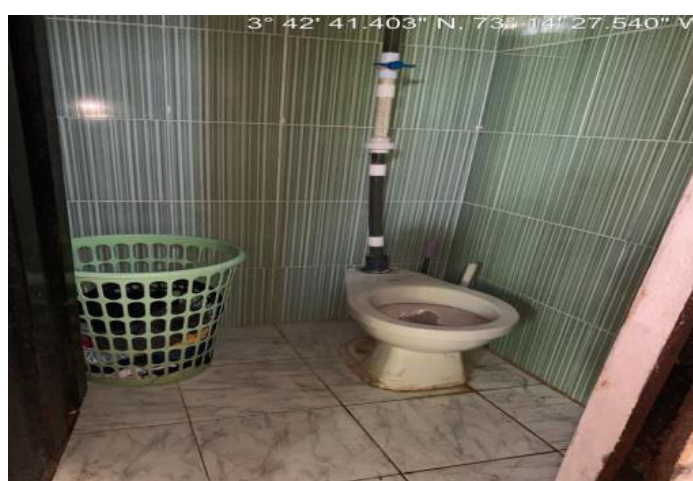
ASPECTO VIVIENDA



ASPECTO VIVIENDA

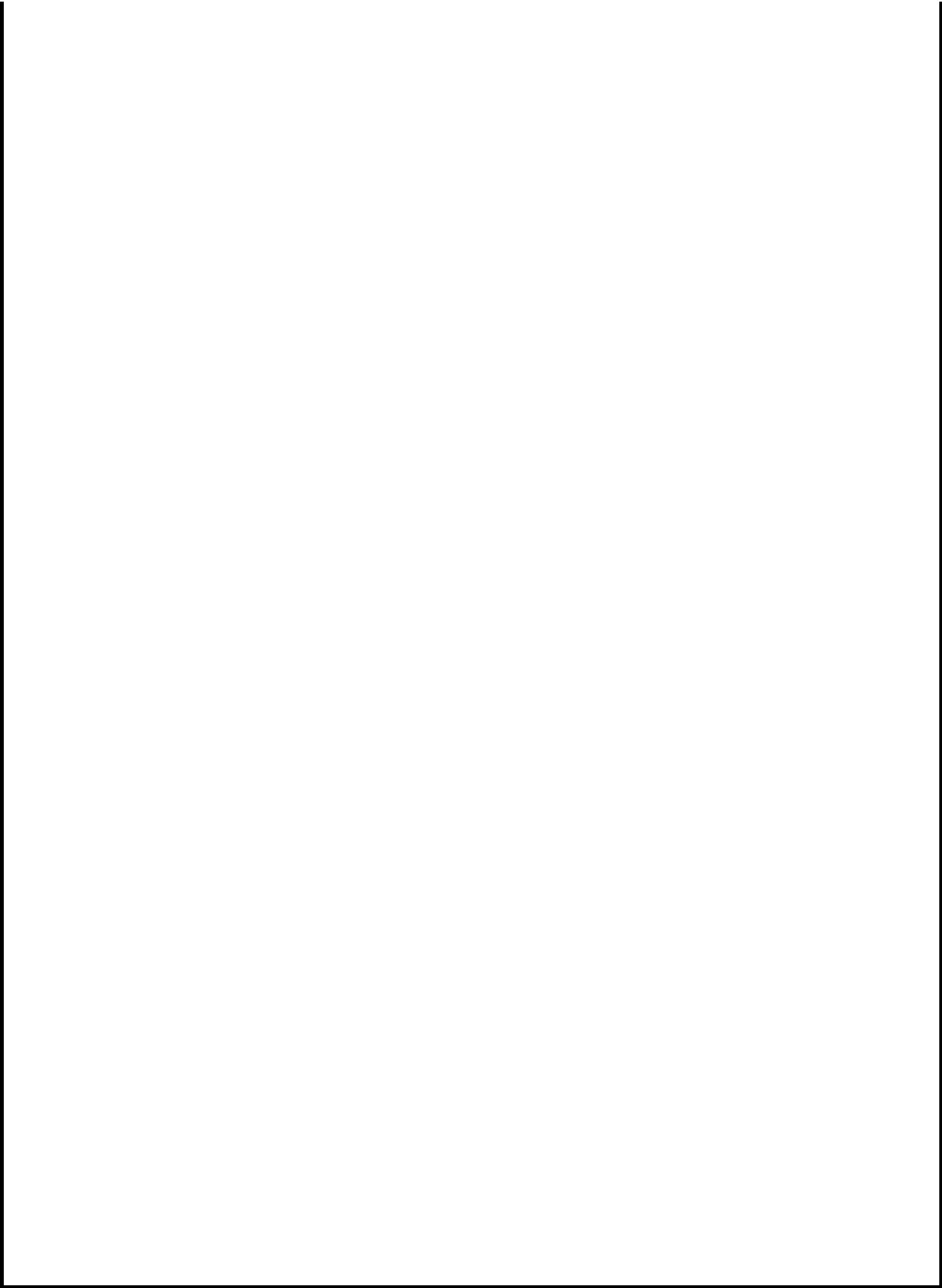


ASPECTO BAÑO



ASPECTO BAÑO

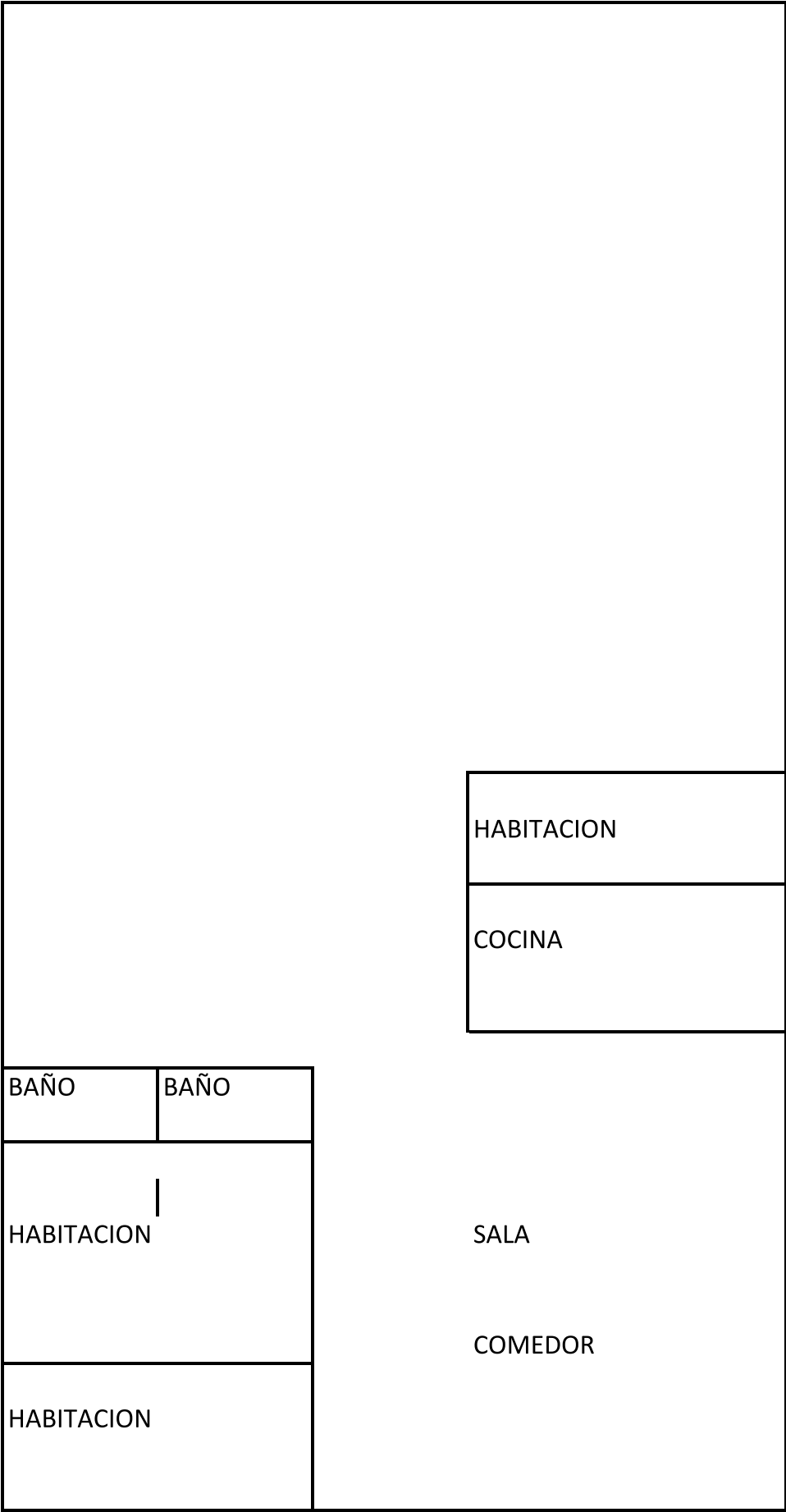
REGISTRO FOTOGRAFICO



REGISTRO FOTOGRAFICO

--

ESQUEMA DISTRIBUCION DEL PREDIO



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 sigueinte 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
				%	
VALOR TOTAL					

