



FORMATO A2

CLASIFICACION DEL SUELO: URBANO

1. INFORMACION BASICA

DESTINATARIO DE LA VALUACION BANCO AGRARIO DE COLOMBIA		REGIONAL: SUR		OFICINA: PUERTO RICO	
PRIMER NOMBRE: LEONARDO	SEGUNDO NOMBRE: ANDRES	PRIMER APELLIDO: RAMIREZ	SEGUNDO APELLIDO: ZARTA	NUMERO DE IDENTIFICACION: 1,115,944,476	TELEFONO: 3,165,286,479
DIRECCION Y/O UBICACION DEL PREDIO: CARRERA 5A NRO 3B-12 SUR		BARRIO: Villa Natalia	MUNICIPIO: PUERTO RICO	DEPARTAMENTO: CAQUETA	
DESTINO Y/O USO DEL INMUEBLE: RESIDENCIAL		TIPO DE INMUEBLE: Casa		ESTRATO SOCIOECONOMICO: ESTRATO 1	
PRIMER NOMBRE: LEONARDO	SEGUNDO NOMBRE: ANDRES	PRIMER APELLIDO: RAMIREZ	SEGUNDO APELLIDO: ZARTA	NUMERO DE IDENTIFICACION: 1,115,944,476	TELEFONO: 3,165,286,479
REGISTRO CATASTRAL NRO 010100870010000	MATRICULA INMOBILIARIA 425-78138	ESCRITURA DE ADQUISICION No 283	FECHA DE LA ESCRITURA 28/08/2014	NOTARIA No ALCALDIA	CIUDAD DE LA NOTARIA PUERTO RICO
COORDENADAS GEOGRAFICAS, DATUM WGS 84, EXPRESADAS EN GRADOS, MINUTOS Y SEGUNDOS					EL PREDIO SE ENCUENTRA SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL ? NO
LATITUD 1°54'10.831"	LONGITUD -75°9'12.444"	DESCRIPCION COORDENADA TOMADA FRENTE A LA FACHADA			
FECHA VISITA: 2021-05-18		FECHA INFORME: 7/07/2021		FECHA APLICACION: 7/07/2021	

2. DESCRIPCION DEL INMUEBLE:

TIPO DE BIEN Casa	SOLUCION HABITACIONAL VIS	TIPO DE CONSTRUCCION UNIFAMILIAR
-----------------------------	-------------------------------------	--

3. CARACTERISTICAS DEL SECTOR

3.1 REGLAMENTACION SOBRE USO DEL SUELO: URBANO	Suelo urbano. Zona de desarrollo incompleto. Área residencial no consolidada. Acuerdo 024 de 2015 por el cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Puerto Rico Caquetá	FUENTE: Plan de Ordenamiento Territorial
VIAS DE ACCESO		
VIAS DE ACCESO Carrera 5A	MATERIAL VIA FRENTE AL PREDIO Asfalto	ESTADO DE CONSERVACION Bueno
SERVICIOS DE TRANSPORTE Vehículo particular taxi mototaxi bicitaxi		PERSPECTIVAS DE VALORIZACION Media

4. CARACTERISTICAS GENERALES DEL TERRENO

CABIDAD SUPERFICIARIA 117	FUENTE Certificado de Tradición y Libertad	FRENTE (m) 7.8	FONDO (m) 15	FORMA GEOMETRICA Rectangular
LINDEROS LOTE CUYA AREA ES DE 117 MTS2 DETERMINADO POR LOS SIGUIENTES LINDEROS:ORIENTE: CON RODOLFO CUELLAR EN 7.80 MTS OCCIDENTE: CON CARRERA 5A EN 7.80 MTSNORTE: CON RUBIEL CHICA EN 15.00 MTSSUR: CON LUIS HEINER TAMAYO EN 15 MTS				
UBICACION Medianero	PENDIENTE 0 - 3	TOPOGRAFIA Plana		

5. CARACTERISTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCION

ESTRUCTURA Muros en madera		FACHADA Madera		CUBIERTA Teja de Zinc	
CONDICIONES DE ILUMINACION Natural		CONDICIONES DE VENTILACION Natural	NUMERO DE PISOS 1	NUMERO DE SOTANOS 0	
AREA CONSTRUIDA 41		FUENTE DE AREA CONSTRUIDA Medición		EDAD DE LA CONSTRUCCION EN AÑOS 10	
DEPENDENCIAS	NUMERO	DESCRIPCION Y ACABADOS		ESTADO DE LA CONSTRUCCION	ESTADO DE CONSERVACION
ALCOBAS	1	Alcoba con piso en cemento muros en madera, cubierta en teja de zinc		Obra Gris	Regular
BAÑOS	1	Baño con piso en cemento muros en madera con puerta en teja de zinc, techo en teja de zinc		Obra Gris	Regular
COCINA	1	Cocina con piso en cemento muros en madera, cubierta en teja de zinc		Obra Gris	Regular
SALA	1	Sala con piso en cemento, muros en madera, cubierta en teja de zinc		Obra Gris	Regular
COMEDOR	1	Comedor con piso en cemento, muros en madera, cubierta en teja de zinc		Obra Gris	Regular
PATIO O CUARTO DE ROPAS	1	Patio con piso en tierra, sin muros, sin cubierta		Obra Gris	Regular
ANTEJARDIN	1	Antejardin con piso en tierra los muros están sin terminados, sin cubierta		Obra Negra	Regular

6. INVESTIGACION ECONOMICA Y CALCULOS

METODOLOGIAS DE VALORACION UTILIZADA Justificación de la Metodología: Se compararon predios de la zona con características similares para determinar el	SI	COMPARACION O DE MERCADO COSTO DE REPOSICION RESIDUAL
	SI	
	NO	



valor del terreno por metro cuadrado; y método de reposición		NO OTRO	CAPITALIZACION DE RENTAS O INGRESOS	
TIPO DE FUENTE	NOMBRE O FUENTE	TELEFONOS	VALOR POR M2	
Oferta	Diana Andrade	3138460903	212,143	
Oferta	Breimer Campos	3114929838	221,044	
Oferta	Ismelda Lozano	3123946993	213,173	
Oferta	Solangi Rivas	3102726655	216,931	

Media Aritmética: $X = x / N$	215,823
Desviación estándar: $S = \text{Raiz Cuadrada } (x - X)^2 / N$	4,044
Coefficiente de variación: $V = (S/X) \times 100$	1.87%

VALOR TERRENO		
Area	Valor por \$ m2	Valor Total
117	216,000 \$	25,272,000.00

VALOR CONSTRUCCIONES			
DESCRIPCIÓN	ÁREA	VALOR m2	VALOR TOTAL
Valor Construcciones	41	150,000.00 \$	6,150,000.00

POSIBILIDAD DE COMERCIALIZACION DEL PREDIO OBJETO DE AVALUO		
COMERCIALIZACION	TIEMPO DE COMERCIALIZACION	OBSERVACIONES DE COMERCIALIZACION
Moderada	De un (1) año a tres (3) años.	Casa Lote con construcciones de madera ubicado en el barrio Villa Natalia

TOTAL AVALUO	\$ 31,422,000
---------------------	----------------------

VALOR EN LETRAS	CATORCE MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL PESOS M/CTE
------------------------	---


 FIRMA PROFESIONAL EXTERNO

GESTION VALUATORIA E INGENIERIA S.A.S
 NOMBRE DEL AVALUADOR: JOINER SALAZAR AVILA
 NRO DE IDENTIFICACION: 80.214.262
 NRO RAA: Aval-80214262


 FIRMA PROFESIONAL EXTERNO

GESTION VALUATORIA E INGENIERIA S.A.S
 NOMBRE DEL AVALUADOR: Paola Andrea Piñeros Pi
 NRO DE IDENTIFICACION: 1.023.897.536
 NRO RAA: AVAL-1023897536

OBSERVACIONES ESPECIALES
<p>Según la anotación número 2 de el certificado de tradición, el predio tiene un embargo.</p> <p>El valor de avalúo es un valor instantáneo y varía con el tiempo. Los bienes sufren cambios por distintos factores, ya sean económicos o por cambios en el uso, etc.</p> <p>Este informe no hace un análisis jurídico sobre los documentos facilitados.</p> <p>De conformidad con el numeral 7 del artículo 2 del decreto 422 de marzo 8 de 2000 y con el artículo 19 decreto 1420 del 24 de junio de 1998, expedidos por el ministerio de desarrollo económico, el presente avalúo tiene la vigencia de un año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones e intrínsecas que puedan afectar el valor se conservan.</p> <p>El avaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal y sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesados en esta propiedad en la fecha. El avaluador certifica en el presente informe solo sus análisis profesionales.</p> <p>Los valores presentados de encuestas son resultados de la homogenización realizada a los valores de venta de predios similares encontrados en el sector.</p>

FOTO CALLE



Fachada



Vivienda



Predio



Sala



Sala



Alcoba



Alcoba



Patio



Patio



Baño



Baño





GESTION VALUATORIA E INGENIERIA S.A.S

Lote



Lote



Lote



Lote



Anexo 1

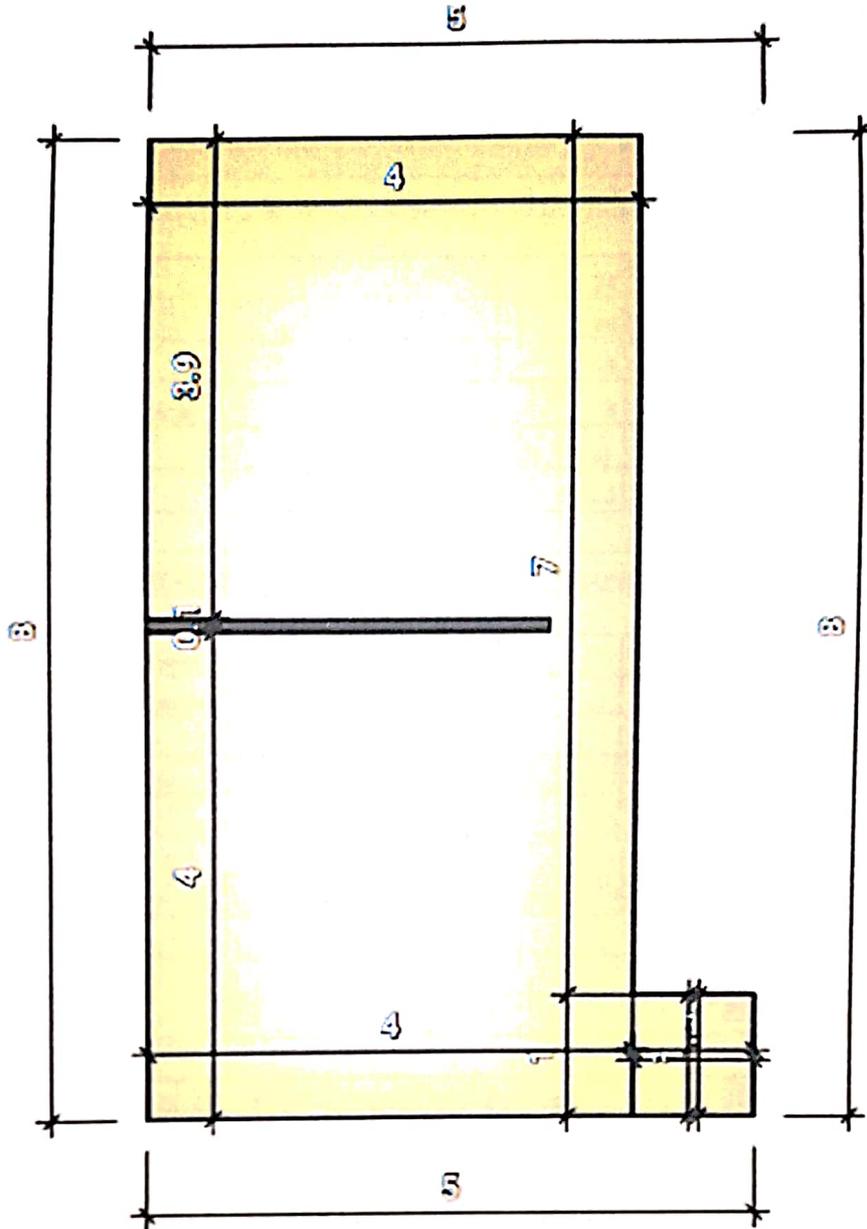




GESTION VALUATORIA E INGENIERIA S.A.S

ESQUEMA DE PLANTA DE LAS CONSTRUCCIONES

Esquema de la vivienda



METODO DEL COSTO DE REPOSICION DEPRECIADO		
Valor de reposición M2		
Área M2		41
Costos totales M2		318480
Valor total construcción (obra Nueva)		\$ 13 057 680

DEPRECIACION POR EDAD Y CONSERVACION (TABLA DE FITTO Y CORVINI)

Vida útil o técnica	24	
Edad aproximada	10	
Vida remanente	14	
Porcentaje de edad a depreciar	4	41.67
Estado de conservación	(de 1 a 5)	3.5
Depreciación acumulada	52.85	\$ 168 313

DETERMINACION VALOR ACTUAL DE LA CONSTRUCCION

Valor de reposición obra nueva		\$ 13 057 680.00
Menos depreciación acumulada		\$ 6 900 853.30
Valor de la construcción		\$ 6 156 826.70
Valor por M2 de construcción		\$ 150 166.50
Valor adoptado por M2		\$ 150 000.00

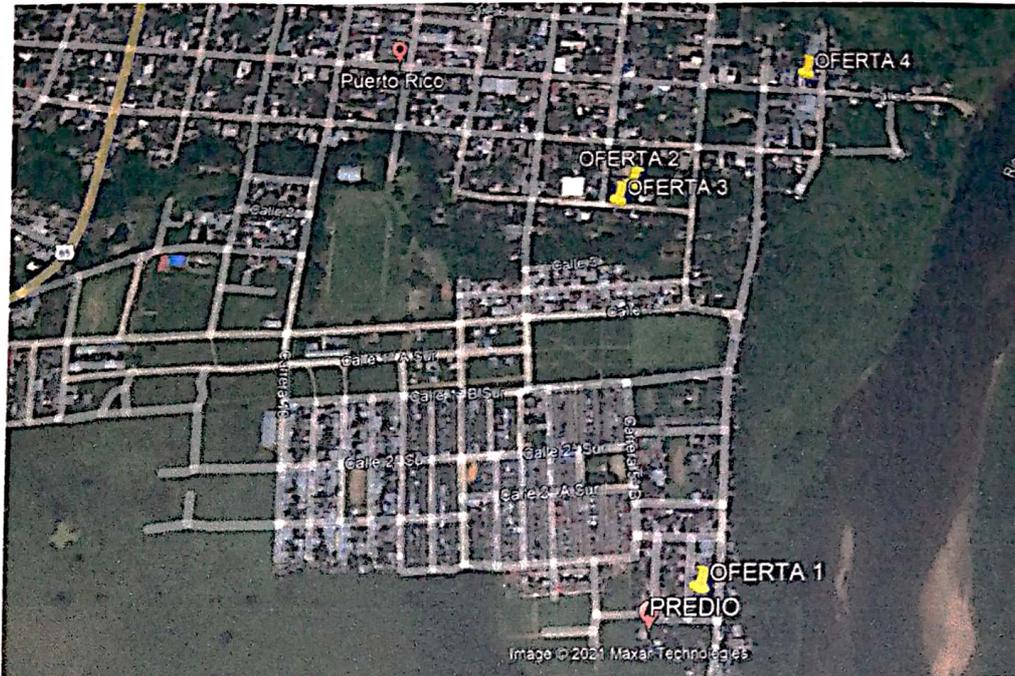
VALOR DE MERCADO

Descripción		Vr Unitario \$	Valor total \$
Valor Construcciones	41	\$ 150 000.00	\$ 6 150 000.00
Valor Total			\$ 6 150 000.00

VALOR EN LETRAS: SEIS MILLONES CIENTO CINCUENTA MIL PESOS M/CTE
--



Ubicación de ofertas



Cuadro de homogeneización

ANÁLISIS COMPARATIVO DE LAS OFERTAS DE INMUEBLES SIMILARES EN LA ZONA Y ZONAS HOMOGÉNEAS											
Descripción	Teléfono	Valor venta	Valor Descuento	Estimación Valor reposición	Tamaño Terreno M2	Tamaño Construcciones M2	Fuente	Factor X precio	Factor X tamaño	Factor X Ubicación	Resultado final
Diana Andrade	3138460903	\$ 26.400.000.00	\$ 23.760.000.00		112	0	0.9	1	1	1	\$ 212,142.85
Breimer Campos	3114929838	\$ 47.235.000.00	\$ 44.873.250.00	\$ 310.000.00	84.5	84.5	0.95	1	1	1	\$ 221,044.38
Ismelda Lozano	3123946993	\$ 31.176.641.00	\$ 30.553.108.18	\$ 220.000.00	84.5	57	0.98	1	1	1	\$ 213,172.88
Solangi Rivas	3102726655	\$ 71.436.000.00	\$ 67.864.200.00	\$ 390.000.00	98	119.5	0.95	1	1	1	\$ 216,930.61
Número de muestras del predio											4
Promedio											215,823
Desviación estándar											4044
Ceficiente de variación											1.874%
Factor de comerciabilidad											1
Valor resultante											215,823
Valor Adoptado para Terreno.											216,000



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAN VICENTE DEL CAGUAN
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210629459244580340

Nro Matrícula: 425-78138

Página 1 TURNO: 2021-5406

Impreso el 29 de Junio de 2021 a las 12:00:00 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

CIRCULO REGISTRAL: 425 - SAN VICENTE DEL CAGUAN DEPTO: CAQUETA MUNICIPIO: PUERTO RICO VEREDA: PUERTO RICO

FECHA APERTURA: 02-02-2015 RADICACIÓN: 2015-113 CON: RESOLUCION DE: 28-08-2014

CODIGO CATASTRAL: 010100870010000COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE CUYA AREA ES DE 117 MTS2 DETERMINADO POR LOS SIGUIENTES LINDEROS:ORIENTE: CON RODOLFO CUELLAR EN 7.80 MTS OCCIDENTE: CON CARRERA 5A EN 7.80 MTSNORTE: CON RUBIEL CHICA EN 15.00 MTSSUR: CON LUIS HEINER TAMAYO EN 15 MTS

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

AREA PRIVADA - METROS : CENTIMETROS : / AREA CONSTRUIDA - METROS : CENTIMETROS:

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

1-REGISTRO DEL 02-02-2015 ESTE PREDIO RESULTO DE LA ADJUDICACION QUE HICIERA EL MCIPIO AL SR LEONARDO RAMIREZ ZARTA DE ACUERDO A LA LEY 388 DE 1997

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 5A NRO 3B-12 SUR #AREA DE 117.00 MTS 2

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 02-02-2015 Radicación: 2015-113

Doc: RESOLUCION 283 del 28-08-2014 ALCALDIA de PUERTO RICO

VALOR ACTO: \$858,000

ESPECIFICACION: CESION A TITULO GRATUITO DE BIENES FISCALES: 0121 CESION A TITULO GRATUITO DE BIENES FISCALES

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: MUNICIPIO DE PUERTO RICO CAQUETA

NIT# 8000957759

A: RAMIREZ ZARTA LEONARDO ANDRES

CC# 1115944476 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 07-05-2019 Radicación: 2019-937

Doc: OFICIO 0339 del 28-02-2019 JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL de PUERTO RICO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.

NIT# 8000378008



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAN VICENTE DEL
CAGUAN
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 210629459244580340
Pagina 2 TURNO: 2021-5406

Nro Matricula: 425-78138

Impreso el 29 de Junio de 2021 a las 12:00:00 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

A: RAMIREZ ZARTA LEONARDO ANDRES

CC# 1115944476 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *2*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2021-5406

FECHA: 29-06-2021

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: VICTOR MANUEL GIRALDO BUSTAMANTE

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública