

JAIRO ALBERTO DIAZ GONZALEZ
PERITO AVALUADOR-CORPOLONJAS DE COLOMBIA

INFORME DE AVALUO COMERCIAL RESIDENCIAL URBANO

ELABORO:
JAIRO ALBERTO DIAZ GONZALEZ
AVALUADOR CORPORACION COLOMBIANA DE LONJAS Y REGISTROS
REGISTRO MATRICULA No CC.-05-4293

PROPIETARIO:

HERNANDO PEREZ CALLEJAS

SOLICITANTE:

JOSE REINALDO PEREZ CALLEJAS

FEBRERO, 2021

Calle 16 No. 9 A – 26 / Cel. 3112464393/ E. mail: jaldigoda@gmail.com

Sogamoso / Boyacá.

JAIRO ALBERTO DIAZ GONZALEZ
PERITO AVALUADOR-CORPOLONJAS DE COLOMBIA

INMUEBLE UBICADO

CALLE 4 No 13-29 URBANIZACION SANTA CATALINA
Municipio De Sogamoso
Departamento de Boyaca

PROPIETARIO:

HERNANDO PEREZ CALLEJAS

SOLICITANTE:

JOSE REINALDO PEREZ CALLEJAS

AVALUO COMERCIAL: \$ 166.750.000

Son: CIENTO SESENTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS
M/C.

FEBRERO 2021

Calle 16 No. 9 A – 26 / Cel. 3112464393/ E. mail: jaldigoda@gmail.com

Sogamoso / Boyacá.

JAIRO ALBERTO DIAZ GONZALEZ
PERITO AVALUADOR-CORPOLONJAS DE COLOMBIA

TABLA DE CONTENIDO

1. INFORMACION BASICA.....	1
2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS.....	1
3. TITULACION E INFORMACION JURIDICA.....	1
4. DESCRIPCION GENERAL DEL SECTOR.	2
5. REGLAMENTACION URBANISTICA.....	2
6. DESCRIPCION DEL INMUEBLE	2
7. LINDEROS Y DIMENSIONES:	3
8. CARACTERISTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCION.....	3
9. AREAS DE CONSTRUCCION.	3
10. CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS DE LA UNIDAD DE VIVIENDA RESIDENCIAL.	3
11. DISTRIBUCION INTERNA.	4
12. CONSIDERACIONES GENERALES.....	4
13. METODO DE AVALUO.	4
7. ANEXOS:	9

Calle 16 No. 9 A – 26 / Cel. 3112464393/ E. mail: jaldigoda@gmail.com

Sogamoso / Boyacá.

JAIRO ALBERTO DIAZ GONZALEZ
PERITO AVALUADOR-CORPOLONJAS DE COLOMBIA

1. INFORMACION BASICA.

- **TIPO DE INMUEBLE:** Vivienda Unifamiliar Urbana.
- **TIPO DE AVALUO:** Comercial.
- **DEPARTAMENTO:** Boyacá.
- **MUNICIPIO:** Sogamoso.
- **BARRIO:** Urbanización Santa Catalina.
- **DIRECCION:** Calle 4 No 13-29 Lote 31.
- **DESTINO ACTUAL:** Comercial – Residencial.
- **FECHA DE LA VISITA:** febrero de 2021.
- **FECHA DEL INFORME:** febrero de 2021.

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS.

- Escritura No 1884 de fecha 14 octubre de 2004, de la Notaria Tercera del circulo de Sogamoso.
- Paz y salvo impuesto predial.
- Certificado de libertad de finca.

3. TITULACION E INFORMACION JURIDICA.

NOTA: Este resumen no constituye en Estudio Jurídico de los Título.

- **PROPIETARIO:** HERNADO PEREZ CALLEJAS.
- **TITULO DE ADQUISICION:** Escritura No 1884 de fecha 14 octubre de 2004, de la Notaria Tercera del circulo de Sogamoso.
- **MATRICULA INMOBILIARIA:** Certificado de tradición y libertad de finca No 095-38371.

Calle 16 No. 9 A – 26 / Cel. 3112464393/ E. mail: jaldigoda@gmail.com

Sogamoso / Boyacá.

JAIRO ALBERTO DIAZ GONZALEZ
PERITO AVALUADOR-CORPOLONJAS DE COLOMBIA

- **CODIGO CATASTRAL:** 01-01-0439-0011-000.

4. DESCRIPCION GENERAL DEL SECTOR.

- **ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** la actividad predominante del sector es Comercial y servicios.
- **ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA:** El inmueble se encuentra en un sector estrato 2.
- **VIAS DE ACCESO:** La vía de acceso más importante es la Calle 4 y la Carrera 13, actualmente se encuentra pavimentada y en buen estado.
- **INFRAESTRUCTURA URBANA:** El sector cuenta con los servicios de energía, acueducto, alcantarillado, gas natural, teléfono, internet y el transporte público.
- **VALORIZACION:** La expectativa de valorización tiende a permanecer estable.

5. REGLAMENTACION URBANISTICA

- **SUELO:** Urbano.
- **TRATAMIENTO:** Consolidación.
- **ÁREA DE ACTIVIDAD:** Residencial con comercio y servicios.
- **USO PRINCIPAL:** Residencial.
- **USO COMPLEMENTARIO:** Comercio G1/ Institucional G1, G2.
- **USO RESTRINGIDO:** Comercio G2, Institucional G3, Industrial G1.
- **USO PROHIBIDO:** Comercio G3A-B, Industrial G2, G3, G4
- **EDIFICABILIDAD:** *Inicial:* Hasta 6 pisos
Con compensación: Máximo 10 pisos.

6. DESCRIPCION DEL INMUEBLE

- **CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO**
- **UBICACION:** El predio es urbano, tiene acceso por la Calle 4 y Carrera 13, vías pavimentadas y en buen estado.

Calle 16 No. 9 A – 26 / Cel. 3112464393/ E. mail: jaldigoda@gmail.com

Sogamoso / Boyacá.

JAIRO ALBERTO DIAZ GONZALEZ
PERITO AVALUADOR-CORPOLONJAS DE COLOMBIA

- **ÁREAS:** El área total de terreno es de 79.00 y área total construida aproximadamente 86.00 M2.

7. LINDEROS Y DIMENSIONES:

- **POR EL FONDO O SUR:** Con lote Numero 16 de la Urbanización Santa Catalina, en distancia de 6,30 metros.
- **POR LA IZQUIERDA ENTRANDO ORIENTE:** Con lote número 32 de la urbanización Santa Catalina en distancia de 12.50 metros.
- **POR EL FRENTE O NORTE:** Con la calle 4 en distancia de 6.30 metros.
- **POR LA DERECHA ENTRANDO U OCCIDENTE:** Con lote número 30 de la urbanización santa Catalina, en distancia de 12.50 metros y encierra.

- **FORMA GEOMETRICA:** De forma geométrica rectangular.

- **FRENTES:** 6.30 m.

- **FONDO:** 12.50 m.

8. CARACTERISTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCION.

- **TIPO DE CONSTRUCCION:** Vivienda Unifamiliar, corresponde a una construcción en regular estado, terminado.

9. AREAS DE CONSTRUCCION.

- Área total del terreno 79.00 m2.
- Área total construida: 86.00 m2
- Niveles O Número De Piso: 2.

10. CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS DE LA UNIDAD DE VIVIENDA RESIDENCIAL.

- **MUROS:** ladrillo
- **CUBIERTA:** Teja eternit y plancha en concreto.
- **ESCALERAS:** Concreto y granito.
- **PISOS:** Exteriores son en tablón y granito.
- **PISOS INTERIORES:** Cerámica.
- **ACABADOS:** Vinilo y cerámica.
- **BAÑOS:** Tipo mancesca.

Calle 16 No. 9 A – 26 / Cel. 3112464393/ E. mail: jaldigoda@gmail.com

Sogamoso / Boyacá.

JAIRO ALBERTO DIAZ GONZALEZ
PERITO AVALUADOR-CORPOLONJAS DE COLOMBIA

- **VENTANAS:** lamina.
- **PUERTAS:** Madera y lamina.
- **SERVICIOS:** Agua, luz y gas natural.

- **ESTADO DE CONSERVACION:** Buena.
- **VETUSTEZ:** 33 años.

11. DISTRIBUCION INTERNA.

- **Consta de: Primer piso:** Antejardín, Sala, comedor, baño auxiliar, cocina, patio de ropas, jardín interior y garaje cubierto.
- **Segundo piso:** Tres alcobas y un baño principal.

- **SERVICIOS PUBLICOS:** El inmueble actualmente cuenta con servicios, de acueductos, alcantarillado y energía eléctrica y gas natural.

12. CONSIDERACIONES GENERALES

- Se Consideraron entre otros factores ubicación, destino económico, especificaciones y diseño de la construcción.

13. METODO DE AVALUO.

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones son clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Presentamos el valor histórico del avalúo comercial de los años 2004 a 2016 teniendo en cuenta el ejercicio económico de compra y venta.

El valor del arrendamiento de cada año a partir del año 2004 al 2016, se calcula teniendo en cuenta el avalúo comercial del inmueble anual multiplicándose por un porcentaje del 0.5%.

Calle 16 No. 9 A – 26 / Cel. 3112464393/ E. mail: jaldigoda@gmail.com

Sogamoso / Boyacá.

JAIRO ALBERTO DIAZ GONZALEZ
PERITO AVALUADOR-CORPOLONJAS DE COLOMBIA

AÑO 2004	\$31.000.000
SON: TREINTA Y UN MILLONES DE MESOS M/CTE.	
ARRIENDO: \$155.000	
AÑO 2005	\$36.000.000
SON: TREINTA Y SEIS MILLONES DE PESOS M/CTE	
ARRIENDO: \$180.000	
AÑO 2006	\$42.000.000
SON: CUARENTA Y DOS MILLONES DE PESOS M/CTE	
ARRIENDO: \$210.000	
AÑO 2007	\$47.000.000
SON: CUARENTA Y SIETE MILLONES DE PESOS M/CTE	
ARRIENDO: \$235.000	
AÑO 2008	\$54.000.000
SON: CINCUENTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS M/CTE	
ARRIENDO: \$270.000	
AÑO 2009	\$58.000.000
SON: CINCUENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS M/CTE	
ARRIENDO: \$290.000	
AÑO 2010	\$63.000.000
SON: SESENTA Y TRES MILLONES DE PESOS M/CTE	
ARRIENDO: \$315.000	
AÑO 2011	\$68.000.000
SON: SESENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS M/CTE	
ARRIENDO: \$340.000	

Calle 16 No. 9 A – 26 / Cel. 3112464393/ E. mail: jaldigoda@gmail.com

Sogamoso / Boyacá.

JAIRO ALBERTO DIAZ GONZALEZ
PERITO AVALUADOR-CORPOLONJAS DE COLOMBIA

AÑO 2012	\$73.000.000
SON: SETENTA Y TRES MILLONES DE PESOS M/CTE	
ARRIENDO: \$365.000	
AÑO 2013	\$79.000.000
SON: SETENTA Y NUEVE MILLONES DE PESOS M/CTE	
ARRIENDO: \$395.000	
AÑO 2014	\$85.000.000
SON: OCHENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE	
ARRIENDO: \$425.000	
AÑO 2015	\$98.000.000
SON: NOVENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS M/CTE	
ARRIENDO: \$490.000	
AÑO 2016	\$110.000.000
SON: CIENTO DIEZ MILLONES DE PESOS M/CTE	
ARRIENDO: \$550.000	
AÑO 2017	\$129.450.000
SON: CIENTO VEINTE MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE	
ARRIENDO: \$647.250	
AÑO 2018	\$130.000.000
SON: CIENTO TREINTA MILLONES DE PESOS M/CTE	
ARRIENDO: \$650.000	
AÑO 2019	\$140.000.000
SON: CIENTO CUARENTA MILLONES DE PESOS M/CTE	
ARRIENDO: \$700.000	
AÑO 2020	\$150.000.000

Calle 16 No. 9 A – 26 / Cel. 3112464393/ E. mail: jaldigoda@gmail.com

Sogamoso / Boyacá.

JAIRO ALBERTO DIAZ GONZALEZ
PERITO AVALUADOR-CORPOLONJAS DE COLOMBIA

SON: CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/CTE	
ARRIENDO: \$750.000	
AÑO 2021	\$160.000.000
SON: CIENTO SESENTA MILLONES DE PESOS M/CTE	
ARRIENDO: \$800.000	

<u>AVALUO VIVIENDA UNIFAMILIAR 2021</u>	
AREA LOTE M2	79.00
AREA TOTAL CONSTRUIDA	86.00
VALOR M2 DE TERRENO	\$750,000
VALOR TOTAL DEL TERRENO	\$ 59,250,000.00
VALOR M2 DE CONSTRUCCION	\$1,250,000
VALOR TOTAL CONSTRUCCION	\$ 107,500,000.00
<u>VALOR COMERCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR</u>	<u>\$ 166,750,000.00</u>
VALOR ARRIENDO \$800.000	

AVALUO COMERCIAL: \$ 166.750.000

Son: CIENTO SESENTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/C.

Calle 16 No. 9 A – 26 / Cel. 3112464393/ E. mail: jaldigoda@gmail.com

Sogamoso / Boyacá.

JAIRO ALBERTO DIAZ GONZALEZ
PERITO AVALUADOR-CORPOLONJAS DE COLOMBIA

Atentamente,

Jairo Alberto Diaz G.

JAIRO ALBERTO DIAZ GONZALEZ.
CC No. 79.953.332 de Bogotá D.c.
Mat. Prof. 01-11640 del C.P.N.T.
Registro Matricula No CC.-05-4293.



Esta credencial es personal e intransferible. Identifica a los asociados de "CORPOLONJAS DE COLOMBIA" Corporación Colombiana de lonjas y registros, obligándose así al titular al Cumplimiento de las normas estatutarias a los principios éticos y reglamentos inherentes al desarrollo y ejercicio de la Actividad inmobiliaria. El manejo y/o uso de la presente credencial es responsabilidad exclusiva del titular.

Cualquier irregularidad favor comunicarla a la Cra. 53 No. 103 B - 42
ED GRUPO 7 OF 504 PBX 4805959 FAX 2565252
E-mail: corpolonjasdecolombia@yahoo.es
Celular: 310 6186326 - 301 2321625 en Bogotá D.C. COLOMBIA.

Rony Henry M.
Gerente Administrativo

Calle 16 No. 9 A - 26 / Cel. 3112464393/ E. mail: jaldigoda@gmail.com

Sogamoso / Boyacá.

JAIRO ALBERTO DIAZ GONZALEZ
PERITO AVALUADOR-CORPOLONJAS DE COLOMBIA

7. ANEXOS:

FOTOGRAFICO



Calle 16 No. 9 A – 26 / Cel. 3112464393/ E. mail: jaldigoda@gmail.com

Sogamoso / Boyacá.

JAIRO ALBERTO DIAZ GONZALEZ
PERITO AVALUADOR-CORPOLONJAS DE COLOMBIA

<u>AÑO</u>	<u>ARRIENDO MENSUAL</u>	<u>No DE MESES</u>	<u>VALOR TOTAL</u>
2004	155,000	2 MESES Y QUINCE DIAS	\$ 387,500.00
2005	180,000	12	\$ 2,160,000.00
2006	210,000	12	\$ 2,520,000.00
2007	235,000	12	\$ 2,820,000.00
2008	270,000	12	\$ 3,240,000.00
2009	290,000	12	\$ 3,480,000.00
2010	315,000	12	\$ 3,780,000.00
2011	340,000	12	\$ 4,080,000.00
2012	365,000	12	\$ 4,380,000.00
2013	395,000	12	\$ 4,740,000.00
2014	425,000	12	\$ 5,100,000.00
2015	490,000	12	\$ 5,880,000.00
2016	550,000	12	\$ 6,600,000.00
2017	647,250	12	\$ 7,767,000.00
2018	650,000	12	\$ 7,800,000.00
2019	700,000	12	\$ 8,400,000.00
2020	750,000	12	\$ 9,000,000.00
2021	800,000	1	\$ 800,000.00
<u>TOTAL</u>			<u>\$ 82,934,500.0</u>

Calle 16 No. 9 A – 26 / Cel. 3112464393/ E. mail: jaldigoda@gmail.com

Sogamoso / Boyacá.