

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
JUZGADO 005 CIVIL MUNICIPAL
TRASLADO 108 FIJACION EN LISTA

TRASLADO No. **073**

Fecha: **21/11/2023**

Página: **1**

No. Proceso	Clase Proceso	Demandante	Demandado	Tipo de Traslado	Fecha Inicial	Fecha Final
11001 40 03 005 2021 00798	Insolvencia persona natural no comerciante	EDELMIRA BUSTACARA LARGO	EDELMIRA BUSTACARA LARGO	Traslado Art. 567	22/11/2023	28/11/2023

DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN EL ART. 108 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL, SE FIJA EL PRESENTE TRASLADO EN LUGAR PUBLICO DE LA SECRETARIA, HOY **21/11/2023** Y A LA HORA DE LAS 8 A.M.

LINA VICTORIA SIERRA FONSECA

SECRETARIO



JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.

Bogotá D. C., 09 de noviembre de 2023

REF. LIQUIDACIÓN PATRIMONIAL PERSONA NATURAL NO COMERCIANTE No. 2021-00798-00

DEUDOR(A): EDELMIRA BUSTACARA LARGO

De acuerdo al informe secretarial que antecede, en aras de continuar con el trámite del proceso de referencia, el Juzgado dispone:

CORRER traslado a las partes por el término de (05) días, del nuevo avalúo presentado por el apoderado de la deudora visto en archivo 50 del expediente digital, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 567 del Código General del Proceso¹.

ACEPTAR la renuncia del poder otorgado a los abogados WILLIAM ERNESTO TELLEZ CASTIBLANCO y CAROLINA SIERRA BENAVIDES, como apoderados judiciales de la acreedora hipotecaria CAROLINA ORTIZ PEDRAZA, dentro del presente asunto, la cual se entiende surtida sino cinco (5) días después de presentado el memorial de renuncia en el juzgado, de conformidad con lo dispuesto en el inciso 4°, del artículo 76 del CGP. (pdf.49).

Por secretaría y a consta de la interesada, expídase la certificación solicitada por la liquidadora dentro del presente asunto, de acuerdo a su solicitud vista (pdf.53-54).

NOTIFÍQUESE,

JOSÉ NEL CARDONA MARTÍNEZ
JUEZ

JUZGADO 5° CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.

Notificación por Estado

La providencia anterior se notifica por anotación en ESTADO No. 172
Fijado hoy 10 de noviembre de 2023 a la hora de las 8:00AM

Lina Victoria Sierra Fonseca
Secretaria

AR.

¹ INVENTARIOS Y AVALÚOS DE LOS BIENES DEL DEUDOR. De los inventarios y avalúos presentados por el liquidador el juez correrá traslado a las partes por diez (10) días por medio de auto que no admite recursos, para que presenten observaciones y, si lo estimen pertinente, alleguen un avalúo diferente. De tales observaciones inmediatamente se correrá traslado por secretaría a las demás partes interesadas por el término de cinco (5) días para que se pronuncien sobre las observaciones presentadas. El juez resolverá sobre los inventarios y avalúos en el mismo auto que cita a audiencia de adjudicación.

ADJUNTO AVALUO DESCORRE TRASLADO 11001400300520210079800

cristian niño <cristianfernandonino@hotmail.com>

Mar 15/08/2023 1:28 PM

Para: Juzgado 05 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl05bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

📎 2 archivos adjuntos (2 MB)

VALUACION B1-057-23 CALLE 185.pdf; ADJUNTO AVALUO DESCORRE TRASLADO 11001400300520210079800.pdf;

JUZGADO 05 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA

E. S. D.

REF.: ADJUNTO AVALUO DESCORRE TRASLADO 11001400300520210079800

CRISTIAN FERNANDO NIÑO GUTIERREZ, en mi condición de apoderado de **EDELMIRA BUSTACARA** de manera atenta mediante el presente procedo a presentar actualización del avalúo del inmueble de propiedad de la señora **EDELMIRA BUSTACARA** con el fin de que se modifique el valor en el activo para ser tenido en cuenta dentro del proceso como prueba.

Atentamente,

CRISTIAN FERNANDO NIÑO GUTIERREZ
C.C 1.022.947.139
TP. 292.501

De: Otto Luis Nassar Montoya <presidencia.ion.colombia@gmail.com>

Enviado: martes, 15 de agosto de 2023 12:32 p. m.

Para: cristian niño <cristianfernandonino@hotmail.com>

Asunto: Valuación

Respetado Dr. Cristian, reciba un cordial saludo.

Adjunto Edelmira Bustacara

Otto Luis Nassar Montoya
Presidente ION Colombia
Tel. 3146369 - 2170571

presidencia@ottonassarion.com
presidencia.ion.colombia@gmail.com
www.ottonassarion.com.



Libre de virus. www.avast.com

CNA CRISTIAN NIÑO ABOGADO ESPECIALISTA
CEL. 3224126017
Correo electrónico: cristianfermandonino@hotmail.com

JUZGADO 05 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA

E. S. D.

REF.: _____ ADJUNTO _____ AVALUO _____ DESCORRE _____ TRASLADO
11001400300520210079800

CRISTIAN FERNANDO NIÑO GUTIERREZ, en mi condición de apoderado de **EDELMIRA BUSTACARA** de manera atenta mediante el presente procedo a presentar actualización del avaluó del inmueble de propiedad de la señora **EDELMIRA BUSTACARA** con el fin de que se modifique el valor en el activo para ser tenido en cuenta dentro del proceso como prueba.

Atentamente,

CRISTIAN FERNANDO NIÑO GUTIERREZ
C.C 1.022.947.139
TP. 292.501

ACTUALIZACION VALUACION COMERCIAL RAZONABLE INMUEBLE
UBICADO EN LA CALLE 185ª # 12ª – 43 CASA 66, COOPERATIVA LA
LIBERTAD, BARRIO VERBENAL, BOGOTA

PREPARADO PARA: EDELMIRA BUSTACARA LARGO

Preparado por:

Otto Luis Nassar Montoya

Tel. 6012170571 - 6013146369

Presidencia.ion.colombia@gmail.com

FECHA 4 DE AGOSTO DE 2023

AVALUO B1-057-23

TABLA DE CONTENIDO

- Certificación del Valor
- Resumen Ejecutivo
- Metodología
- Definiciones
- Precio Estimado Restante de Remate
- Supuestos y Condiciones Limitantes
- Acuerdo de Condiciones
- Identificación de la Propiedad
- Descripción General
- Distribución de las Construcciones
- Zonificación
- Servicios a la propiedad
- Servicios en el Vecindario
- Seguridad, salud y ambiente
- Clima para los negocios
- Métodos Aplicados
- Valor estimado restringido de remate
- Comentarios finales
- Hoja Valor
- Registro fotográfico
- Certificaciones

Certificación de valor:

Por la presente certificamos que, a nuestro juicio:

- Las afirmaciones contenidas en este informe son verdaderas y correctas.
- El análisis, las opiniones y las conclusiones están limitadas solamente por las presunciones y condiciones limitantes. El análisis profesional imparcial, las opiniones y conclusiones son las nuestras propias.
- No tenemos interés presente ni futuro en la propiedad objeto de este informe y no tenemos interés personal ni estamos parcializados hacia algunas de las partes involucradas.
- Nuestra compensación no depende de que reporte un valor predeterminado o dirección de un valor que esté en favor del cliente, la suma del valor estimado, la consecución de un resultado estipulado o la ocurrencia de un evento subsecuente.
- Nuestros análisis, opiniones y conclusiones, al igual que este informe han sido preparadas de conformidad con las Normas Uniformes de la Práctica Profesional de Valuación.
- Hemos realizado una inspección personal de la propiedad a la que se refiere este informe.
- Nadie proporcionó una asistencia profesional sustancial a las personas que firman este informe.
- Los análisis, opiniones y conclusiones fueron desarrolladas de conformidad con las exigencias del Código de Ética Profesional, las Normas de la Práctica de Valuación Profesional del Instituto Internacional de Valuación, el Organismo Nacional de Acreditación (ONAC), La Unidad Sectorial de Normalización de Avalúos (USN AVSA) y ANDID, las normas técnicas sectoriales ICONTEC.
- El presente informe cumplen con la metodología de la norma IFRS (International Financial Reporting Standards) o NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera).

OTTO LUIS NASSAR MONTOYA
RAA 79146693

RESUMEN EJECUTIVO

El presente trabajo ha sido elaborado a petición de la Sra. Edelmira Bustacara, realizado por el Señor Otto Luis Nassar Montoya evaluador certificado RAA 79146693

El trabajo está centrado en establecer el valor comercial del inmueble ubicado en la Calle 185ª # 12ª – 43, Casa 66, Cooperativa La Libertad Barrio Verbenal, de la ciudad de Bogotá., República de Colombia. En el desarrollo del presente informe se mostrará cada una de las características inherentes tanto intrínsecas como extrínsecas que afectan el valor comercial de dicha propiedad.

La fecha de visita e inspección al inmueble es 5 de agosto de 2023, y la fecha del informe es 4 de agosto de 2023. Fue realizado por el señor Otto Luis Nassar Montoya RAA 79146693

METODOLOGÍA Y APLICACIÓN DE LA LEY 1673 Y DECRETOS REGLAMENTARIOS

El informe y resultados del mismo están basados en la aplicación histórica de los siguientes parámetros:

1. El Registro Nacional de Avaluadores de la Súper Intendencia de Industria y Comercio que data a menos de 1990.
2. El Registro Nacional de Avaluadores RNA de Fedelonjas y la sociedad Colombiana de avaluadores que data al menos de 1990.
3. Las normas técnicas sectoriales denominadas UN APSA desarrolladas por ICONTEC, Fedelonjas, el Sector público y privado como participantes y nosotros mismos.
4. La ley 1673 del año 2013 y su decreto reglamentario 556 de 2014.
5. La transformación del Registro Nacional de Avaluadores de la Súper Intendencia de Industria y Comercio a su conversión de Registro Abierto de Avaluadores de la misma Súper Intendencia de Industria y Comercio sucedió entre los años 2014 y 2015.

6. La etapa denominada de transición en cuanto a los registros de evaluadores, sucedida entre la promulgación de la ley en el año 2013 y la entrada en la autorregulación de los evaluadores el día 12 de mayo del año 2018.
7. El funcionamiento previo de las autorreguladores ANAV y ANA, con la obligación de los evaluadores de estar inscritos, en el Registro Abierto de Evaluadores (RAA) aprobación, registro y constancia que debe pedir la autorreguladora.

Lo anterior es importante en la determinación de las capacidades y los alcances valuatorios que están determinados en 13 categorías de activos, especialmente también lo es para lograr determinar quién está facultado para realizar y firmar informes valuatorios, entre el año 1990 y la fecha de hoy.

La metodología que se utilizará es la recomendada por la Comisión Internacional de Normas de Avalúos, la cual forma parte de las Naciones Unidas y establece las normas para las técnicas de avalúos a nivel mundial y cuyas últimas recomendaciones de julio del 2000 han sido aceptadas y adoptadas por organismos que prestan asesoría a la Comisión Internacional de Normas de Valuación, como la Royal Institution of Chartered Surveyors of Great Britain (Institución Real de Peritos Titulados de la Gran Bretaña, La Sociedad de Corredores de Bienes Raíces Industriales etc. Y que a su vez han sido adoptadas en los últimos años por la Unión de Evaluadores Pan-Americanos (UAPA). En Colombia lo anterior, fue implementado por las Normas Técnicas Sectoriales ICONTEC NTS I 01 Contenido De Informes De Valuación De Bienes Inmuebles Urbanos, NTS I 02 Contenido De Informes De Valuación De Bienes Inmuebles Rurales, NTS S 01 Bases Para La Determinación Del Valor De Mercado, NTS S 02 Bases Para La Determinación De Valores Distintos Del Valor Del Mercado, NTS S 03 Contenido De Informes De Valuación, NTS S 04 Código De Conducta Del Valuador, GTS G 02 Conceptos Y Principios Generales De Valuación, GTS E 01 Valuación De Bienes Inmuebles, GTS E 02 Valuación De Derechos De Arrendamiento, GTS E 03 Valuación De Maquinaria, Planta Y Equipo, GTS E 05 Valuación De Activos Intangibles, las cuales dan los lineamientos para la elaboración de valuaciones de inmuebles y maquinaria, planta y equipo. Y otras normas complementarias para la correcta reglamentación y regulación de las 13 categorías valuatorias. Lo anterior como base de estudio de investigación para dar origen a la promulgación de la ley 1673 de 2013 y sus decretos reglamentarios.

ICONTEC se encuentran establecidas de acuerdo a la norma IFRS (International Financial Reporting Standards) o NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera).

La aceptación de las decisiones de la Comisión Internacional de Norma de Avalúo por parte de RICS., SIOR y la UAPA está por encima de todas las regulaciones creadas a nivel local. Los avalúos realizados bajo estas reglas son aceptados por las entidades financieras y fiscales de todo el mundo. En Colombia bajo los parámetros que se encuentran establecidos en lo que viene desarrollando, La Unidad Sectorial de Normalización de Avalúos USN-AVSA, que depende del Organismo de Acreditación ONAC, a la vez dependiente del Ministerio de Comercio, de las cuales ION son afiliados y las normas técnicas sectoriales ICONTEC.

DEFINICIONES

Bajo las regulaciones existentes nos vemos obligados a detallar las definiciones de los valores que se ofrecen, aunque en este caso, lo que se requiere es saber el valor comercial y el tiempo para lograr el valor, al comparársele con otras ofertas de compra. Tanto el valor de mercado libre como el precio estimado restringido de remate que se definen abajo son valores comerciales bajo condiciones de mercado diferentes.

PRECIO ESTIMADO RESTRINGIDO DE REMATE:

Es definido como una opinión sobre la suma en efectivo estimada antes de deducir los costos de venta, la cual de acuerdo con la opinión del valuador en la fecha del avalúo, se puede esperar obtener de la venta incondicional del inmueble asumiendo que:

- Haya un vendedor dispuesto.
- La transacción se realizará en una fecha futura especificada por el cliente (y registrada en el Informe del valuador) que no permitirá un periodo razonable para un mercadeo adecuado (teniendo en cuenta la naturaleza de la propiedad y el estado del mercado). Para los propósitos de este avalúo se nos ha pedido que asumamos un periodo de mercadeo de 180 días.
- Que no se tome en cuenta ninguna oferta adicional de un comprador potencial con un interés especial; y que ambas partes actúen con conocimiento, prudencia y sin presiones.
- Hemos avaluado la propiedad en su estado actual incluyendo las instalaciones fijas que se vean como anexadas al inmueble.

VALOR RAZONABLE

Precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición (es decir, un precio de salida). Esa definición de valor razonable enfatiza que el valor razonable es una medición basada en el mercado, no una medición específica de una entidad. Al medir el valor razonable, una entidad utiliza los supuestos que los participantes del mercado utilizarían al fijar el precio del activo o pasivo en condiciones de mercado presentes, incluyendo supuestos sobre el riesgo. En consecuencia, la intención de una entidad de mantener un activo o liquidar o satisfacer de otra forma un pasivo no es relevante al medir el valor razonable.

JERARQUÍA DEL VALOR RAZONABLE

Para incrementar la coherencia y comparabilidad de las mediciones el valor razonable e información a revelar relacionada, la NIIF 13 establece una jerarquía del valor razonable que clasifica en tres niveles los datos de entrada de técnicas de valoración utilizadas para medir el valor razonable. La jerarquía del valor razonable concede la prioridad más alta a los precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos y pasivos idénticos (datos de entrada de Nivel 1) y la prioridad más baja a los datos de entrada no observables (datos de entrada de Nivel de 3).

Los datos de entrada de Nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la medición. Los datos de entrada de Nivel 2 son distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente. Los datos de entrada de Nivel 3 son datos de entrada no observables para el activo o pasivo.

VIDA UTIL

Se entiende por vida útil el tiempo durante el cual un activo puede ser utilizado, tiempo durante el cual puede generar renta.

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 deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS

Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés

Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años; y para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años.

MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN

Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

DEPRECIACIÓN

Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

SUPUESTOS Y CONDICIONES LIMITANTES

Este informe de avalúo se ha realizado de acuerdo con los siguientes supuestos y condiciones limitantes:

1. Todo el trabajo se realiza de acuerdo con las Declaraciones de Prácticas incluidas en el Manual de Valoración y Avalúo de RICS publicado por la Institución Real de Peritos Titulados (Royal Institution of Chartered Surveyors), mediante valores que guardan conformidad con los requerimientos exigidos. Igualmente con el desarrollo de USN AVSA de ONAC (Ministerio de Comercio de Colombia) e ICONTEC.
2. Nuestros informes definen el propósito de la valuación y al menos que se diga lo contrario, la base para el avalúo es tal como se define en el Manual de

Valoración y Avalúo. La definición completa de la base que hemos adoptado es explicada en nuestro informe.

3. No se han hecho provisiones para ningún gasto en cuanto al remate o por el impuesto que se pueda aplicar en el caso de la venta. Se considera que la propiedad está libre de cualquier hipoteca u otras prendas.
4. Todos los valores también se expresan libres de otros cargos que se puedan aplicar más adelante. Las valuaciones se preparan y expresan excluyendo los pagos de IVA, a menos que se exprese lo contrario.
5. Asumimos, a menos que se informe lo contrario, que la propiedad tiene un título bueno que se puede promocionar, que toda la documentación se ha elaborado de manera satisfactoria y que no hay hipotecas, restricciones, derechos de uso u otras cargas onerosas que pudieran tener un efecto material en el valor del bien en mención así como tampoco ninguna litigación pendiente. Cuando se nos ha proporcionado documentación hemos hecho
6. los comentarios con base en la práctica común local en el negocio de bienes raíces. Recomendamos que nuestra interpretación sea verificada por un asesor legal.
7. Todas las mediciones se realizan de acuerdo con el Código de Prácticas de Medición expedido por la Institución Real de Peritos Titulados, al igual que con las normas que viene impartiendo la Unidad Sectorial de Normalización de Avalúos (USN AVSA) en Colombia. Para el bien inmueble en mención, todas las medidas se tomaron de las copias de los documentos legales suministradas por los clientes.
8. La información sobre la planificación municipal se obtiene de forma verbal, siempre que sea posible, de la autoridad de planificación local. Si se requiere su confirmación, recomendamos que su asesor legal verifique que:
 - a. La posición que tiene que ver con las regulaciones que afecten la propiedad estén redactadas correctamente en nuestro informe.
 - b. La propiedad no esté afectada por cualquier otra decisión tomada por las autoridades o por condiciones impuestas por las mismas.
9. No haya avisos legales pendientes.
10. Nuestras valuaciones son preparadas partiendo de la base de que el inmueble (y cualquier obra que le pertenezca) guarda conformidad con todas las regulaciones legales, incluyendo decretos relacionados con regulaciones

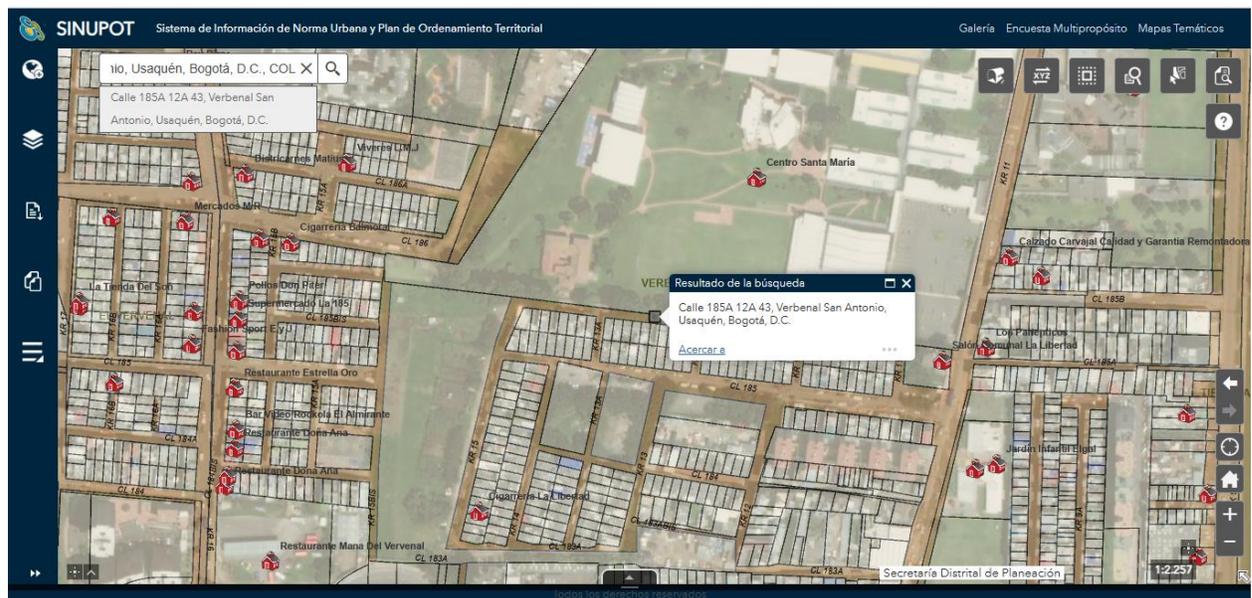
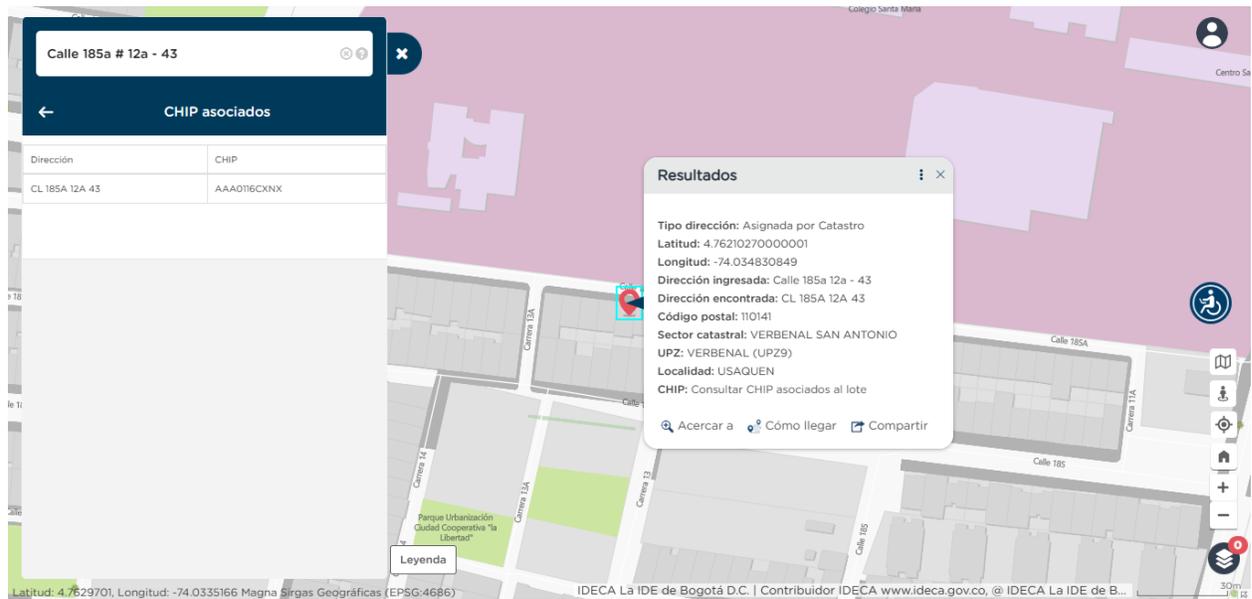
De incendio, a menos que se indique lo contrario. Sin una inspección estructural no podemos afirmar que la propiedad esté libre de defectos estructurales. Los estudios estructurales no eran relevantes en este caso.

11. Normalmente no realizamos investigaciones en el sitio para determinar las condiciones y los servicios adecuados del terreno para los propósitos que se han determinado o se piensen determinar ni realizamos estudios arqueológicos, ecológicos o ambientales.
12. No se ha tomado en cuenta ningún préstamo u obligación internos que puedan cargarse la propiedad.
13. A menos que se diga lo contrario, asumimos que la propiedad está libre de derechos de retención, hipotecas, restricciones y gastos onerosos que pudieran afectar su valor. Hemos leído los documentos de propiedad No se nos informó de ningún derecho de uso o contrato inusual, a menos que se indique lo contrario.

ACUERDO DE LAS CONDICIONES:

Finalmente y de acuerdo con nuestra práctica normal, confirmamos que este informe es confidencial para las partes hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales para el propósito específico al que se refiere. No se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte y no se podrá publicar la totalidad del informe ni parte de esta ni referencia de este en ningún documento, declaración o circular o cualquier comunicación con terceras partes, sin nuestra aprobación previa por escrito. Esta información no se retendrá de manera irrazonable y no aceptamos ninguna responsabilidad por la forma o el contexto en que este pueda aparecer.

IDENTIFICACION DE LA PROPIEDAD



Dirección:

- Calle 185ª # 12ª – 43 casa 66, Cooperativa La Libertad, Barrio Verbenal, Ciudad de Bogotá D.C, Republica de Colombia.

Matrícula inmobiliaria:

50N-20091970

Código Catastral:

- AAA0116CXNNX

Áreas

Área de Terreno: **85 m2.**

Área de Construcción: **160M2.** Aproximadamente

Uso general:

Actualmente cuenta con dos plantas, en el primer piso, cuenta con dos habitaciones, un baño, cocina, sala comedor, patio de ropas con un cuarto auxiliar, por la sala del primer piso se encuentran escaleras para subir a un aparta estudio con dos habitaciones, baño y cocina pequeña,

En la entrada principal se encuentra otras escaleras que conlleva a 3 habitaciones y un baño.

Documentos suministrados:

- Copia del certificado de tradición y libertad

Especificaciones generales de la construcción:

En general se encuentra que la construcción actual corresponde a las tablas de Fitto y Corvini a la clase 1,5 tratándose de inmuebles de construcción estructura mampostería estructural, con vetustez promedio y con buen estado de conservación, al igual que la ventilación e iluminación, a continuación, su descripción más específica.

Las características principales de la construcción del inmueble aparecen a continuación, y se tiene en cuenta su altura promedio, para hacer una descripción más específica.

Cimientos: Zapatas con revestimiento en varilla de hierro y concreto.

Estructura: Mampostería estructural tradicional.

Fachada: Ladrillo

Puertas de ingreso: Metalicas.

Muros: En general en ladrillo, bloque, pañete y pintura sobre estuco.

Cubierta: En teja de ternit

Pisos: En baldosín, cerámica

Puertas internas: En madera y metalica

Ventaneria: En ángulo metálico y vidrio templado.

Estado general del inmueble:

De acuerdo a la visita e inspección realizada el día 3 de agosto de 2023, se pudo constatar que el inmueble presenta un buen estado de conservación, al igual que la ventilación e iluminación. No presenta fallas estructurales visibles que afecte la integridad del personal ocupante y/o pasajero.

Servicios a la propiedad:

El inmueble cuenta con todos los servicios públicos domiciliarios de la ciudad.

Servicios en el vecindario

En el entono encontramos servicios de comercio vecinal, tiendas de barrio, comercio mixto, parques.

Estrato Socioeconómico:

Tres (3) Acto Administrativo: DEC551 de 12-SEP-19

Vetustez:

El inmueble tiene 25 años aproximadamente de construcción, Según la resolución 0762 de Octubre 23 de 1998, la vida útil para inmuebles que tengan estructura estructural tradicional; la vida útil será de cien (100) años. **Vida remanente 75 años.** Esto depende del buen uso, mantenimiento y reparaciones que se le realicen al mismo.

ZONIFICACION

En 1954, la Historia de Usaquén, se parte en dos. Hasta ese entonces, el municipio de Usaquén formaba parte del Departamento de Cundinamarca y lindaba con Bogotá. Pero con la creación del Distrito Especial de Bogotá el 17 de diciembre de 1954, como preámbulo a las festividades navideñas, se anexaron al naciente Distrito Especial de Bogotá, mediante el Decreto Legislativo No. 3640, los municipios de Usaquén, Bosa, Fontibón, Suba, Usme y Engativá. Posteriormente, mediante el Acuerdo 26, de diciembre 9 de 1972, pasó a ser parte de una de las nacientes alcaldías locales del Distrito Especial de Bogotá. Si bien la historia de Usaquén en el ámbito territorial del Distrito es reciente, su historia como antiguo municipio de Cundinamarca, data de Épocas prehispánicas como un asentamiento muisca, de acuerdo con las descripciones y memorias de su descendencia, que habitó por siglos la sabana de Bogotá y de las crónicas plasmadas por geógrafos e historiadores.

Explora Bogotá y su localidad de Usaquén

- Cerros.
- Termales.
- Senderismo.
- Biciturismo.
- Gastronomía.

Posee 2.720 hectáreas de suelo rural y 290 hectáreas de suelo de expansión. En Usaquén predominan las clases media y alta: el 32,3% de los predios son de estrato 4, 24,8% estrato 6 y el 21,1% estrato 3.

Posee 2.720 hectáreas de suelo rural y 290 hectáreas de suelo de expansión. En Usaquén predominan las clases media y alta: el 32,3% de los predios son de estrato 4, 24,8% estrato 6 y el 21,1% estrato 3.

La actividad empresarial de la localidad se concentra en el sector servicios (80%), industria (9,4%) y construcción (6,4%). En la localidad hay una alta presencia de microempresarios. Del total de empresas (18.904), 15.194 son microempresas que representan el 80% de la localidad y el 8,7% de Bogotá.

METODO DE INVESTIGACION DE VENTA

TÉCNICAS DE VALUACIÓN

El Valor de Mercado se estima mediante la aplicación de métodos y procedimientos que reflejan la naturaleza del bien y las circunstancias bajo las cuales ese bien más probablemente se comercializaría en el mercado abierto. Los métodos más comunes para estimar el Valor de Mercado incluyen, enfoque de comparación de ventas, el enfoque de costo y el enfoque de capitalización de Rentas, incluyendo el análisis de flujo de efectivo descontado; a continuación, se definen cada una de las técnicas mencionadas:

Enfoque de comparación de ventas:

El enfoque por comparación de ventas permitirá determinar el valor de la propiedad que se avalúa según comparación con otras propiedades similares que estén transándose o hayan sido recientemente transadas en el mercado inmobiliario. Este enfoque comparativo considera las ventas de bienes similares o sustitutivos, así como datos obtenidos del mercado, y establece un estimado de valor utilizando procesos que incluyen la comparación. En general, un bien que se valora (el bien objeto de valuación) se compara con las ventas de bienes similares que se han comercializado en el mercado abierto. También pueden considerarse anuncios y ofertas. Para que el método comparativo tenga aplicación científica se requiere la HOMOGENIZACIÓN y la aplicación de varios factores complementarios.

Enfoque del costo:

Este enfoque comparativo considera la posibilidad de que, como sustituto de la compra de un cierto bien, uno podría construir otro bien que sea una réplica del original o uno que proporcionara una utilidad equivalente.

METODOLOGÍA (S) VALUATORIAS (S) EMPLEADA (S) PARA EL AVALÚO

La metodología empleada para determinar el Valor de Mercado del bien en estudio fue el Enfoque de Comparación de Ventas, sujeta al estudio de mercado de inmuebles en venta, localizados en la zona de influencia y zona comparable.

JUSTIFICACIÓN DE LA (S) METODOLOGÍA (S) EMPLEADA (S):

El Enfoque de Comparación de Ventas correspondió a la metodología más apropiada para establecer el Valor de Mercado del bien en estudio, ya que en la zona y zonas homogéneas se encontró oferta muy alta de algunos inmuebles similares para la venta.

MUESTRAS DE MERCADO

Usado



\$220.000.000 COP
50m² + 1ha. + 1ba.
Verbenal san antonio - Bogotá

Casa en Venta
Anuncio particular

Inmobiliaria



\$1.000.000.000 COP
180m² + 12ha. + 7ba.
Verbenal san antonio - Bogotá

Casa en Venta
Por ASISTENTE INMOBILIARIO SAS

Inmobiliaria



\$550.000.000 COP
200m² + 6ha. + 3ba. + 1pa.
Verbenal san antonio - Bogotá

Casa en Venta
Por Tu Lugar Ideal

Usado



\$910.000.000 COP
189m² + 11ha. + 6ba. + 1pa.
Verbenal san antonio - Bogotá

Casa en Venta
Anuncio particular

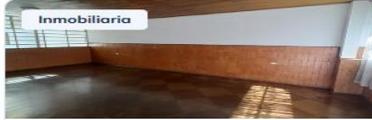
Inmobiliaria



\$720.000.000 COP
250m² + 1ha. + 2ba.
Verbenal san antonio - Bogotá

Casa en Venta
Por JOSE MANUEL RUBIO

Inmobiliaria



\$700.000.000 COP
283m² + 7ha. + 3ba. + 1pa.
Verbenal san antonio - Bogotá

Casa en Venta
Por Inboni Inmobiliaria

Inmobiliaria



\$425.000.000 COP
129m² + 5ha. + 2ba. + 1pa.
Verbenal san antonio - Bogotá

Casa en Venta
Por ASISTENTE INMOBILIARIO SAS

Usado



\$400.000.000 COP
140m² + 6ha. + 2ba. + 1pa.
Verbenal san antonio - Bogotá

Casa en Venta
Anuncio particular

MÉTODO COMPARATIVO O MERCADO VENTA
CALLE 185A # 12A - 43 CASA 66, COOPERATIVA LA LIBERTAD, VERBENAL, USAQUEN
CIUDAD DE BOGOTA, REPUBLICA DE COLOMBIA

DIRECCIÓN / BARRIO/ SECTOR	FUENTE	ÁREA M ² .	VALOR OFERTA	VALOR M ² .
VERBENAL	FINCA RAIZ	140,00	\$ 400.000.000	\$ 2.857.143
VERBENAL	FINCA RAIZ	200,00	\$ 550.000.000	\$ 2.750.000
VERBENAL	FINCA RAIZ	250,00	\$ 700.000.000	\$ 2.800.000
VERBENAL	FINCA RAIZ	283,00	\$ 720.000.000	\$ 2.544.170
Número de Muestras de Mercado		3,00		\$ 10.951.312
Promedio Aritmético		3.650.437,49		
Desviación Estándar		136.324,52		
Coefficiente de Variación (%)		3,73		
Valor M². Integral		3.650.437,49		
Factor de Comercialización		0,85		
VALOR INTEGRAL ADOPTADO		3.102.871,87		
VALOR TOTAL M2	160,00	3.102.872	\$ 496.459.499	

METODO COSTO DE REPOSICION

MÉTODO COSTO DE REPOSICIÓN

DESCRIPCIÓN	%	VALOR
COSTOS DIRECTOS	70%	\$ 1.700.000
COSTOS INDIRECTOS	30%	\$ 510.000
COSTO TOTAL POR M2	\$100	\$ 2.210.000
COSTOS ADMINISTRATIVOS Y OTROS	8%	\$ 176.800
COSTOS FINANCIEROS	7%	\$ 154.700
UTILIDAD DEL CONSTRUCTOR	20%	\$ 442.000
COSTO TOTAL DE REPOSICIÓN POR M2		\$ 2.983.500
DEPRECIACIÓN POR EDAD Y CONSERVACIÓN (TABLA DE FITTO CORVINI)		
VIDA ÚTIL O TÉCNICA	100	
EDAD APROXIMADA DE LA CONSTRUCCIÓN	25	
VIDA REMANENTE	75	
PORCENTAJE DE EDAD A DEPRECIAR	25	
ESTADO DE CONSERVACIÓN	1.5	
DEPRECIACIÓN ACUMULADA	40,00%	
DETERMINACIÓN DEL VALOR COMERCIAL		
COSTO TOTAL DE REPOSICIÓN POR M ²		\$ 2.983.500
MENOS DEPRECIACIÓN ACUMULADA		\$ 1.193.400
VALOR DEPRECIADO M ²		\$ 1.790.100
VALOR CONSTRUCCION	160,00	\$ 286.416.000
VALOR TERRENO	85,00	\$ 212.500.000
VALOR TOTAL POR REPOSICION		\$ 498.916.000

Fuente: Construdata – revista 290

VALOR RAZONABLE

Hemos estimado el valor libre de mercado de esta propiedad en la suma de **l t o r i a s**

 **\$ 498.916.000**

CONCLUSIONES

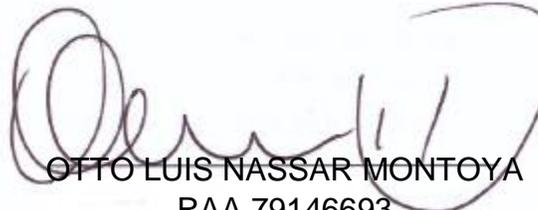
1. El inmueble actualmente se encuentra ubicado al norte de la Ciudad de Bogotá
2. El inmueble presenta un buen estado de conservación al igual que la ventilación e iluminación, no presenta fallas estructurales visibles que afecten la integridad del personal ocupante y/o pasajero.
3. Se castiga el factor de comercialización al .85 debido a que el inmueble le faltan ciertos arreglos menores
4. Se desarrollan dos métodos para cálculo del valor razonable comercial, optamos por el método de investigación de mercado.
5. El sector donde se encuentra el inmueble es de comercio mixto, vecinal y con varios parques y zonas verdes.
6. Cuenta con acceso por la Av. Cr 7, Av., Av. Cr 11, Cr 16, Cr 9 (ahora en ampliación y construcción), Autopista norte,
7. Transporte como alimentadores, SITP, taxis, transporte privado y mixto.
8. El sector donde se encuentra el inmueble, cuenta con dos parques y zonas verdes, se encuentra al frente del colegio Santa Maria.
9. El inmueble cuenta con 7 habitaciones, 3 baños, dos cocinas, patio de ropas.

AVALUO RAZONABLE O COMERCIAL

CALLE 185A # 12A - 43 CASA 66, COOPERATIVA LA LIBERTAD, VERBENAL, USAQUEN

CIUDAD DE BOGOTA, REPUBLICA DE COLOMBIA

INMUEBLE	ÁREA M².	VALOR M².	VALOR TOTAL
AREA TOTAL CONSTRUIDA	160,00	\$1.790.100	\$286.416.000,00
AREA DE TERRENO	85,00	\$2.500.000	\$212.500.000,00
VALOR TOTAL			\$498.916.000,00
VALOR NETO AVALÚO COMERCIAL			\$498.916.000,00
SON: CUATROCIENTOS NOVENTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS DIECISEIS MIL PESOS COLOMBIANOS M/CTE.			



 OTTO LUIS NASSAR MONTOYA
 RAA 79146693

 AVALUO B1-057-23
 FECHA 4 DE AGOSTO DEL 2023

REGISTRO FOTOGRAFICO







