



PIN de Validación: ab750a8a



<https://www.raa.org.co>



**Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV**

NIT: 900870027-5

**Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio**

El señor(a) MANUEL ALBERTO BAUTISTA SALCEDO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79803189, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Marzo de 2021 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79803189.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MANUEL ALBERTO BAUTISTA SALCEDO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
<b>Alcance</b> • Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	<b>Fecha</b> 23 Mar 2021	<b>Regimen</b> Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
<b>Alcance</b> • Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	<b>Fecha</b> 23 Mar 2021	<b>Regimen</b> Régimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección		
<b>Alcance</b> • Bienes ambientales , Lotes incluidos en estructura ecológica principal , Lotes definidos o contemplados en el Código de Recursos Naturales Renovables , Daños ambientales	<b>Fecha</b> 23 Mar 2021	<b>Regimen</b> Régimen Académico
Categoría 4 Obras de Infraestructura		
<b>Alcance</b> • Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.	<b>Fecha</b> 23 Mar 2021	<b>Regimen</b> Régimen Académico



PIN de Validación: ab750a8a

<https://www.raa.org.co>

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos		
<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.</li></ul>	<b>Fecha</b> 23 Mar 2021	<b>Regimen</b> Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.</li></ul>	<b>Fecha</b> 23 Mar 2021	<b>Regimen</b> Régimen Académico
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil		
<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.</li></ul>	<b>Fecha</b> 23 Mar 2021	<b>Regimen</b> Régimen Académico
Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares		
<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Artes , Joyas</li></ul>	<b>Fecha</b> 23 Mar 2021	<b>Regimen</b> Régimen Académico
Categoría 10 Semovientes y Animales		
<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.</li></ul>	<b>Fecha</b> 23 Mar 2021	<b>Regimen</b> Régimen Académico
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio		
<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.</li></ul>	<b>Fecha</b> 23 Mar 2021	<b>Regimen</b> Régimen Académico



PIN de Validación: ab750a8a



Categoría 12 Intangibles		
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Marcas , Patentes , Secretos empresariales , Derechos autor , Nombres comerciales , Prima comercial , Otros similares</li> </ul>	23 Mar 2021	Régimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales		
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Daño emergente , Lucro cesante , Servidumbres</li> </ul>	23 Mar 2021	Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: MOSQUERA, CUNDINAMARCA

Dirección: CALLE 8 A N° 1 BE - 94, INTERIOR 3, CASA 15, QUINTAS DEL TREBOL, MZ 10

Teléfono: 3008051312

Correo Electrónico: amanuelbautista@gmail.com

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**

Técnico laboral por competencias en Avalúos - Centro de Altos Estudios Inmobiliarios

**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MANUEL ALBERTO BAUTISTA SALCEDO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79803189.**

**El(la) señor(a) MANUEL ALBERTO BAUTISTA SALCEDO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.**

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**ab750a8a**



PIN de Validación: ab750a8a



El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los catorce (14) días del mes de Mayo del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal



**MB Asesores Inmobiliarios S.A.S**

Registro Abierto de Avaluadores AVAL-79803189

# *TASA VALORATIVA INMOBILIARIA PRIVADA*

**AVALUO COMERCIAL**

10 de Junio 2021

**BOGOTA D.C**

**Calle 127c No 3- 60 int 11**



*Asesores Inmobiliarios S.A.S.*

ELABORADO POR:

**MANUEL ALBERTO BAUTISTA SALCEDO**

RNA cni-01-155

Aval-79803189- ANAV



## CARACTERISITICAS GENERALES

### Descripción Física:

#### 1. CARACTERISITICAS GENERALES LOCALIDAD USAQUEN

**Usaquén** es la localidad número uno del Distrito Capital de Bogotá. Se encuentra ubicada en el norte de la ciudad. Entre sus residentes se encuentran todas las clases sociales aunque predomina la clase media alta y la clase alta, el estrato socioeconómico 4, 5 y 6. Hasta 1777 albergó un poblado indígena, cuyos habitantes fueron desplazados hacia el sur por un decreto real. Fue asiento de extensas haciendas, hoy convertidas en urbanizaciones y centros comerciales. En su zona este se encuentra un sector de los cerros Orientales de la ciudad, que colindan con el municipio cundinamarqués de La Calera.

Tras la creación del Distrito Especial, en 1955 fue integrado a la ciudad manteniendo sus instituciones como municipio pero con supervisión del Alcalde Mayor. También durante este periodo se inició la parcelación de la hacienda Santa Ana, inspirándose en la urbanización del sector de El Chicó, lo mismo que la de El Cedro, dirigiendo la segunda sus lotes a la naciente joven clase media que había surgido de algunas dinámicas modernizadoras de la ciudad.

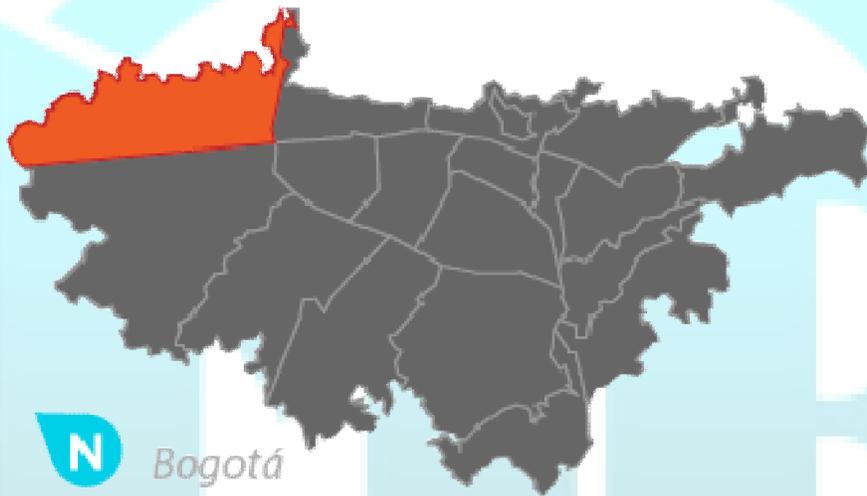
A comienzos de los años 1960 el sector contaba con dieciocho barrios, pero aún quedaban por urbanizarse varias veredas. Por haber sido urbanizadas de manera irregular, su transporte depende de la carrera Séptima, pues pese a estar enmarcado por varias avenidas el sector no tiene acceso vial a ellas. La oferta de servicios públicos es también muy restringida, y en un principio la poca fertilidad agrícola obligó a sus nuevos habitantes a hacer mercado en Bogotá.

En 1972 se crearon las alcaldías menores de la ciudad, entre ellas la de Usaquén, con lo cual el sector recuperó un poco de autonomía, y se desarrolló el sistema de financiación de vivienda conocido como UPAC. De gran relevancia es la construcción en 1976 del

centro comercial Unicentro, que produjo nuevas dinámicas urbanas, el cual estuvo acompañado por los barrios Multicentro y Antigua.

Estos proyectos, barrios y urbanizaciones fueron adelantados por Pedro Gómez y Cia., que también desarrolló otros varias áreas de la actual localidad de Usaquén, como Santa Coloma, La Pradera, Belmira o Bosque Medina. Para 1991, el antiguo municipio fue erigido como localidad por orden constitucional.

## LOCALIDAD DE USAQUEN



[https://www.google.com/maps/place/Ci.+127c+%233-60,+Bogot%C3%A1/@4.7052133,-](https://www.google.com/maps/place/Ci.+127c+%233-60,+Bogot%C3%A1/@4.7052133,-74.0265382,17z/data=!3m1!4b1!4m5!3m4!1s0x8e3f9001fedae45b:0x2e342cc7f7e0cd15!8m2!3d4.7052133!4d-74.0243495)

[74.0265382,17z/data=!3m1!4b1!4m5!3m4!1s0x8e3f9001fedae45b:0x2e342cc7f7e0cd15!8m2!3d4.7052133!4d-74.0243495](https://www.google.com/maps/place/Ci.+127c+%233-60,+Bogot%C3%A1/@4.7052133,-74.0265382,17z/data=!3m1!4b1!4m5!3m4!1s0x8e3f9001fedae45b:0x2e342cc7f7e0cd15!8m2!3d4.7052133!4d-74.0243495)





# MB Asesores Inmobiliarios S.A.S

Registro Abierto de Avaluadores AVAL-79803189

## FOTOGRAFIAS

### VIAS DE ACCESO





## EL IMUEBLE





# MB Asesores Inmobiliarios S.A.S

Registro Abierto de Avaluadores AVAL-79803189





# MB Asesores Inmobiliarios S.A.S

Registro Abierto de Avaluadores AVAL-79803189





# MB Asesores Inmobiliarios S.A.S

Registro Abierto de Avaluadores AVAL-79803189

## VISTA POSTERIOR





## CONTENIDO

- 1.1 TIPO DE INMUEBLE
- 1.2 OBJETO DEL AVALUO
- 1.3 MÉTODO DE AVALUO
- 1.4 CIUDAD
- 1.5 LOCALIDAD
- 1.6 DESTINACION
- 1.7 VIGENCIA DEL AVALUO
- 1.8 DOCUMENTOS

Casa  
Comercial  
Comparativo  
BOGOTA D.C  
USAQUEN  
VIVIENDA

Un año a partir de la fecha de Expedición

### **MATRICULA INMOBILIARIA:**

50N-1123462

### **CHIP**

AAA0101KYBR

Sentencia de Fecha 15 de junio del 2017 Juzgado 13 Civil Municipal de Descongestión de Bogotá D.C

Por medio del presente estudio se pretende determinar el valor comercial del inmueble, de modo que al ser sometido al mercado de oferta y demanda, se logre su comercialización por un precio justo y en un tiempo razonable y en condiciones normales de forma de pago.

- 1.9 PROPOSITO DEL AVALUO

- |      |                   |                   |
|------|-------------------|-------------------|
| 1.10 | FECHA DE VISITA   | Junio 10 del 2021 |
| 1.11 | FECHA DEL INFORME | Junio 10 del 2021 |



## 2. ASPECTOS JURÍDICOS

2.1 PROPIETARIOS	JHONSON FORERO LIBERATO 60% LUZ MARINA LIBERATO 20% JEVER FORERO LIBERATO 20%
2.2 TITULO DE ADQUISICION	Sentencia de Fecha 15 de junio del 2017 Juzgado 13 Civil Municipal de Descongestión de Bogotá D.C, protocolizada Escritura 2289 Del 16 Agosto Del 2018 Notaria segunda de Bogota
2.3 MATRICULA INMOBILIARIA	50N-1123462
CHIPS	AAA0101KYBR
2.5 CONCEPTO JURÍDICO	El Presente informe no constituye estudio jurídico de los títulos

## 3. DESCRIPCION GENERAL

- Vetustez: Construcción 31 Años Aproximadamente
- Estado de Conservación: REGULAR  
En las construcciones Predominan paredes en ladrillo a la vista, pisos en cemento, cocina, baños con sanitario y espacio para el segundo baño
- Acabados:
- Servicios públicos: El inmueble cuenta con los servicios instalados de Acueducto, energía eléctrica, Monofásica y Gas natural
- Vías de Acceso: Avenida Cra 7 y calle 127 C

### 3.1 DEPENDENCIAS:

**Primer Piso:** dos habitaciones baño, patio y cocineta

**Segundo Piso:** espacio múltiple y espacio para baño

### 3.2 Detalles de las vías de acceso.

Acceso peatonal

### 3.3 CARACTERISTICAS DE TERRENO

La zona es de terreno ondulado

### 3.4 ESTADO ACTUAL

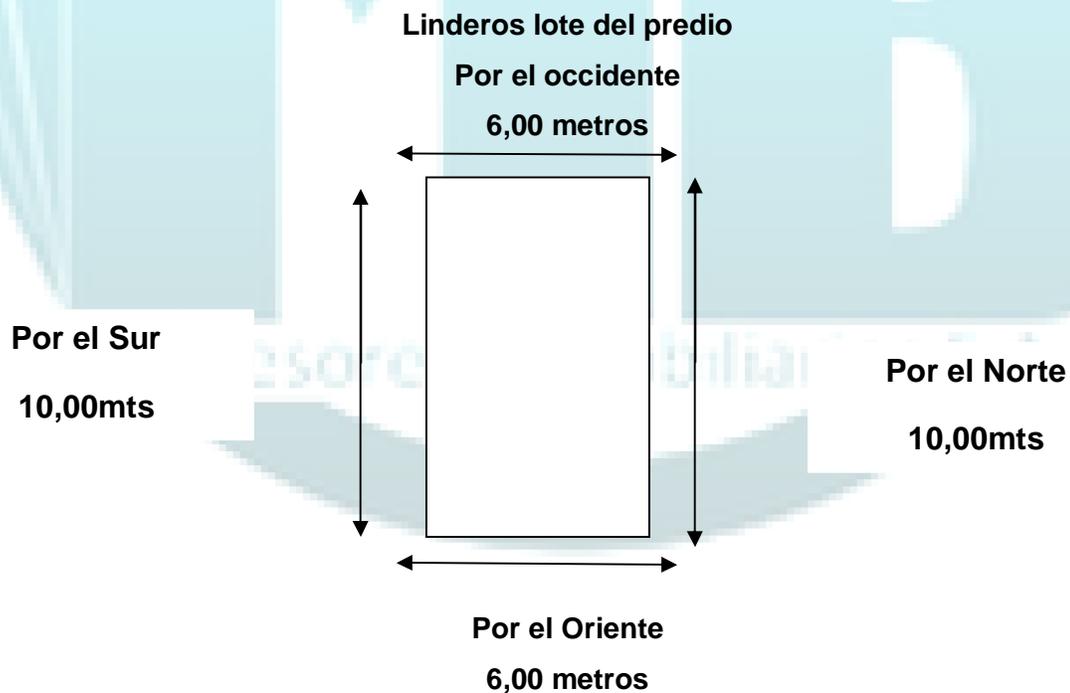
Inmueble en Regular estado de conservación

### 3.5 SERVICIOS PUBLICOS DEL SECTOR

Acueducto:	Si	Energía:	Si
Alcantarillado:	Si	Alumbrado público:	Si
Gas Natural:	Si	Telefonía:	Si

### 3.6 DETALLES DE LA CONSTRUCCION.

CONSTRUCCION	DESCRIPCION
Muros	En ladrillo a la vista-
Pisos	Cemento
paredes	En ladrillo a la vista
Cubierta	Concreto-teja
ITEM	DESCRIPCION
Baño	Con sanitario.
Puertas interiores	metálica
Puerta exterior	Metálica
Marcos ventanas	Metálicas



## Área de la construcción

Área	Dimensión
Área lote	60,00Mts <sup>2</sup>
Área construida	78,00Mts <sup>2</sup>
Total, Área Construida	78,00Mts <sup>2</sup>

## CALCULO DEL AVALÚO

### 4. CONSIDERACIONES GENERALES Y ECONÓMICAS.

Adicionalmente a las características más relevantes de la unidad a avaluar, expuestas en el presente estudio, en la determinación del justo precio se han tenido en cuenta las siguientes consideraciones generales:

- Las características generales del sector
- La ubicación específica del inmueble
- Tipo de inmueble
- Las vías de acceso al sector y sus servicios generales de infraestructura urbana
- La edad y el actual estado de conservación del inmueble
- El grado de desarrollo, categoría homogeneidad del sector
- El estado de conservación de las construcciones, con la aplicación de su respectiva depreciación por deterioro

El resultado corresponde al valor comercial del inmueble expresado en dinero, entendiéndose por el valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado, por una propiedad, en un mercado abierto con alternativas de negociación y sin existencia de estímulos indebidos.

El avalúo practicado no tiene aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como titulación, tradición, ni vicios ocultos de carácter legal la inspección se hizo con carácter de observación valuatoria, esto significa que es objeto del avalúo: mediciones, acotaciones, descripción detallada de espacios y acabados, mas no



sistemas constructivos análisis de fatiga de materiales, ni vicios ocultos de carácter físico y/o técnico existentes al momento de la inspección.

Para efectos de la estimación del valor del bien avaluado, adicionalmente se han tenido en cuenta los avalúos recientes y las transacciones en los sectores a los que homogéneamente pertenece el inmueble. Igualmente los articulo 18 y 22 de la resolución 620 del 2008 del instituto geográfico Agustín Codazzi.

El avalúo es un concepto de carácter exclusivamente económico que busca estimar un valor a una fecha dada y bajo un contexto micro y macro económico determinado. Es en esencia una herramienta para la toma de decisiones de carácter gerencial.

## **5. BASES PARA DETERMINACION DE LA TASA VALORATIVA INMOBILIARIA PRIVADA**

El método utilizado para esta determinación del valor fue el de investigar la oferta de inmuebles similares, en principio dentro de la misma zona de influencia y alternativamente en sectores de alguna manera comparables.

El cual está amparado en la Resolución 620 del 23 de septiembre del 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi **“ARTÍCULO 1o. 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.**

En la aplicación del método de comparación de mercado se analizaron los indicadores de valor que se refieren a inmuebles similares al que se avalúa; en el análisis y comparación se toma en cuenta entre otros factores: Ubicación específica, extensión superficial, topografía, reglamentación urbanística, infraestructura de servicios, etc.

Consulta a expertos evaluadores o encuesta y banco de datos de Organizaciones gremiales., es necesario tener en cuenta que éstas son un apoyo al proceso velatorio, pero no son en sí los determinantes del avalúo. En este sentido, es necesario que el perito haya realizado previamente la visita al terreno para conocer la clase de bien que



avalúa. La encuesta debe hacer referencia al propio bien investigado y debe constatar que el entrevistado lo conoce tanto en sus aspectos negativos como positivos. Si existen limitaciones legales, debe hacerse mención de ellas para que el encuestado lo tenga en cuenta en la estimación del valor.

El perito evaluador debe informar con toda claridad sobre la normatividad urbanística del inmueble. En el caso de terrenos sin construir, en desarrollo o condición similar, se debe aportar al encuestado los cálculos previos realizados de la potencialidad urbanística y del desarrollo del predio

Adicionalmente, la firma privada CONSTRUDATA provee a los constructores e inmobiliarios de varias zonas del país una revista bimestral y estudios especializados que recogen datos de precios y costos de materiales. Así mismo recoge precios de oferta de los proyectos en la ciudad. Esta revista contiene una valiosa información para los evaluadores acerca de los costos típicos por metro cuadrado según prototipos de inmuebles que son muy útiles para el método del costo y avalúo de las construcciones

## 6. CATEGORIZACIÓN DEL ESTADO DE LOS INMUEBLES

### Categorización de inmuebles por su estado de conservación

**Clase 1:** El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.

**Clase 2:** El inmueble está bien conservado pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.

**Clase 3:** El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.

**Clase 4:** El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.

**Clase 5:** El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100% conservación basada en las tablas de Fitto y Corvini. La tabla tal como se conoce trae estados intermedios, pero sólo se presenta el correspondiente al comprendido entre 4 y 5, como: Estado 4.5



INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI  
SEDE CENTRAL



30

Continuación de la Resolución Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

$V_t$  = valor del terreno.  
Y = valor porcentual a descontar.  
\* = multiplicación.

**TABLA DE FITTO Y CORVINI (Parte 1)**  
**DEPRECIACIÓN TOTAL DE UNA CONSTRUCCIÓN EN % DE SU VALOR A NUEVO, DEBIDA A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN.**

Edad en % de la vida	CLASES									
	1	1,50	2	2,50	3	3,50	4	4,50	5	
0	0,00	0,05	2,50	8,05	18,10	33,20	51,60	75,10	100,00	
1	0,50	0,55	3,01	8,55	18,51	33,54	52,84	75,32	100,00	
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,94	33,89	53,09	75,45	100,00	
3	1,54	1,57	4,03	9,51	19,37	34,23	53,34	75,58	100,00	
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,59	53,59	75,71	100,00	
5	2,62	2,65	5,08	10,50	20,25	34,95	53,94	75,85	100,00	
6	3,10	3,21	5,62	11,01	20,70	35,32	54,11	75,99	100,00	
7	3,74	3,77	6,17	11,53	21,17	35,70	54,38	76,13	100,00	
8	4,32	4,35	6,73	12,06	21,64	36,09	54,65	76,27	100,00	
9	4,90	4,93	7,30	12,60	22,12	36,43	54,93	76,41	100,00	
10	5,50	5,53	7,88	13,15	22,60	36,87	55,21	76,56	100,00	
11	6,10	6,13	8,47	13,70	23,10	37,27	55,49	76,71	100,00	
12	6,72	6,75	9,07	14,27	23,61	37,68	55,78	76,86	100,00	
13	7,34	7,37	9,88	14,84	24,12	38,10	56,08	77,02	100,00	
14	7,99	8,00	10,30	15,42	24,53	38,51	56,38	77,18	100,00	
15	8,62	8,65	10,93	16,02	25,16	38,95	56,69	77,34	100,00	
16	9,29	9,30	11,57	16,62	25,70	39,39	57,00	77,50	100,00	
17	9,94	9,97	12,22	17,23	26,25	39,84	57,31	77,66	100,00	
18	10,62	10,64	12,87	17,85	26,80	40,29	57,63	77,83	100,00	
19	11,30	11,33	13,54	18,48	27,36	40,75	57,96	78,00	100,00	
20	12,00	12,01	14,22	19,12	27,93	41,22	58,29	78,17	100,00	
21	12,70	12,73	14,91	19,77	28,51	41,69	58,62	78,35	100,00	
22	13,42	13,44	15,60	20,42	29,09	42,16	58,96	78,53	100,00	

BOGOTÁ D. C.

Carrera 30 N° 48-51 Conmutador 3694000 -3694100 Fax 3694098 Información al cliente 3683443 - 3694000 Ext. 4674 web: www.igac.gov.co

Sistema Gestión de Calidad Certificado

7.



INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI  
SEDE CENTRAL



Continuación de la Resolución Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997. 31

23	14,14	14,17	16,31	21,09	29,68	42,85	59,30	78,71	100,00
24	14,92	14,90	17,03	21,77	30,28	43,14	59,85	78,89	100,00
25	15,62	15,65	17,75	22,45	30,89	43,64	60,00	79,07	100,00
26	16,33	16,40	18,49	23,14	31,51	44,14	60,36	79,26	100,00
27	17,14	17,17	19,23	23,85	32,14	44,65	60,72	79,45	100,00
28	17,92	17,95	19,99	24,56	32,78	45,17	61,09	79,64	100,00
29	18,70	18,73	20,75	25,28	33,42	45,69	61,46	79,84	100,00
30	19,50	19,52	21,53	26,01	34,07	46,22	61,84	80,04	100,00

**TABLA DE FITTO Y CORVINI (Parte 2)**  
**DEPRECIACIÓN TOTAL DE UNA CONSTRUCCIÓN EN % DE SU VALOR A NUEVO, DEBIDA A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN.**

Edad en % de la vida	CLASES								
	1	1,50	2	2,50	3	3,50	4	4,50	5
31	20,30	20,33	22,31	26,75	34,73	46,76	62,22	80,24	100,00
32	21,12	21,15	23,11	27,50	35,40	47,31	62,61	80,44	100,00
33	21,94	21,97	23,90	28,26	36,07	47,86	63,00	80,64	100,00
34	22,78	22,80	24,73	29,03	36,76	48,42	63,40	80,85	100,00
35	23,62	23,64	25,55	29,80	37,45	48,98	63,80	81,06	100,00
36	24,48	24,50	26,38	30,59	38,15	49,55	64,20	81,27	100,00
37	25,34	25,34	27,23	31,38	38,86	50,13	64,61	81,48	100,00
38	26,22	26,24	28,08	32,19	39,57	50,71	65,03	81,70	100,00
39	27,10	27,12	28,94	33,00	40,30	51,30	65,45	81,92	100,00
40	28,00	28,02	29,81	33,82	41,03	51,90	65,87	82,14	100,00
41	28,90	28,92	30,70	34,66	41,77	52,51	66,30	82,37	100,00
42	29,82	29,84	31,59	35,50	42,52	53,12	66,73	82,60	100,00
43	30,74	30,76	32,49	36,35	43,28	53,74	67,17	82,83	100,00
44	31,68	31,70	33,40	37,21	44,05	54,36	67,61	83,06	100,00
45	32,62	32,64	34,32	38,08	44,82	54,99	68,06	83,29	100,00
46	33,58	33,60	35,25	38,95	45,60	55,63	68,51	83,53	100,00
47	34,54	34,56	36,19	39,84	46,39	56,23	68,97	83,77	100,00
48	35,52	35,54	37,14	40,74	47,19	56,93	69,43	84,01	100,00
49	36,50	36,52	38,10	41,64	48,00	57,59	69,90	84,25	100,00

BOGOTÁ D. C.

Carrera 30 N° 48-51 Conmutador 3694000 -3694100 Fax 3694098 Información al cliente 3683443 - 3694000 Ext. 4674 web: www.igac.gov.co

Sistema Gestión de Calidad Certificado



## 7. BASES PARA EL AVALÚO Y MERCADEO

Se determinó el valor del suelo basado en el avalúo catastral del año 2012 valor dictaminado por la Alcaldía Mayor de Bogotá (documento Anexo)

*El Avalúo Catastral consiste en la determinación del valor de los predios y se obtiene mediante la investigación y análisis estadístico del mercado inmobiliario. Los avalúos catastrales de Bogotá los determina la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, a través del Censo Inmobiliario que se realiza cada año a todos los predios. En el Censo se revisan las características físicas de los inmuebles, verificando los cambios que se puedan haber presentado, además de las condiciones del entorno, así como el mercado inmobiliario.*(fuente <http://www.catastrobogota.gov.co/es/node/729>)El Avalúo Catastral de los inmuebles resultante del proceso de Actualización Catastral, oscilará entre el 60% y el 100% de su valor comercial, sin nunca sobrepasarlo (Art.24 de la Ley 1450 de 2011).

Consulta a expertos evaluadores o encuesta y banco de datos de Organizaciones gremiales., es necesario tener en cuenta que éstas son un apoyo al proceso valuatorio, pero no son en solos determinantes del avalúo. En este sentido, es necesario que el perito haya realizado previamente la visita al terreno para conocer la clase de bien que avalúa.

La encuesta debe hacer referencia al propio bien investigado y debe constatar que el entrevistado lo conoce tanto en sus aspectos negativos como positivos. Si existen limitaciones legales, debe hacerse mención de ellas para que el encuestado lo tenga en cuenta en la estimación del valor.

El perito evaluador debe informar con toda claridad sobre la normatividad urbanística del inmueble. En el caso de terrenos sin construir, en desarrollo o condición similar, se debe aportar al encuestado los cálculos previos realizados de la potencialidad urbanística y del desarrollo del predio.



## 8. CALCULO DEL AVALÚO

INVESTIGACIÓN DEL MERCADO IMOBILIARIO DE LA ZONA - BARRIO: LOS ANGELES BOGOTA										
		Áreas predio a avaluar	ÁREA DE TERRENO:	60,0 m2	ÁREA CONSTR.:	78,00 m2	Avalúo de	Avalúo de construcción		
Nº	TIPO DE OFERTA	TELÉFONO O REFERENCIA	DIRECCIÓN	VALOR OFERTA	% NEG.	VALOR NEGOCIABLE	ÁREA TERREN	ÁREA CONST.	VALOR M <sup>2</sup> CONSTRUCCIÓN	DATOS
1	VENTA	<a href="https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/bogota/barrancas-det-6424451.aspx">https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/bogota/barrancas-det-6424451.aspx</a>	Usquen Cerro-barrancas	\$380.000.000	9	\$345.800.000	72	155	\$2.230.968	Vendo casa en el sector usaquen tres pisos. Tres habitaciones, 4 baños
2	VENTA	<a href="https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/bogota/barrancas-consuelo-norte-det-6302499.aspx">https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/bogota/barrancas-consuelo-norte-det-</a>	Santa Cecilia norte	\$240.000.000	10	\$216.000.000	40	100	\$2.160.000	Casa de 72 M2 de área construida Ubicada sobre vía peatonal para vivienda, sector usaquen
4	VENTA	<a href="https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/bogota/usaquen-det-6302499.aspx">https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/bogota/usaquen-det-6302499.aspx</a>	Toberin	\$190.000.000	10	\$171.000.000	36	85	\$2.011.765	Casa de tres niveles 3 alcobas en el barrio toberin Norte arriba de la autopista norte
5	VENTA	<a href="https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/bogota/alta_blanca-det-6294747.aspx">https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/bogota/alta_blanca-det-6294747.aspx</a>	Alta Banca Norte	\$247.000.000	10	\$222.300.000	72	110	\$2.020.909	Casa de 93 metros en usaquen cerro
							<b>Media aritmética</b>		<b>\$2.105.910</b>	

Aseores Inmobiliarios S.A.S.



Valores inferiores al 7,5% se consideran fiables según el **IGAC**, es de anotar que en casos excepcionales y por cuestiones de no tener una amplia gama de ofertas, esta se puede obviar.

Los Valores del mercado en la Zona corresponden a casa con una vetustez en la misma localización

## 9. OTRAS CONSIDERACIONES

Para que se puedan considerar fiable un avalúo comercial, se deben citar las fuentes consultadas, para poder ser verificables y poder tener un valor real o justiprecio del sector. El avalúo es practicado por El Administrador de empresas **MANUEL ALBERTO BAUTISTA SALCEDO** miembro de **LA LONJAS DE COLOMBIA**. Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores. Aval – 79803189 Por lo tanto este informe corresponde al **“VALOR COMERCIAL”** del respectivo inmueble, expresado en dinero ; entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estaría dispuesto a pagar y recibir de contado respectivamente por una propiedad en un mercado en condiciones normales; entendiéndose por condiciones normales, el hecho de que un inmueble se venda sin presiones de la oferta ni la demanda, con tiempo suficiente, con tasas de interés razonables y con disponibilidad de crédito razonable; es decir, es una economía que tenga un flujo razonable de efectivo.es de anotar que en la zona existe una gran de demanda de inmuebles la venta lo que podría demorar su comercialización.

### Consideración

#### Adicionales

Con referencia al Artículo 226 del Código General del Proceso

Informo lo siguiente:

Perito Avaluador: Manuel Alberto Bautista Salcedo

Profesión: Administrador de Empresas Diploma 35666 Fundación Universitaria San Martin 2014

Dirección de Notificación: Carrera 2 No 4-12 Mosquera Cundinamarca.

Número telefónico- 3008051312- 8271716

Adicionalmente declaro no encontrarme en curso en alguna de las causales del artículo 50 del código general del proceso, en lo pertinente a este peritaje



# MB Asesores Inmobiliarios S.A.S

Registro Abierto de Avaluadores AVAL-79803189

## Declaraciones de identidad y generales de ley

MANUEL ALBERTO BAUTISTA SALCEDO con C.C. 79'803.189 de Bogotá, Dirección: Cra 2 No 4-12 , Local 1, Mosquera - Cundinamarca, miembro activo de Corporación Nacional de Lonjas y Registros Inmobiliarios S.A.S, Lonja de Colombia, con Registro Nacional de Avaluador No. 01-155, y aval-79803189- Anav Celular: 3008051312 – 8271716.

## 10. CERTIFICACION DE AVALÚO

ÍTEMS	ÁREA	UND	VALOR/ m <sup>2</sup>	VALOR TOTAL
Terreno mas Construcciones	78,00	m <sup>2</sup>	\$ 2.105.910	\$ 164.261.010
<b>EL VALOR MÁS PROBABLES DEL PREDIO</b>				<b>\$ 164.261.010</b>
Casa en dos pisos con tejas en Eternit, en obra gris y regular estado de conservación en el barrio los ANGELES localidad de Usaquén				
Calle 127c No 3-60 int 11		ES DE:		

Con este documento Certifico que:

No tengo interés presente ni futuro de la propiedad avaluada. No tengo interés ni prejuicios con respecto a la materia en cuestión de este avalúo o de las partes involucradas. Mis conclusiones no están influenciadas por los honorarios que reciba. Basado en la información que contiene este reporte y mi experiencia en el campo de los avalúos, es mi opinión que el valor de cómo esta estimulada según la tabla de avalúos numeral 8 en conjunto suman un valor de: **\$164,261,010 Ciento Sesenta y Cuatro Millones Doscientos Sesenta y un mil diez pesos Mcte**

**MANUEL ALBERTO BAUTISTA SALCEDO**

**Perito Avaluador Profesional No 01-1155**

**AVAL – 79803189 ANAV**

Bogotá D.C., junio 21 de 2021

**SEÑOR  
JUEZ SEXTO (6°) CIVIL MUNICIPAL  
BOGOTÁ D.C.  
E. S. D.**

**REF:** Proceso **DIVISORIO No. 2018-953**  
Demandante: JHONSON FORERO LIBERATO  
Demandados: JEVER FORERO y LUZ MARINA LIBERATO

Cordial saludo.

Con el presente escrito, me permito allegar la actualización del AVALUO COMERCIAL de la casa objeto del proceso DIVISORIO, para lo cual anexo dos archivos enviados por el Perito evaluador en PDF.

De esta forma cumplo con lo ordenado por su Despacho en Auto calendarado del seis (6) de abril de 2021.

Solicito continuar con el proceso referido y llegar a la venta en pública subasta, de la casa ubicada en la calle 127 C No. 3-60 Interior 11 de Bogotá D.C. con matrícula inmobiliaria No. 50 N- 1123462 y cédula catastral 129Bis 1 20

Atentamente

MARÍA ANATILDE RODRIGUEZ OLAYA  
C.C. 21.167.898 Zipaquirá  
T.P. 58.110 C.S. de la J.  
*Oficina 903 Avenida Caracas 63-55 Bogotá D.C. Celular 311 5558592*  
*E-mail: maro\_olaya51@hotmail.com*