



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1010185372

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	DIEGO ALEJANDRO DIAZ REINA	FECHA VISITA	01/08/2024
NIT / C.C CLIENTE	1010185372	FECHA INFORME	05/08/2024
DIRECCIÓN	KR 78 #11 C - 58 APTO 706 TO 6 ETAPA II PRATTO - PH	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	1 años
BARRIO	Villa alsacia	REMODELADO	
CIUDAD	Bogotá D.C.	OCCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Cundinamarca	TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	FERNANDO PEÑUELA BARBOSA		
IDENTIFICACIÓN	79537697		

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	Diego alejandro diaz reina					
NUM. ESCRITURA	2206 Escritura De NOTARIA	28	FECHA	23/09/2023		
ESCRITURA	Propiedad	DEPTO	Cundinamarca			
CIUDAD	Bogotá D.C.					
CEDULA CATASTRAL	SIN					
CHIP	00000978406					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No aportada					
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	Etapa 2 pratto					
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	100000	VRxM2		
COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD	0.0667%					

M. INMOB.	N°
50C-2180104	APTO 706 TO 6 ET II
MATRICULA	NRO. GARAJE

## OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: CARRERA 78 #11 C - 58

Al inmueble se llega así: Punto de partida la calle 170 con Boyacá tomar esta vía de norte al sur por 12 km pasando por vías importantes como la calle 80, calle 26 calles 13 se pasa esta vía y se toma la vía guayacanes y se toma hacia el occidente hacia la avenida cali el predio queda en la esquina carrera 78 predios está muy bien ubicado

Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales. El predio cuenta con los servicios de agua con contador, gas con contador y luz eléctrica, pero sin contador, llega la luz, pero a todo el conjunto, ya que no han entregado obra.

## ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Sin acabado	No hay
Comedor	Sin acabado	No hay
Cocina	Sin acabado	No hay
Baño	Sin acabado	No hay
Piso	Sin acabado	No hay
Techo	Sin acabado	No hay
Muro	Sencillo	No hay
Carpintería	Sin acabado	No hay

## DOTACIÓN COMUNAL

Portería	Si	Bicicletero	No	Acensores	Si
Piscinas	No	TerrazaComunal	Si	JardínInfantil	No
PlantaElect.	Si	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	Si	Gimnasio	Si	BombaEyectora	Si
Portería	Si	Tanque	Si	Cancha	Si
ZonaVerde	Si	Shut	Si	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 182,400,008

VALOR ASEGURABLE \$ COP 182,400,008

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

## Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE. NOTA 1: Acabados: El predio está en obra gris, falta instalar la cocina con su lavaplatos, falta instalar los tomas corrientes y enchufes de luz, falta que el baño se complete porque está solo el espacio. NOTA 2: Debe instalar contador DE LUZ o aportar carta de disponibilidad del servicio o solicitar carta de compromiso del constructor para la instalación.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

## NOMBRES Y FIRMAS



FERNANDO PEÑUELA BARBOSA  
Perito Actuante  
C.C: 79537697  
RAA: AVAL-79537697



Los Rosales Constructora Inmobiliaria  
S.A.S.  
Nombre de la firma

### INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	1481
Garajes	Si tiene No. 432 todo el conjunto
Tipo de Garaje	Comunales

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad

**horizontal:** Escritura 2794 del 03-06-2022 Notaría 13 de Bogotá.

**Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:** Se rige por el plan de ordenamiento vigente del 2021 555.

### CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	37.57	AREA	M2	
AREA PRIVADA	M2	33.14	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	36.29	AREA PRIVADA VALORADA	M2	33.14

### OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 78 #11 C - 58 APTO 706 TO 6 ETAPA II PRATTO - PH | Villa alsacia | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2794, fecha: 03/06/2022, Notaría: 13 y ciudad: bogota.

### SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Fuerte		
<b>Nivel de equipamiento</b>			
Comercial	Bueno	0-100	
Escolar	Bueno	400-500	
Asistencial	Bueno	400-500	
Estacionamientos	Bueno	100-200	
Áreas verdes	Bueno	100-200	
Zonas recreativas	Bueno	100-200	
<b>Sector</b>			
Andenes	SI	Bueno	
Sardineles	SI	Bueno	
Vias Pavimentadas	SI	Bueno	
Transporte Público	Bueno		
<b>Predio</b>			
Acueducto	SI	SI	
Alcantarillado	SI	SI	
Energía Eléctrica	SI	SI	
Gas Natural	SI	SI	

### Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:  
NO Si SI

### Impacto Ambiental

Aire: Basura: Ruido: Cond.seguridad: Aguas servidas:  
NO NO NO NO NO

### EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	En obra
Tipo	No Vis Fuerza de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones
Avance(En construcción)	40
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	12
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100 años
Vida Remanente	99
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente	SI
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	Ladrillo a la vista
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	2023

### Comentarios de estructura

La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO 706 TORRE 6 ETAPA II	33.14	M2	\$5,503,923.00	100.00%	\$182,400,008.22
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$182,400,008</b>

Valor en letras Ciento ochenta y dos millones cuatrocientos mil ocho Pesos Colombianos

<b>TOTAL COMERCIAL</b>	<b>\$182,400,008</b>
<b>OFERTA Y DEMANDA</b>	

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):**

**Perspectivas de valoración:**

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

**Actualidad edificadora:**

12

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración altas

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es alta, y se considera que la demanda es alta.

Hay muchos proyectos de vivienda como el de Pratto, que todavía hay apartamento en venta, también está el proyecto la Terra Alsacia, esta Almeida Alsacia, la flora Alsacia reservado, hay sin número de proyectos de vivienda en este sector, ya que valorizo más por la entrega de la vía guayacanes.

### SALVEDADES

**Jurídica:** La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Limitaciones al dominio: anotación 7,8, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

**Garaje:** El conjunto residencial Pratto, sus parqueaderos se le entrega a sus usuarios por medio de sorteo, hay un total de 432 parqueaderos, para visitantes en carro 10 y para motos 6, de acuerdo a lo informado en visita, en documentos suministrados no registran garajes.

**Entorno:** Es una zona que se valorizó más por la nueva vía que fue entregada la Guayacanes. No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 2794, Fecha escritura: 03/06/2022, Notaría escritura: 13, Ciudad escritura: bogota, Administración: 100000, Total unidades: 1481, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 12, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Terraza comunal: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2 por torre

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: No hay, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno. Todo está en obra gris.

**Acabados:** El predio está en obra gris, falta instalar la cocina con su lavaplatos, falta instalar los tomas corrientes y enchufes de luz, falta que el baño se complete porque está solo el espacio.

**-NOTA DE LIQUIDACIÓN:** Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

### EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997**; se utiliza el siguiente (s) método(s):

**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.

## MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	CARRERA 78 #11 C - 58 Conjunto residencial PRATTO	3	\$240,000,000	1	\$240,000,000		\$		\$	\$7,242,003.62	3124323324
2	CARRERA 78 #11 C - 58 Conjunto residencial PRATTO	6	\$223,000,000	1	\$223,000,000		\$		\$	\$6,729,028.36	3192508663
3	CARRERA 78 #11 C - 58 Conjunto residencial PRATTO	4	\$210,000,000	1	\$210,000,000		\$		\$	\$6,336,753.17	3008576960
4	CARRERA 78 #11 C - 58 Conjunto residencial PRATTO		\$239,000,000	1	\$239,000,000		\$		\$	\$7,211,828.61	3123773767
<b>Del inmueble</b>		<b>706</b>		.	.	<b>1</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	2	037.57	33.14	0.8	1.0	1.0	1.0	1.0	0.8	\$5,793,602.90
2	2	37.57	33.14	0.8	1.0	1.0	1.0	1.0	0.8	\$5,383,222.69
3	2	37.57	33.14	0.8	1.0	1.0	1.0	1.0	0.8	\$5,069,402.54
4	2	37.57	33.14	0.8	1.0	1.0	1.0	1.0	0.8	\$5,769,462.89
<b>1 años</b>										
								<b>PROMEDIO</b>	<b>\$5,503,922.76</b>	
								<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$345,351.26</b>	
								<b>COEF. VARIACION</b>	<b>6.27%</b>	

<b>VALOR MÁXIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	<b>\$5,849,274.01</b>	<b>TOTAL</b>	<b>\$193,844,940.77</b>
<b>VALOR MÍNIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	<b>\$5,158,571.50</b>	<b>TOTAL</b>	<b>\$170,955,059.44</b>
<b>VALOR TOTAL</b>		<b>\$182,400,008.22</b>		

## Observaciones:

- OFERTA: Apartamento ubicado en la torre 5 tercer piso consta de 2 alcobas una cocina una zona de ropa sala y comedor apartamento totalmente acabado con pisos en cerámica, paredes pintadas, baño con división en vidrio con calentador a gas cocina abierta integral habitación con closet contacto la señora MARÍA TÉLLEZ
- OFERTA; Aparta estudio de Lujo en Conjunto Residencial Pratto Ubicado en el prestigioso Conjunto Residencial Pratto, este aparta estudio combina comodidad, estilo y conveniencia. Aquí están los detalles: - Ubicación: Barrio Villa Alsacia, Bogotá. - Dependencias: - Cocina integral de concepto abierto con barra, perfecta para entretenerte a tus invitados mientras preparas deliciosas comidas. - Amplia sala con centro de entretenimiento y control por voz de persianas y electrodomésticos, para una experiencia moderna y sofisticada. - 1 habitación con closet, ideal para descansar y recargar energías. - 1 estudio, perfecto para trabajar desde casa o como espacio creativo. - Baño elegante y funcional. - Acabados: - Electrodomésticos y gasodomésticos de marca - Alacenas de cerrado lento - Puertas, closets y alacenas en laminado de alta calidad - Pisos laminados para alto tráfico que añaden calidez y estilo. - Iluminación cálida que crea un ambiente acogedor. - Amenidades del conjunto: - Zona BBQ para reuniones al aire libre con amigos y familiares. - Salón social para eventos y celebraciones. - Parque infantil para que los más pequeños se diviertan. - Salón de Juegos para entretenimiento adicional. - Cancha de mini fútbol para mantenerse activo. - Precio: \$223,000,000. Este aparta estudio es una oportunidad única para vivir en un entorno exclusivo con todas las comodidades que necesitas. ¡No esperes más para hacerlo tuyo! ?? #apartamentoenventa #bogota #apartamentosbogota #bienessraices #inmobiliaria #propiedadesdelujo #apartaestudio #apartaestudiosbogota Contacto DIEGO BILLAR
- OFERTA; Te presentamos este hermoso apartamento ubicado en una de las zonas más privilegiadas de Bogotá D.C., Cundinamarca. Su Área construida y Área privada de 33.14 metros cuadrados lo convierten en un espacio ideal para aquellas personas o familias que buscan comodidad y confort en su vivienda. El apartamento cuenta con 2 cómodas alcobas que te proporcionarán el espacio necesario para descansar y relajarte después de un largo día. Además, su baño completo te brindará la privacidad que mereces. Y gracias a sus características internas, como el agua, los closets y la cocina tipo americano, podrás disfrutar de una vida práctica y funcional. Su piso laminado le da un toque moderno y elegante a cada uno de sus espacios, convirtiendo este apartamento en un lugar acogedor y agradable. Pero eso no es todo, ya que su

ubicación exterior te permitirá disfrutar de vistas impresionantes y mucha luz natural durante todo el día. Este apartamento también te ofrece una amplia gama de servicios y comodidades en sus características externas. Tendrás acceso a una cancha de squash para mantenerte en forma, así como a un salón comunal perfecto para reuniones sociales y familiares. Y su cercanía a centros comerciales y al transporte público te facilitarán la vida y te ahorrarán tiempo en tus desplazamientos diarios. Otro punto a destacar es la vigilancia y la portería/recepción, lo que te brindará tranquilidad y seguridad las 24 horas del día. Además, su ubicación en una urbanización cerrada y en una zona residencial te permitirá disfrutar de una vida tranquila, alejado del ruido y el caos de la ciudad. En resumen, este apartamento es una oportunidad única para vivir en una de las mejores zonas de Bogotá, con todas las comodidades y servicios necesarios para una vida cómoda y placentera. No esperes más y contáctanos para visitarlo, ¡seguro que te encantará! CONTACTO LUZ HELENA MELO

4. OFERTA: Se vende hermoso Apartamento con acabados de 33.14 m<sup>2</sup> de área privada en el conjunto PRATTO pH con vigilancia 24 horas.

Sobre la Avenida guayacanes, muy cerca de la av. Boyacá (5 min), av. Cali (15 minutos) CC El Edén (10 min), Multiplaza (15 min), aeropuerto (10 minutos) y terminal de transportes (5 minutos)

Sexto piso – vista interna- doble Ascensor

Conjunto con Sauna, Juegos infantiles, Coworking, Salones comunales, Cancha minifútbol, Zonas BBQ en cubiertas transitables, Cinema, Salón de juegos, Gimnasio al aire libre y cubierto, Salón de niños, Zonas de Mascotas, Zona de peluquería con spa para perros y Parqueaderos comunales.

Apartamento con puerta reforzada, insonorizada, chapa de seguridad, enchapado interno, imitación madera, cocina con MDF resistente al agua, cava para bebidas y mesón en Quarzon.

Piso laminado WPC 5 mm (resistente al agua), chimenea, luces inteligentes (de colores graduable), CCTV, agua caliente en 3 puntos (cocina, baño y lavadero), ventanas gatificadas, con s creen y blackout; closet de habitación principal con luz interna.

Luz en el espejo flotante del baño y en la parte superior de la cocina integral

**Enlaces:**

4.-<https://listado.mercadolibre.com.co/apartamentos-villa-alsacia-bogota>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

KR 78 #11 C - 58 APTO 706 TO 6 ETAPA II PRATTO - PH | Villa alsacia | Bogotá D.C. | Cundinamarca

### COORDENADAS (DD)

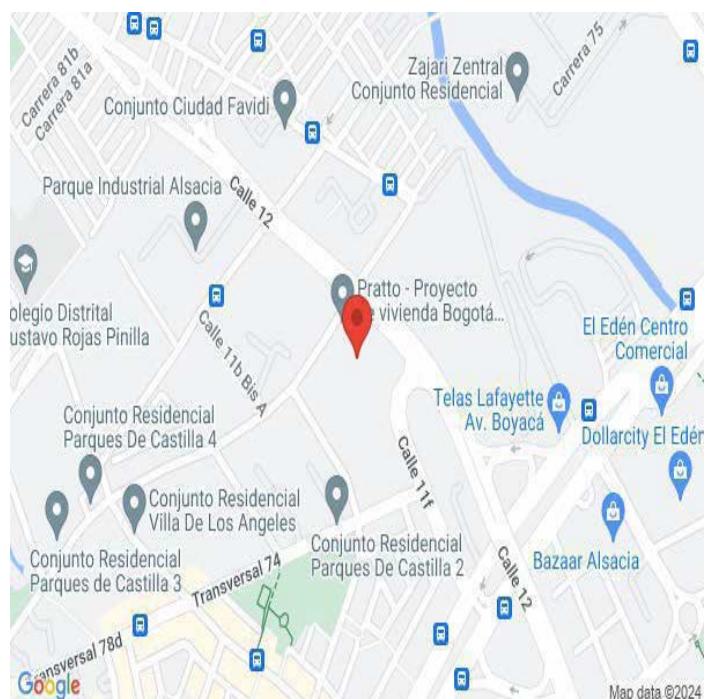
**Latitud:** 4.6472760

**Longitud:** -74.1345979

### COORDENADAS (DMS)

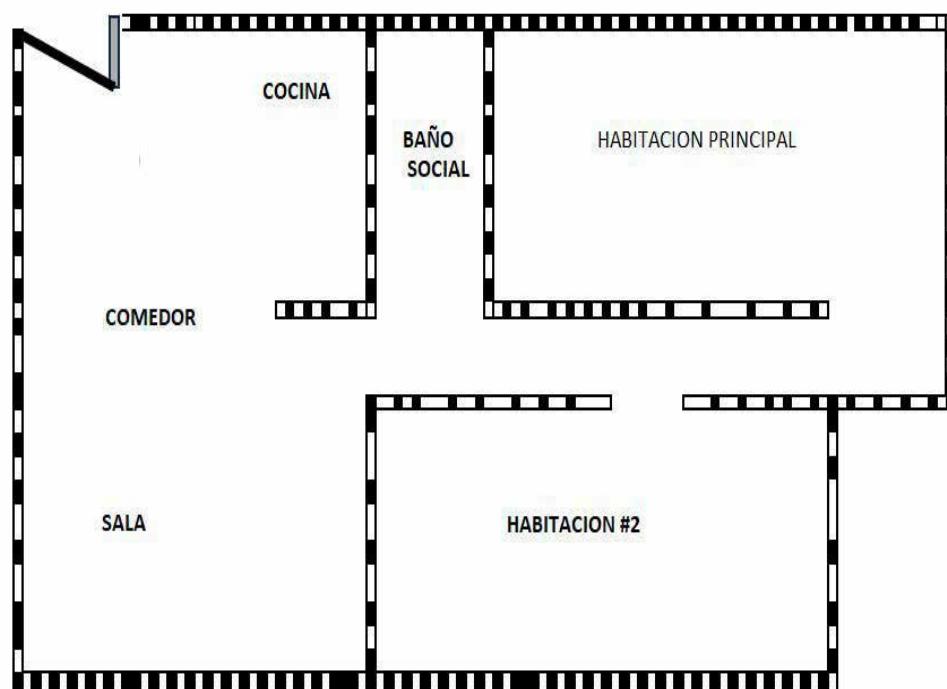
**Latitud:** 4° 38' 50.193``

**Longitud:** 74° 8' 4.5522``



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

AREA PRIVADA: 33,14 Metros 2  
AREA CONSTRUCCION : 37,57 Metros 2



ETAPA II PRATTO - PROPIEDAD HORIZONTAL

APARTAMENTO 706 TORRE 6

CARRERA 78 #11 C - 58

## FOTOS General



Contador de Energia

01 de agosto de 2024

El apartamento 706 torre 6 ubicado en la Kr 78# 11c -58 Etapa II PRATTO PH no tiene contador de la luz aun que al conjunto tiene luz eléctrica pero no lo han dividido para los apartamentos

Cordialmente  
DIEGO ALEJANDRO DIAZ REINA  
CC 1010185372



## FOTOS General

Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada posterior



Nomenclatura del Conjunto



## FOTOS General



## FOTOS General

Habitación 2



Habitación 2



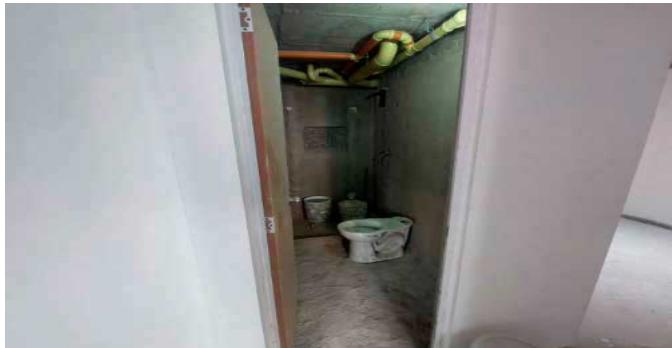
Habitación 2



Baño Social 1



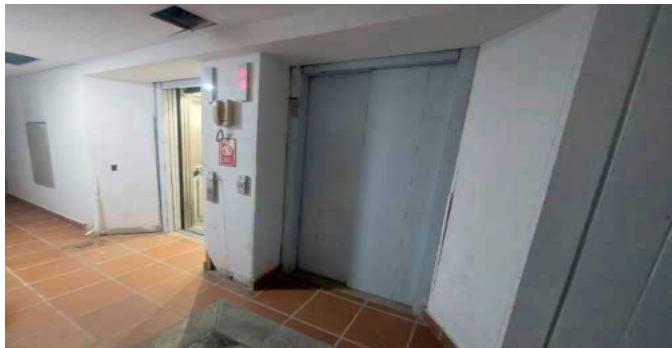
Baño Social 1



Baño Social 1



Ascensor-CJ



Garajes Comunales-CJ



## FOTOS General

Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Gimnasio-CJ



## CRUCE CARTOGRÁFICO

## Areas o Documentos

AÑO GRAVABLE 2024	 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HACIENDA	Declaración Impuesto Predial Unificado	No. Referencia 24014420715 101		
		Formulario Número: 2024001011843977680	CODIGO QR Indicaciones de uso: al respaldo		
OPCIÓN DE USO DECLARACIÓN INICIAL					
A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO 1. CHIP		2. DIRECCIÓN KR 78 11C 58 AP 706 TO 6 ET II	3. MATRÍCULA INMOBILIARIA 050C02180104		
B. DATOS DEL CONTRIBUYENTE 4. TIPO 5. No. IDENTIFICACIÓN 6. NOMBRES Y APELLIDOS O RAZÓN SOCIAL 7. % COPROPRIEDAD 8. CALIDAD 9. DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN 10. MUNICIPIO					
CC	1010185372	DIEGO ALEJANDRO DIAZ REINA	100 PROPIETARIO		
OTROS					
11. AVALUO CATASTRAL 71.583.000		12. DESTINO HACENDARIO 61-RESIDENCIALES URBANOS Y R:	13. TARIFA	14. % EXENCIÓN 0.00	
15. VALOR DEL IMPUESTO A CARGO 215.000		16. DESCUENTO POR INCREMENTO DIFERENCIAL 0	17. VALOR DEL IMPUESTO AJUSTADO 215.000		
18. SANCION VS 19. TOTAL SALDO A CARGO HA		HASTA 29/07/2024	235.000 450.000	235.000 450.000	
E. PAGO 20. VALOR A PAGAR VP 21. DESCUENTO POR PRONTO PAGO TD 22. DESCUENTO ADICIONAL DA 23. INTERES DE MORA IM 24. TOTAL A PAGAR TP			450.000 0 0 7.000 457.000	450.000 0 0 8.000 458.000	
F. PAGO ADICIONAL VOLUNTARIO Aporto voluntariamente un 10% adicional al desarrollo de:		SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>	Mi aporte debe destinarse al proyecto _____		
25. PAGO VOLUNTARIO AV 26. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO TA			0 457.000	0 458.000	
SERIAL AUTOMATICO DE TRANSACCION (SAT)		Contribuyente	SELO		

*REQUERIMIENTO  
RECIBIDO EN  
CAJA 1 JULIO 2024  
RECIBIDO EN CAJA 1 JULIO 2024*

## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

**VOCABULARIO:** **PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

**ABREVIACIONES:** **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997**:

**1. 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.

**2. 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.

**3. 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. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

**4-) Método o técnica Residual:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ----No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufren cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo él avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1010185372



PIN de Validación: b5f40ad0

### Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

#### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) FERNANDO PEÑUELA BARBOSA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79537697, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 09 de Agosto de 2022 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-79537697.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) FERNANDO PEÑUELA BARBOSA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

- 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.

Fecha de inscripción  
**09 Ago 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

- 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.

Fecha de inscripción  
**09 Ago 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción  
**09 Ago 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b5f40ad0

## Categoría 4 Obras de Infraestructura

### Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción  
**09 Ago 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**09 Ago 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 6 Inmuebles Especiales

### Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
**09 Ago 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

### Alcance

- 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.

Fecha de inscripción  
**09 Ago 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b5f40ad0



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



http://www.ana.org.co  
Calle 999 Bar. 1A - P. 17 Edif. 300  
Bogotá D.C. Colombia  
Unidad Ejecutiva de control ANAC  
En Bogotá: (57 1) 66 57 46  
A. Mayor Nacional: (57 1) 66 57 46

## Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

### Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción  
**09 Ago 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

### Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción  
**09 Ago 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semicuentos y Animales

### Alcance

- Semicuentos, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción  
**09 Ago 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

### Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción  
**09 Ago 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 12 Intangibles

### Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.



PIN de Validación: b5f40ad0

Fecha de inscripción  
**09 Ago 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 13 Intangibles Especiales

#### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción  
**09 Ago 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

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

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CARRERO 102 NUMERO 155-50 TORRE2 APRT306

Teléfono: 3233970771

Correo Electrónico: fernandounad@gmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos-Corporación Tecnológica Empresarial

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) FERNANDO PEÑUELA BARBOSA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 79537697

El(la) señor(a) FERNANDO PEÑUELA BARBOSA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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 Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: b5f40ad0



#### PIN DE VALIDACIÓN

**b5f40ad0**

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 dos (02) días del mes de Julio del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1010185372 M.I.: 50C-2180104





**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA  
CENTRO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 240725997198006300**

**Nro Matrícula: 50C-2180104**

Página 2 TURNO: 2024-497148

Impreso el 25 de Julio de 2024 a las 09:19:40 AM

**"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

PRATTO NIT 830.053.700-6

X

**A: BANCO DAVIVIENDA S.A.**

**NIT# 8600343137**

**ANOTACION: Nro 002 Fecha: 09-06-2022 Radicación: 2022-51224**

Doc: ESCRITURA 2794 del 03-06-2022 NOTARIA TRECE de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. QUIEN OBRA COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PRATTO NIT 830.053.700-6

X

**ANOTACION: Nro 003 Fecha: 02-05-2023 Radicación: 2023-34234**

Doc: ESCRITURA 406 del 24-03-2023 NOTARIA VEINTIOCHO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL -ETAPAS II Y III TORRES 6,7,8,9,10 Y 11

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

DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.NIT 800.182.281-5 ACTUANDO EXCLUSIVAMENTE EN SU CALIDAD DE VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PRATTO NIT 830.053.700-6

X

**ANOTACION: Nro 004 Fecha: 02-05-2023 Radicación: 2023-34234**

Doc: ESCRITURA 406 del 24-03-2023 NOTARIA VEINTIOCHO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CERTIFICACION TECNICA DE OCUPACION: 0960 CERTIFICACION TECNICA DE OCUPACION -TORRE 6 ETAPA II

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

DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA SA COMO VOCERA Y REPRESENTANTE DEL FIDEICOMISO PRATTO -NIT:830053700-6

X

**ANOTACION: Nro 005 Fecha: 15-11-2023 Radicación: 2023-94513**

Doc: ESCRITURA 2206 del 23-09-2023 NOTARIA VEINTIOCHO de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION PARCIAL: 0855 CANCELACION PARCIAL HIPOTECA EN MAYOR EXTENSION

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

**NIT# 8600343137**

**A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA SA COMO VOCERA Y ADMINSITRADORA DEL PATRIMONIOM AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PRATTO**

X NIT 830.053.7006

**ANOTACION: Nro 006 Fecha: 15-11-2023 Radicación: 2023-94513**

Doc: ESCRITURA 2206 del 23-09-2023 NOTARIA VEINTIOCHO de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$171,000,000





**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA  
CENTRO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 240725997198006300**

**Nro Matrícula: 50C-2180104**

Página 4 TURNO: 2024-497148

Impreso el 25 de Julio de 2024 a las 09:19:40 AM

**"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

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-497148      FECHA: 25-07-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTÁ ZONA CENTRO SNR - SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTÁ ZONA CENTRO SNR - SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTÁ ZONA CENTRO SNR - SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTÁ ZONA CENTRO SNR

JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES  
REGISTRADORA PRINCIPAL

**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública**