



QR validez del avalúo

AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

Fecha del avalúo	Fecha de visita
	01/08/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
Dirección	CARRERA 78 #11 C - 58 APARTAMENTO 706 TORRE 6 ETAPA II PRATTO - PROPIEDAD HORIZONTAL
Barrio	Villa alsacia
Ciudad	Bogotá D.C.
Departamento	Cundinamarca
Propietario	Diego alejandro diaz reina

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: DIEGO ALEJANDRO DIAZ REINA

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **Diego alejandro diaz reina** ubicado en la CARRERA 78 #11 C - 58 APARTAMENTO 706 TORRE 6 ETAPA II PRATTO - PROPIEDAD HORIZONTAL Villa alsacia, de la ciudad de Bogotá D.C..

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.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$173,280,012.78 pesos m/cte (Ciento setenta y tres millones doscientos ochenta mil doce).

Atentamente,



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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

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

Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento 706	33.14	M2	\$5,228,727.00	100.00%	\$173,280,012.78
TOTALES					100%	\$173,280,012

Valor en letras

Ciento setenta y tres millones doscientos ochenta mil doce Pesos Colombianos

Perito actuante

FERNANDO PEÑUELA BARBOSA

RAA Nro: AVAL-79537697

C.C: 79537697

VALORES/TIPO DE AREA.**INFORMACIÓN UVR**

	Terreno	Construcción	Valor UVR	
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	173,280,012.00
Proporcional	0	173,280,012	Valor asegurable	173,280,012
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12

**Calificación
garantía****Observación
calificación****Observación**

Código	LRCAJA-10101 85372	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	DIEGO ALEJANDRO DIAZ REINA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1010185372	Teléfono	3214521174
Email	diale1180@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	Diego alejandro diaz reina				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1010185372	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CARRERA 78 #11 C - 58 APARTAMENTO 706 TORRE 6 ETAPA II PRATTO - PROPIEDAD HORIZONTAL				
Conjunto	Etapa 2 pratto				
Ciudad	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	Villa alsacia	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	Si
Observación	<p>Inmueble ubicado en: CARRERA 78 #11 C - 58</p> <p>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</p> <p>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</p>				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	706		
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO
Justificación de Metodología	<p>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):</p> <p>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.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	37.57	AREA	M2	
AREA PRIVADA	M2	33.14	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	
AREA LIBRE PRIVADA	M2				
AREA LIBRE COMUN	M2				
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	36.29	AREA PRIVADA VALORADA	M2	33.14
AREA LIBRE MEDIDA	M2		AREA LIBRE PRIVADA	M2	
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración altas				
Actualidad edificadora	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				
Comportamiento Oferta y Demanda	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.				
Reglamentación urbanística:	<p>Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 2794 del 03-06-2022 Notaría 13 de Bogotá</p> <p>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Se rige por el plan de ordenamiento vigente del 2021 555</p>				

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. IDENTIFICACION DEL PREDIO		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. % COPROPIEDAD	8. CALIDAD	9. DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN
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	
18. SANCIÓN	VS	HASTA 29/07/2024	235.000		235.000
19. TOTAL SALDO A CARGO	HA		450.000		450.000
E. PAGO					
20. VALOR A PAGAR	VP		450.000		450.000
21. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD		0		0
22. DESCUENTO ADICIONAL	DA		0		0
23. INTERES DE MORA	IM		7.000		8.000
24. TOTAL A PAGAR	TP		457.000		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		0		0
26. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO	TA		457.000		458.000
SERIAL AUTOMATICO DE TRANSACCIÓN (SAT)					
Contribuyente _____ SELLO _____					

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2206	EscrituraDePropiedad	23/09/2023	28	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
50C-2180104	25/07/2024	00000978406	0.0667%	SIN	apartamento 706

Observación

El predio no tiene ningún impedimento jurídico

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts ²)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
	Comunales		9.94	Mt2	Sencillo	Lineal	No		432 todo el conjunto

Observación

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

SERVICIOS PÚBLICOS**AMOBLAMIENTO URBANO**

	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	SI
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	SI

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Fuerte
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	400-500	Tipo de vía		
Escolar	Bueno	400-500			
Comercial	Bueno	0-100			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Es una zona que se valorizó más por la nueva vía que fue entregada la Guayacanes				
Escritura de Propiedad Horizontal	2794		Fecha escritura	03/06/2022	
Notaria escritura	13		Ciudad escritura	bogota	
Valor administración	100000	Total unidades	1481	Terraza comunal	Si
Ubicación	Apartamento Exterior	# Pisos edificio	12	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	Si
Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citófono	No

Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	Si	Gimnasio	Si
Bicicletero	No	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	Si	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	Si	#Ascensores	2 por torre
#Sotanos	0				
Observación	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				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	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	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2023	Edad Inmueble	1 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	En obra	%Avance	40		
Licencia construcción					
Observación	Es un apartamento que está en obra gris donde solo están los espacios de la cocina, zona de ropas, alcobas, sala comedor y baño				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

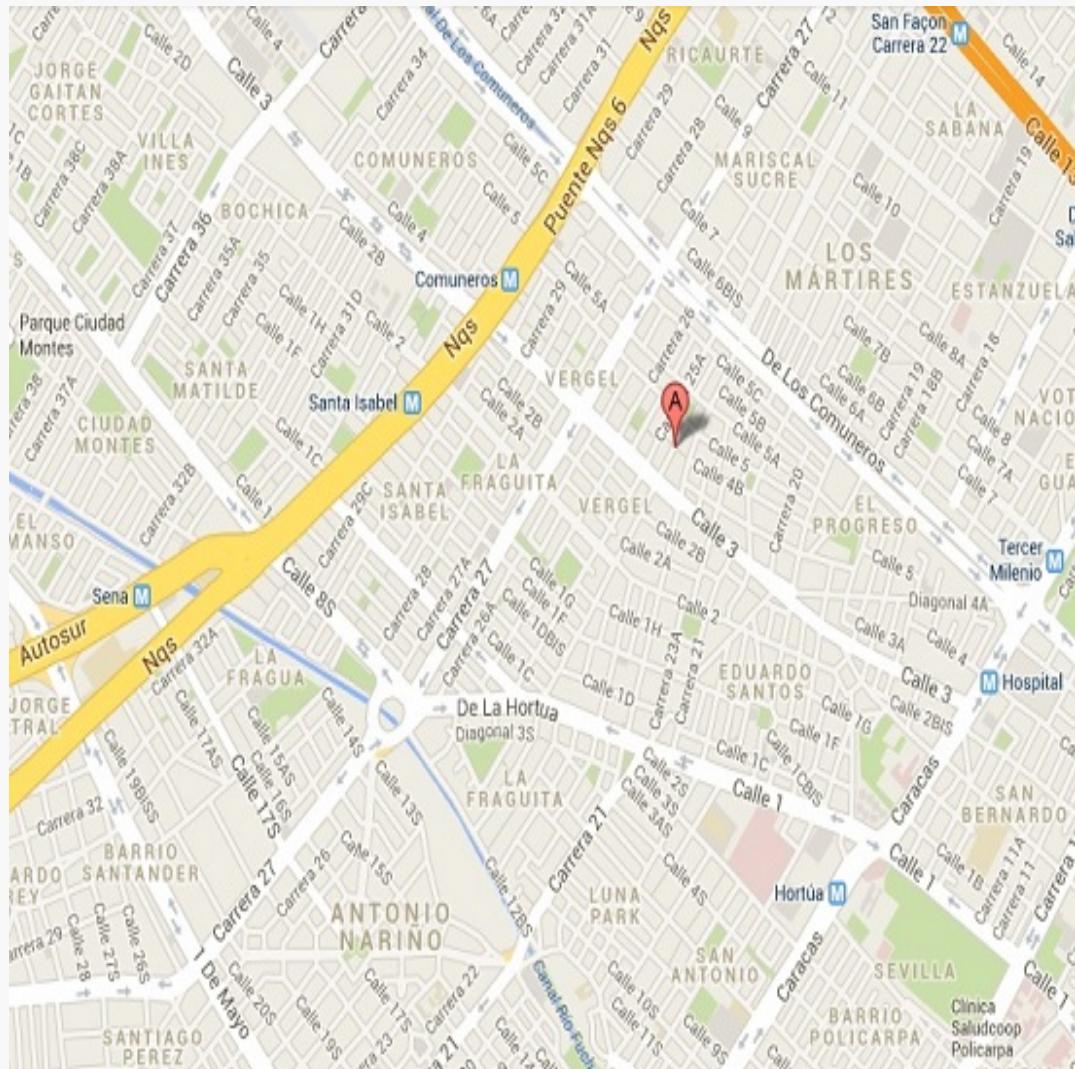
Sala	1	Comedor	1	Cocina	No hay
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	2
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0

Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	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				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Sin acabado	Sencillo	Sin acabado					
Estado	No hay	No hay	No hay					

Observación	El predio está en obra gris
-------------	-----------------------------

Dirección: CARRERA 78 #11 C - 58 APARTAMENTO 706 TORRE 6 ETAPA II PRATTO - PROPIEDAD HORIZONTAL | Villa alsacia | Bogotá D.C. | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.6472760
GEOGRAFICAS : 4° 38' 50.193''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.1345979
GEOGRAFICAS : 74° 8' 4.5522''

#	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	0.95	\$228,000,000		\$		\$	\$6,879,903.44	3124323324
2	CARRERA 78 #11 C - 58 Conjunto residencial PRATTO	6	\$223,000,000	0.95	\$211,850,000		\$		\$	\$6,392,576.95	3192508663
3	CARRERA 78 #11 C - 58 Conjunto residencial PRATTO	4	\$210,000,000	0.95	\$199,500,000		\$		\$	\$6,019,915.51	3008576960
4	CARRERA 78 #11 C - 58 Conjunto residencial PRATTO		\$239,000,000	0.95	\$227,050,000		\$		\$	\$6,851,237.18	3123773767
Del inmueble		706	.	.		1		0			

#	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	\$5,503,922.75
2	2	37.57	33.14	0.8	1.0	1.0	1.0	1.0	0.8	\$5,114,061.56
3	2	37.57	33.14	0.8	1.0	1.0	1.0	1.0	0.8	\$4,815,932.41
4	2	37.57	33.14	0.8	1.0	1.0	1.0	1.0	0.8	\$5,480,989.74
1 años								PROMEDIO		\$5,228,726.62
								DESV. STANDAR		\$328,083.69
								COEF. VARIACION		6.27%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$5,556,810.31	TOTAL	\$184,152,693.58
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$4,900,642.92	TOTAL	\$162,407,306.46
VALOR TOTAL		\$173,280,012.78		

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 clóset, 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, clósets 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 tuyol ?? #apartamentoenventa #bogota #apartamentosbogota #bienesraices #inmobiliaria #propiedadesde lujo #apartaestudio #apartaestudiosbogota Contacto DIEGO BILLAR

3. 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 clósets 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 m² 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

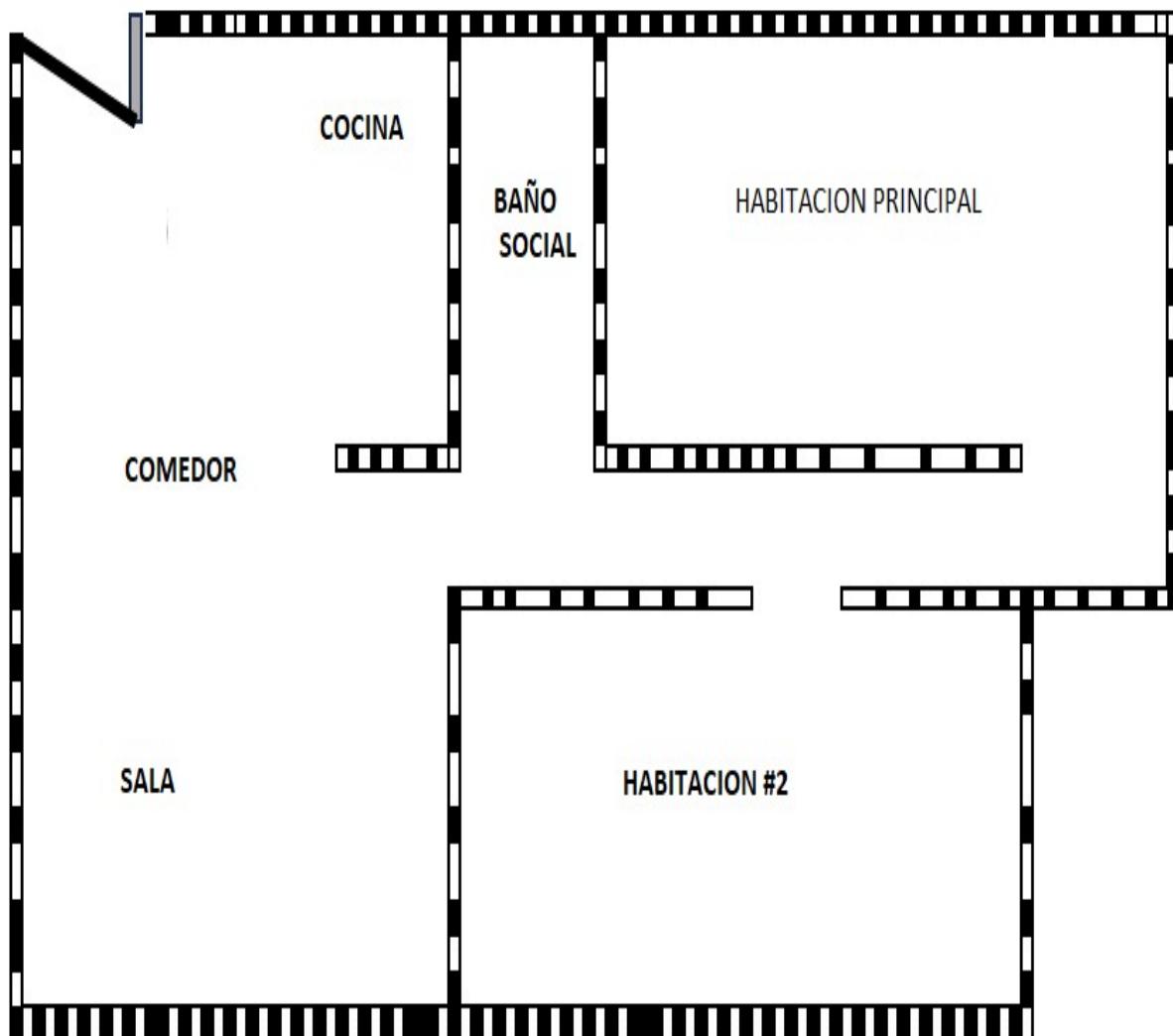
Enlaces:

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

Plano

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

Foto Selfie



Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



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

Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



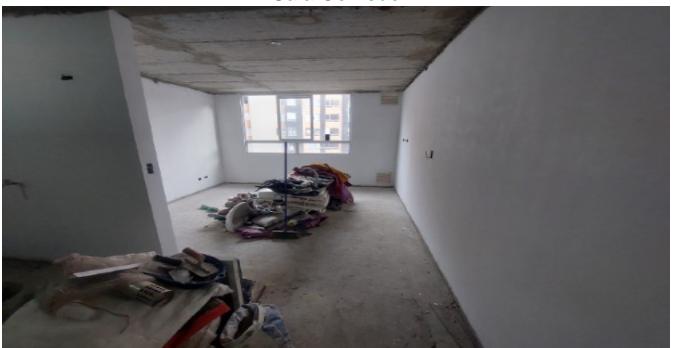
Fachada posterior



Nomenclatura del Conjunto



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Puerta Hab. principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 2



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Ascensor-CJ



Garajes Comunales-CJ



Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Gimnasio-CJ



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 valuaria 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 valuaria 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.

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 evaluador 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.

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 evaluador 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 sufran 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 el 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: b5140ad0



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



Autorregulador Nacional de Avaluadores
http://anava.org.co
Carrera 12 # 10-300
Bogotá D.C - Colombia
Líneas gratuitas de atención A.M.R.
En Bogotá 160 91 46
A Nivel Nacional: 01 8000 423 640

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 avaluador 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

Régimen
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

Régimen
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

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b5140ad0



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



Autorregulador Nacional de Asociaciones
http://anacolombia.org.co
Carrera 10 # 10-300
Bogotá D.C. - Colombia
Líneas gratuitas de atención A.M.R.
En Bogotá: 1600 97 46
A Nivel Nacional: 01 8000 423 640

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

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificación, Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
09 Ago 2022

Régimen
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

Régimen
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

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b5140ad0



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



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

Régimen
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

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
09 Ago 2022

Régimen
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

Régimen
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: b5140ad0



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



Fecha de inscripción
09 Ago 2022

Régimen
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 de recho no contemplado en las clases anteriores.

RAA AVALUO: LRCAJA-1010185372 Régimen
09 Ago 2022 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: fernando.unad@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.

Alexandria Suárez
Firma:
Alexandria Suárez
Representante Legal