



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRHIPO-1037592108

RESUMEN EJECUTIVO			ANTECEDENTES	
CLIENTE	HECTOR ANDRES FLOREZ SERNA		FECHA VISITA	15/11/2024
NIT / C.C CLIENTE	1037592108		FECHA INFORME	18/11/2024
DIRECCIÓN	KRA 75A # 20-60 Y KRA 75A # #20-48 (DIRECCION SECUNDARIA) AP 105 TO 3 CJ RES. LA BAHIA - PH   PQ 012   DEP DEP-D3-21		DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 4		EDAD (AÑOS)	0 años
BARRIO	Ciudad Hayuelos		REMODELADO	
CIUDAD	Bogotá D.C.		OCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Cundinamarca		TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Hipotecario		USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial			
VALUADOR	ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA			
IDENTIFICACIÓN	14254793			

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA SA VOCERA FAI LA BAHIA				
NUM.	2867	#NOTARIA	71	FECHA	01/09/2022
ESCRITURA	EscrituraPH				
CIUDAD	Bogotá D.C.	DEPTO	Cundinamarca		
ESCRITURA					
CEDULA	S/I.				
CATASTRAL					
CHIP	S/I.				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	S/I.				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CJ RES. LA BAHIA - PH				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	Sin definir	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.2001%				

M. INMOB.	N°
50C-2216750	APARTAMENTO 105 TORRE 3
MATRICULA	NRO. GARAJE
50C-2216679	012
MATRICULA	NRO. DEPOSITO
Común uso exclusivo	DEP DEP-D3-21

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: CARRERA 75A # 20-60.

- A razón de que el conjunto es nuevo, no se obtuvo registro fotográfico del equipamiento comunal, ya que manifiesta la constructora que las están terminando.
- No se encuentran contadores de servicio público instalados, se encuentra la cometa de agua y gas natural, todavía no se encuentra lista la de energía.
- Hasta el momento no se ha establecido cuota de administración.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	1	B. priv	1
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	1
Garajes	1	Exclusivo	NO	Sencillo	SI
Cubierto	SI	Privado	SI	Doble	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	No

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Muy bueno
Comedor	Normal	Muy bueno
Cocina	Normal	Muy bueno
Baño	Normal	Muy bueno
Piso	Normal	Muy bueno
Techo	Normal	Muy bueno
Muro	Normal	Muy bueno
Carpintería	Normal	Muy bueno

DOTACIÓN COMUNAL

Porteria	Si	Bicicletero	No	Acensores	Si
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfant	No
PlantaElect.	Si	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	Si	Gimnasio	Si	BombaEyec	Si
Porteria	Si	Tanque	Si	Cancha	No
ZonaVerde	Si	Shut	Si	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 505,705,268

VALOR ASEGURABLE \$ COP 505,705,268

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Hipotecario. Avalúo actualizado el 02/12/2024, se adjunta carta de compromiso de instalación de servicios y carta de radicado de des englobe catastral.

NOMBRES Y FIRMAS

ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA  
Perito Actuante  
C.C: 14254793 RAA: AVAL-14254793

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

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.

Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	667
Garajes	Si tiene No. 1
Tipo de Garaje	Privado

Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.  
**Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:** POT Decreto 555 de 2021.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA	M2	61.91

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	62

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA	M2	S/l.
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	S/l.

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA VALORADA	M2	61.91

OBSERVACIONES DE ÁREAS

KRA 75A # 20-60 Y KRA 75A # #20-48 (DIRECCION SECUNDARIA) AP 105 TO 3 CJ RES. LA BAHIA - PH | PQ 012 | DEP DEP-D3-21 | Ciudad Hayuelos | Bogotá D.C.  
Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2867, fecha: 01/09/2022, Notaría: 71 y ciudad: Bogotá D.C..

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	mas de 500
Escolar	Bueno	mas de 500
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	0-100

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO      Zonas verdes: Si      Arborización: SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Nueva
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	17
N° de Sótanos	0
Vida Util	100 años
Vida Remanente	100
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Interior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	2024

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.  
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.

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

2 / 13

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO 105	61.91	M2	\$7,603,057.00	93.08%	\$470,705,258.87
Area Privada	PARQUEADERO 012	10.86	M2	\$3,222,837.00	6.92%	\$35,000,009.82
TOTALES					100%	\$505,705,268
Valor en letras			Quinientos cinco millones setecientos cinco mil doscientos sesenta y ocho Pesos Colombianos			
TOTAL COMERCIAL					\$505,705,268	
OFERTA Y DEMANDA						

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
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 media, y se considera que la demanda es media.
Actualidad edificadora:	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

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: Nro. 001 HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

**Garaje:** El inmueble cuenta con el parqueadero privado identificado con el número 012. El uso común exclusivo del depósito número 21, DEP DEP-D3-21 la información sobre el depósito fue tomada de la promesa de compraventa, se adjunta captura.

**Entorno:** El vecindario cuenta con buen amoblamiento urbano, y vías de acceso en buen estado. Impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 2867, Fecha escritura: 01/09/2022, Notaría escritura: 71, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: Sin definir, Total unidades: 667, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 17, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 3

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Estar: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Inmueble nuevo con acabados finalizados, como se demuestra en registro fotográfico anexo. Pisos en madera laminada, cocina integral con piso en cerámica, paredes pañetadas, estucadas y pintadas, baños enchapados, closet de madera en habitaciones, en general en buen estado.

**-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	MISMO CONJUNTO	1	\$600,000,000	1	\$600,000,000	1	\$35,000,000	1	\$	\$7,739,726.03	6016340000
2	MISMO CONJUNTO	1	\$690,000,000	1	\$690,000,000	1	\$35,000,000	1	\$	\$7,443,181.82	6016340000
3	MISMO CONJUNTO	1	\$790,000,000	1	\$790,000,000	1	\$35,000,000	1	\$	\$7,626,262.63	6016340000
Del inmueble		105		.	.	1		1			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	0	73	73	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$7,739,726.03
2	0	88	88	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$7,443,181.82
3	0	99	99	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$7,626,262.63
0 años										
									PROMEDIO	\$7,603,056.83
									DESV. STANDAR	\$149,627.87
									COEF. VARIACION	1.97%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$7,752,684.70	TOTAL	\$479,968,709.49
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$7,453,428.96	TOTAL	\$461,441,786.79
VALOR TOTAL	\$470,705,258.87			

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/proyectos/la-bahia/6517041>

2.-<https://www.fincaraiz.com.co/proyectos/la-bahia/6517041>

3.-<https://www.fincaraiz.com.co/proyectos/la-bahia/6517041>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

KRA 75A # 20-60 Y KRA 75A # #20-48 (DIRECCION SECUNDARIA) AP 105 TO 3 CJ RES. LA BAHIA - PH | PQ 012 | DEP DEP-D3-21 | Ciudad Hayuelos | Bogotá D.C. | Cundinamarca

### COORDENADAS (DD)

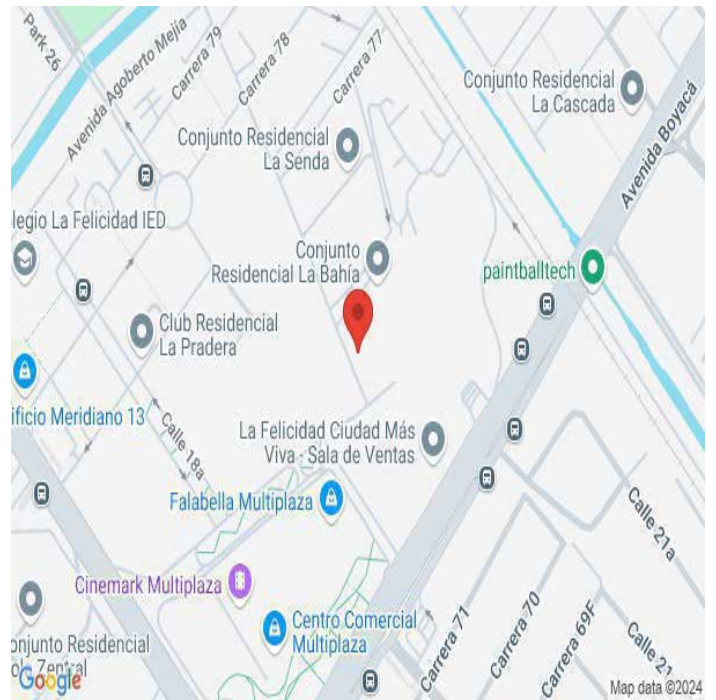
Latitud: 4.6550811

Longitud:-74.1247191

### COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 39' 18.2916"

Longitud:74° 7' 28.9878"



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



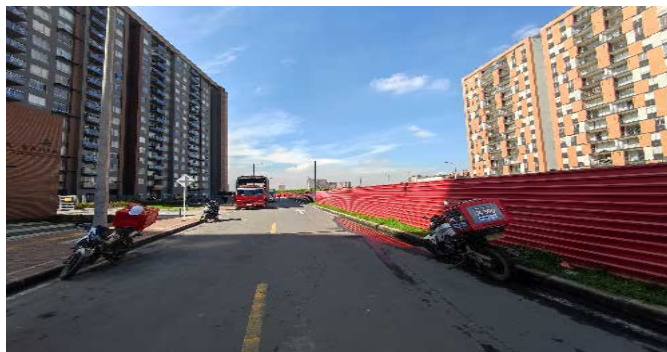


## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



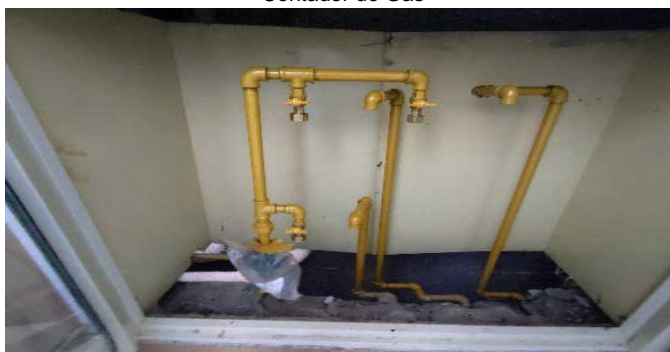
Contador de Energia

**LA CONSTRUCTORA  
EN EL MOMENTO DE  
LA INSPECCIÓN NO  
HAN INSTALADO  
LOS CONTADORES  
DE ENERGÍA.**

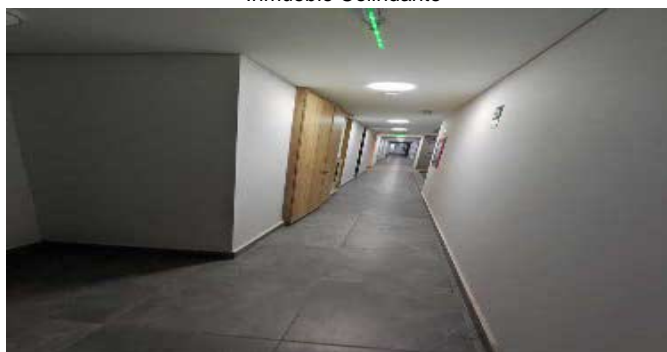
Contador de Agua



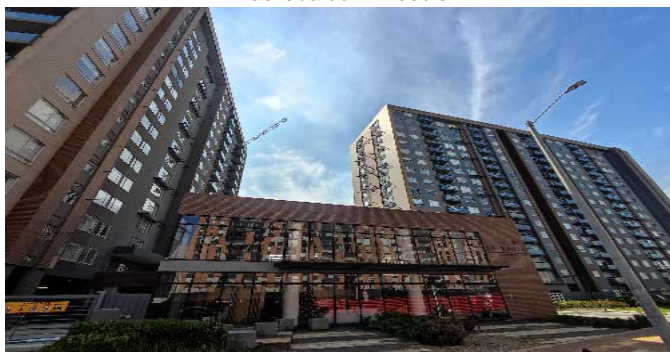
Contador de Gas



Inmueble Colindante



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



## FOTOS General

Nomenclatura



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



Balcón





## FOTOS General

Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Closet 2



Closet 3





## FOTOS General

Baño Social 1



Deposito



Deposito



Deposito



Garaje



Garaje



Garaje



Ascensor-CJ



## FOTOS General

Otras Zonas Sociales-CJ



CRUCE CARTOGRÁFICO

Areas o Documentos

LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga a que el patrimonio autónomo denominado **FAI LA BAHIA** cuya vocera y administradora es **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, transfiera a favor de **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, el derecho de dominio y posesión de(l) (los) inmueble(s) que se enuncia(n) a continuación, que hace(n) parte del **CONJUNTO RESIDENCIAL LA BAHÍA**, el cual es un desarrollo por etapas, en los términos del artículo 7° de la Ley 675 de 2001, cuyos linderos individuales y su descripción así como los acabados constan en los anexos 1 y 2 del presente Contrato de promesa de compraventa, (en adelante el "**Contrato**").

UNIDAD	DIRECCION	VALOR
APT 3-105	KR 75 A 20 48/60	\$455.631.098
GJP GJP-12	KR 75 A 20 48/60	\$12.000.000
DEP DEP-D3-21	KR 75 A 20 48/60	\$0

**PARÁGRAFO PRIMERO.** No obstante, la mención de cabida y linderos especiales que constan como anexo 1 y 2 a este Contrato, el (los) inmueble(s) se promete(n) en venta y se enajenará(n) como cuerpo cierto e incluye todas las mejoras, anexidades, usos y costumbres que legalmente le correspondan.



## 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 --- **Eta**

**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 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.

## 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 avaluador 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 LRHIPO-1037592108



PIN de Validación: bc740b46



<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) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14254793, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 04 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-14254793.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA 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  
**04 Mayo 2018**

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  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**





PIN de Validación: bc740b46



## 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  
**10 Mar 2020**

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  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## 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  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: bc740b46



Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 09 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCION EN EL RAA

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

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA

Dirección: CARRERA 89A # 77-12 APTO 506

Teléfono: 3124024102

Correo Electrónico: [superinmobiliariac@gmail.com](mailto:superinmobiliariac@gmail.com)

RAA AVALUO: LRHIPO-1037592108 M.I.: 50C-2216750

#### TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	30 Abr 2019

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) **ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA**, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. **14254793**

El(la) señor(a) **ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA** 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: bc740b46



**PIN DE VALIDACIÓN**

**bc740b46**

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 veinticuatro (24) días del mes de Octubre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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

RAA AVALUO: LRHIPO-1037592108 M.I.: 50C-2216750



Bogotá D.C 21 de Noviembre de 2024

Señores:

**A quien le interese**

**ASUNTO: CARTA COMPROMISO INSTALACIÓN SERVICIOS PÚBLICOS PROYECTO LA BAHÍA TORRE 3**

Cordial Saludo,

Por medio de la presente manifestamos que el proyecto **CONJUNTO RESIDENCIAL LA BAHÍA**, se encuentra en trámite para la instalación de los siguientes servicios públicos: medidores de agua de la torre 3, los cuales se encontrarán debidamente instalados aproximadamente a finales del mes de enero y medidores de energía de la torre 3, los cuales se tiene como fecha prevista de instalación a finales de marzo del 2025, actualmente funciona con las provisionales de la obra la cual la constructora está a cargo y garantiza así la habitualidad de las unidades de vivienda.

Cordialmente,



Germán Andrés Garzón  
DIRECTOR  
Director de Obras Proyecto La Bahía  
CC. 1015414601  
Celular: 3208109060  
Correo: [german.garzon@amarilo.com](mailto:german.garzon@amarilo.com)



Bogotá D.C.,

Señor  
JOSE ALEJANDRO MORA CASTRO  
Apoderado  
KR 75A 20 60  
[carolina.castaneda@amarilo.com](mailto:carolina.castaneda@amarilo.com)  
Bogotá D.C.  
Zona Postal 110931

<b>UNIDAD ADMIN. CATASTRO DISTRITAL</b> 23-10-2024 01:28:59
Al Contestar Cite Este Nr.:2024EE64276 O 1 Fol:2 Anex:1425
<b>ORIGEN:</b> Sd:15972 - SUBGERENCIA DE INFORMACION FISICA Y JURIDICA
<b>DESTINO:</b> /JOSE ALEJANDRO MORA CASTRO/
<b>ASUNTO:</b> REFERENCIA: RADICACIÓN NO. 2024-807478
<b>OBS:</b> ELABORÓ: TATIANA ARDILA PALLARES

Referencia: Radicación No. 2024-807478

Respetado Señor Mora:

En atención a la solicitud radicada bajo el número en referencia, relacionada con el DESENGLOBE PROPIEDAD HORIZONTAL, donde solicita incorporar las Torres 3 para el predio con dirección oficial KR 75A 20 60, me permito informarle que la modificación fue realizada de acuerdo con Escritura Adición Régimen de Propiedad Horizontal No. 1329 del 25 de abril de 2024 Notaría 71 de Bogotá D.C.; de conformidad con lo establecido en la Resolución 1040 de 2023 y Resolución 746 de 2024, expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC.

De acuerdo con lo antes mencionado, adjunto Resolución que resuelve la REFORMA PROPIEDAD HORIZONTAL, a través de la cual se pueden observar las características físicas, económicas y jurídicas de las unidades prediales incorporadas en los archivos del censo predial.

De igual manera, es importante precisar que, si con la actualización realizada al predio en atención a esta solicitud, se presentan diferencias en sus obligaciones tributarias, se sugiere que una vez se notifique de la Resolución No. 2024-61532, adelante los ajustes a que haya lugar consultando en los puntos de atención de la Dirección Distrital de Impuestos de Bogotá.<sup>1</sup>

**Importante:** Para radicación de trámites y generación de la certificación catastral, la Unidad dispone del aplicativo "Catastro En Línea -CEL-", al cual puede acceder mediante el enlace:

<https://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co/cel/#/home>

Puede solicitar su cita presencial o virtual a través de la aplicación "Agenda a un Clic" dispuesta en el enlace:

<sup>1</sup> Ley 601 de 2000. Artículo 4° parágrafo. Los contribuyentes podrán, dentro de los dos meses siguientes a la ejecutoria de la decisión de revisión de que trata el presente artículo, corregir la declaración inicialmente presentada sin necesidad de trámite adicional alguno.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

<https://www.catastrobogota.gov.co/index.php/agenda/inicio-agenda>

Para peticiones, quejas, reclamos o sugerencias, NO para solicitud de trámites, se encuentra disponible el aplicativo Bogotá te Escucha <https://bogota.gov.co/sdgs/>

Cordialmente,

Firmado digitalmente por EDGAR  
ESTEVEN ESPANOL MORALES

**EDGAR ESTEVENS ESPAÑOL MORALES**

Subgerente de Información Física y Jurídica

Anexo: Resolución 2024-61532

Elaboró: Tatiana Ardila Pallares / SIFJ  
Revisó: GCC / SIFJ

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-  
Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2  
+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311







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

Certificado generado con el Pin No: 2409135713100581185

Nro Matrícula: 50C-2216679

Pagina 1 TURNO: 2024-620570

Impreso el 13 de Septiembre de 2024 a las 10:50:50 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

CIRCULO REGISTRAL: 50C - BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: FONTIBON VEREDA: FONTIBON

FECHA APERTURA: 24-05-2024 RADICACIÓN: 2024-32351 CON: ESCRITURA DE: 06-05-2024

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

PARQUEADERO 012 CON AREA DE 10.86 M2 PRIVADA CON COEFICIENTE DE 0.0105% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.1329 DE FECHA 25-04-2024 EN NOTARIA SETENTA Y UNO DE BOGOTA D.C. (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA SA (NIT: 9005204847) VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FAI LA BAHIA ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA SA NIT 900.520.484-7 VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO FAI LA FELICIDAD MEDIANTE E.P 614 DE 17-03-2021 NOTARIA 71 DE BOGOTA D.C. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A FABRICA DE GRASAS Y PRODUCTOS QUIMICOS LTDA. GRASCO LTDA SEGUN E.P 1795 DE 22-09-2020 NOTARIA 71 DE BOGOTA D.C. ESTA REALIZO DIVISION MATERIAL MEDIANTE LA MISMA E.P 1795 REGISTRADA EL 09-10-2020 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 50C-2098557. FABRICA DE GRASAS Y PRODUCTOS QUIMICOS LIMITADA GRASCO LIMITADA REALIZO ENGLOBE SEGUN E.P 1388 DE 05-12-2008 NOTARIA 27 DE SANTA FE DE BOGOTA REGISTRADA EL 19-12-2008 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 50C-1745671. FABRICA DE GRASAS Y PRODUCTOS QUIMICOS LTDA. GRASCO LIMITADA ADQUIRIO POR FUSION ESTE Y DOS MAS DE INVERSIONES FUTURAMA LTDA. POR ESCRITURA NO. 2151 DEL 12-11-1997 NOTARIA 27 DE BOGOTA, ESTA ADQUIRIO POR COMPRA ESTE Y OTROS, A CESAR JARAMILLO MARULANDA, HUGO JARAMILLO MARULANDA POR ESCRITURA NO. 2313 DEL 29-05-1974 NOTARIA 3 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 10-07-1974 A LOS FOLIOS 195647, 195648 Y 200881. (E.G.F).

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 75A # 20-60 Y CARRERA 75A # #20-48 (DIRECCION SECUNDARIA) PARQUEADERO 012 CONJUNTO RESIDENCIAL LA BAHIA - PROPIEDAD HORIZONTAL

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

**MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)**

50C - 2098557

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 12-04-2021 Radicación: 2021-28975

Doc: ESCRITURA 614 del 17-03-2021 NOTARIA SETENTA Y UNO de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA





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

Certificado generado con el Pin No: 2409135713100581185

Nro Matrícula: 50C-2216679

Pagina 3 TURNO: 2024-620570

Impreso el 13 de Septiembre de 2024 a las 10:50:50 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: 2024-620570

FECHA: 13-09-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES  
REGISTRADORA PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública



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

Certificado generado con el Pin No: 2409138198100581184

Nro Matrícula: 50C-2216750

Pagina 1 TURNO: 2024-620571

Impreso el 13 de Septiembre de 2024 a las 10:50:50 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

CIRCULO REGISTRAL: 50C - BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: FONTIBON VEREDA: FONTIBON

FECHA APERTURA: 24-05-2024 RADICACIÓN: 2024-32351 CON: ESCRITURA DE: 06-05-2024

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

APARTAMENTO 105 TORRE 3 CON AREA DE 61.91 M2 PRIVADA CON COEFICIENTE DE 0.2001% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.1329 DE FECHA 25-04-2024 EN NOTARIA SETENTA Y UNO DE BOGOTA D.C. (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA SA (NIT: 9005204847) VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FAI LA BAHIA ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA SA NIT 900.520.484-7 VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO FAI LA FELICIDAD MEDIANTE E.P 614 DE 17-03-2021 NOTARIA 71 DE BOGOTA D.C. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A FABRICA DE GRASAS Y PRODUCTOS QUIMICOS LTDA. GRASCO LTDA SEGUN E.P 1795 DE 22-09-2020 NOTARIA 71 DE BOGOTA D.C. ESTA REALIZO DIVISION MATERIAL MEDIANTE LA MISMA E.P 1795 REGISTRADA EL 09-10-2020 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 50C-2098557. FABRICA DE GRASAS Y PRODUCTOS QUIMICOS LIMITADA GRASCO LIMITADA REALIZO ENGLOBE SEGUN E.P 1388 DE 05-12-2008 NOTARIA 27 DE SANTA FE DE BOGOTA REGISTRADA EL 19-12-2008 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 50C-1745671. FABRICA DE GRASAS Y PRODUCTOS QUIMICOS LTDA. GRASCO LIMITADA ADQUIRIO POR FUSION ESTE Y DOS MAS DE INVERSIONES FUTURAMA LTDA. POR ESCRITURA NO. 2151 DEL 12-11-1997 NOTARIA 27 DE BOGOTA, ESTA ADQUIRIO POR COMPRA ESTE Y OTROS, A CESAR JARAMILLO MARULANDA, HUGO JARAMILLO MARULANDA POR ESCRITURA NO. 2313 DEL 29-05-1974 NOTARIA 3 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 10-07-1974 A LOS FOLIOS 195647, 195648 Y 200881. (E.G.F).

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 75A # 20-60 Y CARRERA 75A # #20-48 (DIRECCION SECUNDARIA) APARTAMENTO 105 TORRE 3 CONJUNTO RESIDENCIAL LA BAHIA - PROPIEDAD HORIZONTAL

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

**MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)**

50C - 2098557

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 12-04-2021 Radicación: 2021-28975

Doc: ESCRITURA 614 del 17-03-2021 NOTARIA SETENTA Y UNO de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA







OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA  
CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2409138198100581184

Nro Matrícula: 50C-2216750

Pagina 3 TURNO: 2024-620571

Impreso el 13 de Septiembre de 2024 a las 10:50:50 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: 2024-620571

FECHA: 13-09-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES  
REGISTRADORA PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública

Bogotá, D. C., 08 de abril de 2021

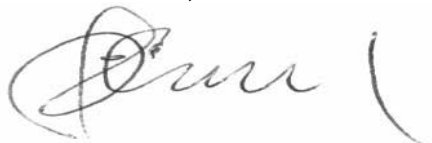
Señora  
María Estella Ruiz Medina  
stelarumed@yahoo.es  
3153442305  
Ciudad

**Radicado:** 1-2021-26851  
**Asunto:** Certificado de Estrato Provisional – La Bahía - La Felicidad  
KR 77 20 26 / AC 17 72 82  
Localidad Fontibón

En atención a su solicitud le informo que el predio identificado con CHIP AAA0216ZYKL en el cual se construirá el proyecto **La Bahía**, con nomenclatura **KR 77 20 26 / AC 17 72 82**, se ubica en la manzana 00632061 la cual no tiene asignación de estrato de acuerdo con el Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019.

Sin embargo, una vez revisada la localización del proyecto y sus características, descritas en la página web de la Constructora, se aplicó la metodología de estratificación actual y esto determinó la asignación de **estrato provisional cuatro (4)**.

Cordial saludo,



**Ariel Eliecer Carrero Montanez**  
**Dirección de Estratificación**

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.



Pago exitoso

Número de autorización 820202

Jueves, 17 de octubre de 2024, 3:38:41 p. m.

Detalle

\$302.000

Valor Pagado

IVA incluido: \$0

Pago a: Portal Zona Pagos BBVA

Débito desde: Cuenta de Ahorros \*8776

Descripción: AvalúoaptolaFelicidad

Fecha y hora inicio transacción 2024-10-17 15:37:41

NIT del comercio 860003020

Número de factura 1478800734

Código Único de Seguimiento 988259408

Dirección IP: 172.226.172.11

Referencia 1: 02

Referencia 2: 900441334

Referencia 3: 4290