



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRHIPO-79838002

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	OMAR ADULFO MORALES CUETO
NIT / C.C CLIENTE	79838002
DIRECCIÓN	CARRERA 75 A # 20-60 DIRECCION PRINCIPAL Y CARRERA 75 A #20-48 DIRECCION SECUNDARIA APTO 506 TO 4 PISO 5 CJ RES LA BAHIA - PH PQ 598 SOTANO 2 ET 4
SECTOR	Urbano
BARRIO	La Felicidad
CIUDAD	Bogotá D.C.
DEPARTAMENTO	Cundinamarca
PROPOSITO	Hipotecario
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO
IDENTIFICACIÓN	30050594

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	30/04/2025
FECHA INFORME	12/05/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	0 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.			
NUM. ESCRITURA	242 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	71	FECHA
CIUDAD ESCRITURA	Bogotá D.C.		DEPTO	Cundinamarca
CEDULA CATASTRAL	S/I			
CHIP	S/I			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	PROTOCOLIZADA EN ESCRITURA 242 del 24-02-2025 NOTARIA SETENTA Y UNO de BOGOTA D.C.			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO RESIDENCIAL LA BAHIA - PH			
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	S/I	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.1258%			

M. INMOB.	N°
50C-2248943	AP 506, TO 4
MATRICULA	NRO. GARAJE
50C-2249222	598
MATRICULA	NRO. DEPOSITO
Común uso exclusivo	4-144

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: CARRERA 75 A # 20-60
Al inmueble se llega así: AV. BOYACÁ, CARRERA 75A, CALLE 20.
Distribución del inmueble: Sala, comedor, balcón, cocina, 3 habitaciones con closet, la principal con baño privado, un baño social y zona de ropas.
Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores no se encuentran instalados.

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Normal	Bueno.

DETACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 641,523,571

VALOR ASEGURABLE \$ COP 641,523,571

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Hipotecario. Limitaciones al dominio: anotación 001, Hipoteca abierta del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar. Se adjunta carta de compromiso de instalación de contadores. Actualizado 12/05/2025.



GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO
Perito Actuante
C.C: 30050594 RAA: AVAL-30050594
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-05-02 08:38:00



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

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: 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	677
Garajes	Si tiene N°. 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:
DECRETO 555 DEL 2021.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	74.05	AVALUO	PESOS	S/I
AREA PRIVADA	M2	63.77	CATASTRAL 2025		
AREA LIBRE COMUN	M2	2.82			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	63.77	AREA PRIVADA VALORADA	M2	63.77
AREA LIBRE COMÚNMEDIDA	M2	2.82			

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CARRERA 75 A # 20-60 DIRECCION PRINCIPAL Y CARRERA 75 A #20-48 DIRECCION SECUNDARIA APTO 506 TO 4 PISO 5 CJ RES LA BAHIA - PH | PQ 598 SOTANO 2 ET 4 | La Felicidad | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 242, fecha: 24/02/2025, Notaría: 71 y ciudad: Bogotá D.C..

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Fuerte		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	100-200	
Escolar	Bueno	mas de 500	
Asistencial	Bueno	mas de 500	
Estacionamientos	Bueno	100-200	
Áreas verdes	Bueno	0-100	
Zonas recreativas	Bueno	100-200	

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	Nueva
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	17
N° de Sótanos	2
Vida Util	100 años
Vida Remanente	100
Estructura	Mixto
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Losa 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	2025

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.

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	AP 506, TO 4	63.77	M2	\$9,589,518.00	95.32%	\$611,523,562.86
Area Privada	PQ 598	11.04	M2	\$2,717,392.00	4.68%	\$30,000,007.68
TOTALES					100%	\$641,523,571

Valor en letras

Seiscientos cuarenta y un millones quinientos veintitrés mil quinientos setenta y uno Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL	\$641,523,571
OFERTA Y DEMANDA	

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.

Se observa en el sector incremento en la actividad edificadora y alrededor del conjunto. Se encuentran proyectos con características similares.

SALVEDADES

Jurídica: Limitaciones al dominio: anotación 001, Hipoteca abierta del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar. De acuerdo a la promesa de compraventa: 5.12. Adelantar e impulsar los trámites correspondientes para el desenglobe catastral de cada una de las unidades privadas que conforman el Conjunto una vez se legalice la última escritura de venta del Proyecto.

Garaje: El apartamento cuenta con un parqueadero de uso privado y un depósito de uso exclusivo, ubicados en el sótano del edificio.

Entorno: Cuenta con equipamiento urbano diverso, como parques, escuelas y centros comerciales, promoviendo la interacción comunitaria. El impacto ambiental varía, con áreas verdes que contribuyen positivamente, pero también desafíos en gestión de residuos. Las vías presentan una red que facilita la movilidad, aunque pueden existir problemas de congestión en ciertos puntos.

Propiedad horizontal: Escritura: 242, Fecha escritura: 24/02/2025, Notaría escritura: 71, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: S/I, Total unidades: 677, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 17, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Teatrino: Si, Sauna: Si, Club: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 2, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 3 por torre

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

Acabados: Los acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento. Pisos en madera laminada y cerámica, cocina integral, muros pintados y pañetados, baños enchapados en cerámica, closet y puertas en madera, puerta principal de seguridad.

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 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.

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	LA BAHIA	4	\$640,000,000	1.0	\$640,000,000	1	\$30,000,000	1	\$	\$9,565,626.47	3104488285
2	LA BAHIA	5	\$637,150,000	1.0	\$637,150,000	1	\$30,000,000	1	\$	\$9,637,301.59	6016340000
3	LA BAHIA	5	\$640,000,000	1.0	\$640,000,000	1	\$30,000,000	1	\$	\$9,565,626.47	3176491889
Del inmueble		AP 506, TR 4				1		1			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	3	73	63.77	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$9,565,626.47
2	3	73	63	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$9,637,301.59
3	3	74	63.77	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$9,565,626.47
	0 a±os									
								PROMEDIO	\$9,589,518.18	
								DESV. STANDAR	\$41,381.65	
								COEF. VARIACION	0.43%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$9,630,899.83	TOTAL	\$614,162,481.94
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$9,548,136.53	TOTAL	\$608,884,666.32
VALOR TOTAL	\$611,523,562.86			

Observaciones:

Enlaces:

1-https://www.lincaralz.com.co/apartamento-en-venta-en-modelia-bogota/19231183467_gle=1119bz0m*_up*MQ_*_qs*MQ_&gclid=Cj0KCQiwMABnCWARisADG3xy_5dRQvjaP2MRQDzR4tYUUMV2hSSGHVqM0efFmDohPxtw3Hexi0YaAsrCEALw_wcB&gbraid=0AAAAAXDx0iHh7AUTaNTQY_WsUED095YU2-https://amarillo.com.co/proyecto/bahia-felicidad?utm_id=10A08&utm_source=google-search--nacional&utm_medium=cpconversion&utm_campaign=amarillo_sem-aon_proyectos&utm_term=adgroup-proyecto-bahia_anuncio-de-texto_textad&utm_source=google&utm_medium=sem&utm_campaign=proyectos&utm_term=texto_dinamico&gad_source=1

3.-Alma Trujillo

DIRECCIÓN:

CARRERA 75 A # 20-60 DIRECCION PRINCIPAL Y CARRERA 75 A #20-48 DIRECCION SECUNDARIA APTO 506 TO 4 PISO 5 CJ RES LA BAHIA - PH | PQ 598 SOTANO 2 ET 4 | La Felicidad | Bogotá D.C. | Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

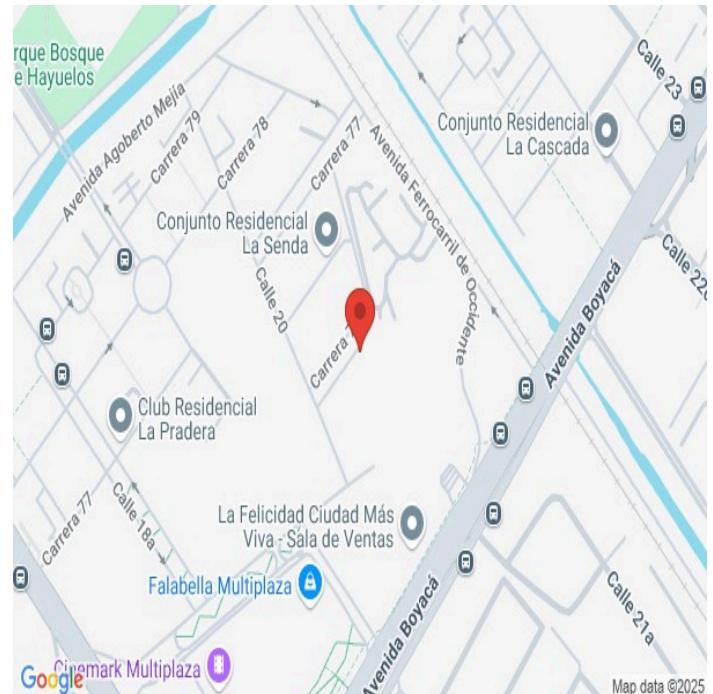
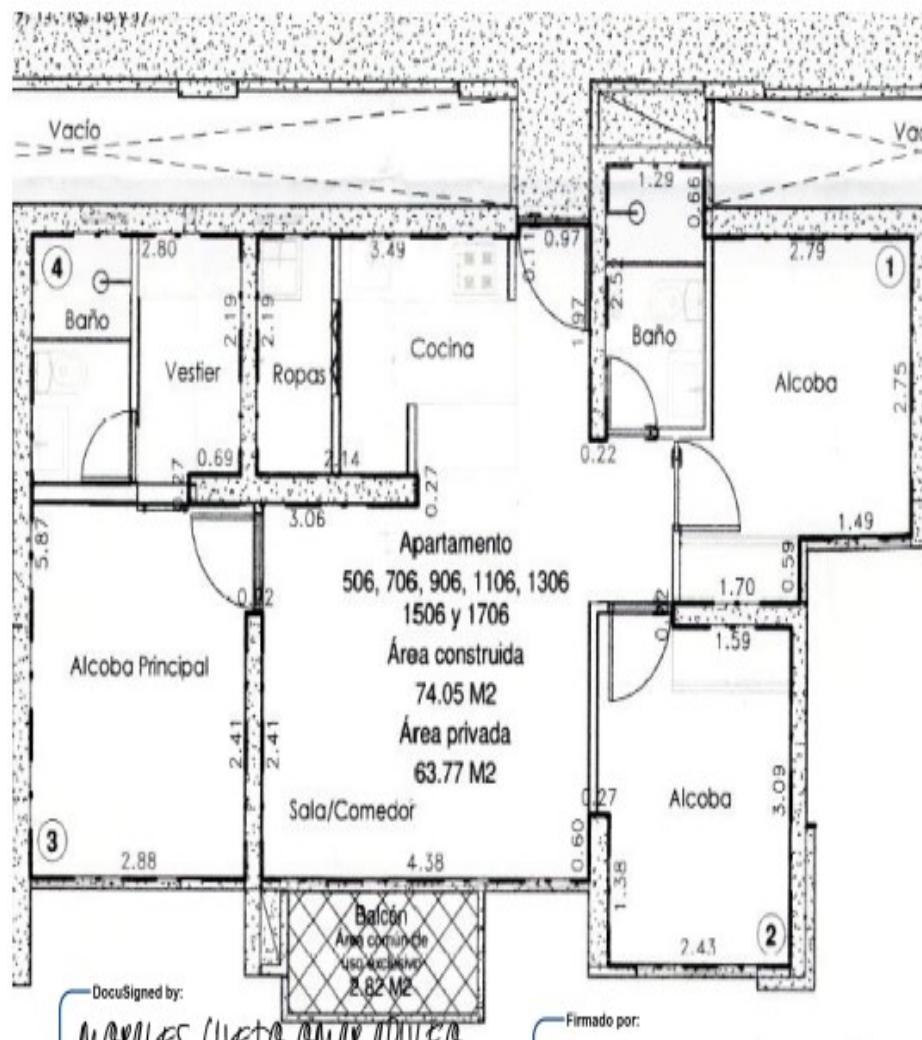
Latitud: 4.65613577200003

Longitud: -74.124283522

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 39' 22.0896''

Longitud: 74° 7' 27.4224''

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS: General

Fachada posterior



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



FOTOS: General



FOTOS: General

Habitación 3



Closest 2



Closest 3



Baño Social 1



Deposito



Deposito



Garaje



Shut de Basuras-CJ



FOTOS: General

Ascensor-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



CRUCE CARTOGRÁFICO

Areas o Documentos

comunidades, por parte de las empresas distritales o autoridades municipales, según corresponda o la demora en la calificación por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva de la escritura pública que contenga el reglamento de propiedad horizontal del Conjunto, sin que lo anterior de lugar al pago de indemnizaciones a favor del Promitente Comprador.

- 5.6. Entregar la(s) Unidad(es) Privada(s) de conformidad con lo establecido en la Cláusula Septima del Contrato salvo eventos de fuerza mayor, caso fortuito o hechos de terceros
- 5.7. Asumir, en el mismo instrumento en que se otorgue la escritura de compraventa a que hace referencia el Contrato, los costos relacionados con la cancelación de la hipoteca en mayor extensión constituida a favor del banco financiador del Proyecto.
- 5.8. Salir al saneamiento, junto con el constructor, en caso de que aplique, por evicción y vicios redhibitorios respecto de las Unidad(es) Privada(s).
- 5.9. Entregar, junto con el constructor, en caso de que aplique, los bienes comunes del Conjunto en los términos del artículo 24 de la Ley 675 de 2001.
- 5.10. Entregar a paz y a salvo la(s) Unidad(es) Privada(s) por concepto de contribución por valorización, demás gravámenes, tasas y derechos liquidados o reajustados, hasta la fecha en que se firme la escritura de compraventa.
- 5.11. Pagar la proporción del impuesto predial por el año gravable en el que se otorgará la escritura pública de compraventa con sujeción a lo dispuesto en el numeral 4.6. de la cláusula tercera de los Términos Generales del Contrato.
- 5.12. Adelantar e impulsar los trámites correspondientes para el desenglobe catastral de cada una de las unidades privadas que conforman el Conjunto una vez se legalice la última escritura de venta del Proyecto.
- 5.13. Cumplir con las demás obligaciones contenidas en este Contrato y en la ley.

Areas o Documentos

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2504222192112945274

Nro Matrícula: 50C-2248943

Página 1 TURNO: 2025-311711

Impreso el 22 de Abril de 2025 a las 02:07:36 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

CÍRCULO REGISTRAL: 50C - BOGOTÁ ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTÁ D.C. MUNICIPIO: FONTIBÓN VEREDA: FONTIBÓN

FECHA APERTURA: 10-03-2025 RADICACIÓN: 2025-17014 CON: ESCRITURA DE: 27-02-2025

CÓDIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACIÓN

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 506 TORRE 4 PISO 5 CON ÁREA DE 63.77 M² PRIVADA CON COEFICIENTE DE 0.1258% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAZAN EN ESCRITURA NRO.242 DE FECHA 24-02-2025 EN NOTARIA SETENTA Y UNO DE BOGOTÁ D.C. (ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

DE NOTARIADO

Areas o Documentos

Apartamento 506. LOCALIZACIÓN: Está localizado en el piso 5 de la torre 4 del Proyecto La Bahía – Etapas 4 y 5. **ACCESO:** Está identificado en la nomenclatura urbana de Bogotá D.C., con los números 20 - 48/60 de la KR 75A. **DEPENDENCIAS:** Sala/comedor, cocina, ropas, tres (3) alcobas, vestier, y dos (2) baños. **ÁREAS:** Área construida de setenta y cuatro metros cuadrados con cinco decímetros cuadrados (74.05 M²). Área privada de sesenta y tres metros cuadrados con setenta y siete decímetros cuadrados (63.77 M²). Del área de balcón de, tres metros cuadrados con veintisiete decímetros cuadrados (3.27 M².), se le asigna el área común de uso exclusivo de dos metros cuadrados con ochenta y dos decímetros cuadrados (2.82 M².), la diferencia puede corresponder a barandas, muros y/o antepechos de fachada común. La diferencia entre el área construida y el área privada es de diez metros cuadrados con veintiocho decímetros cuadrados (10.28 M²), que corresponden a: muros de fachada común, muros comunes, y ductos comunes, estos elementos y las placas estructurales, ya sean interiores o medianeros con otras unidades privadas, no se pueden demoler ni modificar, dado

Areas o Documentos

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2504222555112945275

Nro Matrícula: 50C-2249222

Página 1 TURNO: 2025-311706

Impreso el 22 de Abril de 2025 a las 02:07:17 PM

**"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: 10-03-2025 RADICACIÓN: 2025-17014 CON: ESCRITURA DE: 27-02-2025

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

PARQUEADERO 598 SOTANO 2 ETAPA 4 CON AREA DE 11.04 M² PRIVADA CON COEFICIENTE DE 0.0065% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.242 DE FECHA 24-02-2025 EN NOTARIA SETENTA Y UNO DE BOGOTA D.C. (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

DEPARTAMENTO
DE NOTARIADO

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 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 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 LRHIPO-79838002



PIN de Validación: b0fe0a75



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



Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes 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) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 30050594, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-30050594.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO se encuentra Avaluador 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
23 Mayo 2018

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, demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
06 Mayo 2020

Régimen
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
06 Mayo 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b0fe0a75



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



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
06 Mayo 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria, Fletes y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de potencia, 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
06 Mayo 2020

Régimen
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
06 Mayo 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
06 Mayo 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b0fc0a75

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

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 30 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 INSCRIPCIÓN EN EL RAA.

Los datos de contacto del Avaluador son:
 Ciudad: BOGOTÁ, D.C.
 Dirección: CALLE 192 # 11A-91 EDIFICIO AFRICAN
 Teléfono: 3045634995
 Correo Electrónico: lucia_1803@hotmail.com

Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
 TECNI-INCAS - TÉCNICO LABORAL POR COMPETENCIAS EN AVALÚOS DE BIENES MUEBLES (MAQUINARIA Y EQUIPOS) E INMUEBLES URBANOS-RURALES Y ESPECIALES

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)	08 Abr 2020

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV); no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 30050594.

El(La) Señor(a) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO no ha cumplido con el requisito legal de sufragar la cuota de autorregulación con AUTORREGULADORA DE AVALUADORES ARAV (ANTES 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 Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).



PIN DE VALIDACIÓN

b0fc0a75



PIN de Validación: b0fe0a75



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 Mayo del 2025 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-79838002 M.I.: 50C-2248943

Bogotá D.C 12 de mayo de 2025

Señores:

A quien le interese

**ASUNTO: CARTA COMPROMISO INSTALACIÓN SERVICIOS PÚBLICOS PROYECTO LA
BAHÍA TORRE 4 APTO 506.**

Cordial Saludo,

Por medio de la presente manifestamos que el proyecto **Conjunto Residencial La Bahía Etapa 4** se encuentra en trámite para la instalación de los siguientes servicios públicos en la Torre 4:

- **Medidor de gas:** Su instalación está programada para realizarse **antes del 23 de mayo de 2025**.
- **Medidores de agua:** Se estima que estarán debidamente instalados hacia finales del mes **de diciembre de 2025**.
- **Medidores de energía:** La fecha prevista de instalación es a finales de **marzo de 2026**.

Actualmente, la torre funciona con conexiones provisionales de obra, las cuales son gestionadas por la constructora, garantizando así la habitabilidad de las unidades de vivienda.

Cordialmente,



A.º German Andrés Garzón
12 MAY 23
DIRECTOR
OBRAS

Germán Andrés Garzón
Director de Obras - Proyecto La Bahía
CC. 1015414601
Celular: 3208109060
Correo: german.garzon@amarilo.com



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

Certificado generado con el Pin No: 2504222192112945274

Nro Matrícula: 50C-2248943

Pagina 1 TURNO: 2025-311711

Impreso el 22 de Abril de 2025 a las 02:07:36 PM

**"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: 10-03-2025 RADICACIÓN: 2025-17014 CON: ESCRITURA DE: 27-02-2025

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NIPRE·

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 506 TORRE 4 PISO 5 CON AREA DE 63.77 M2 PRIVADA CON COEFICIENTE DE 0.1258% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.242 DE FECHA 24-02-2025 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

COEFFICIENTE · %

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 SANTAFE 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 75 A # 20-60 DIRECCION PRINCIPAL Y CARRERA 75 A #20-48 DIRECCION SECUNDARIA APARTAMENTO 506 TORRE 4 PISO 5 CONJUNTO RESIDENCIAL LA BAHIA PROPIEDAD HORIZONTAL

DETERMINACION DEL INMUEBLE

DETERMINACION DE INMO 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 PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA
CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 2504222192112945274

Nro Matrícula: 50C-2248943

Página 2 TURNO: 2025-311711

Impreso el 22 de Abril de 2025 a las 02:07:36 PM

**"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

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

DE: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL P.A. FAI LA BAHIA NIT. 900531292-7 X

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 07-09-2022 Radicación: 2022-79473

Doc: ESCRITURA 2867 del 01-09-2022 NOTARIA SETENTA Y UNO 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: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA SA(NIT:9005204847)VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FAI LA BAHIA -NIT:900531292-7 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 06-05-2024 Radicación: 2024-32351

Doc: ESCRITURA 1329 del 25-04-2024 NOTARIA SETENTA Y UNO de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL -ETAPA III TORRE 3 (149 PTOS Y 116 PARQ) LICENCIA RADICADO 14-MAR-2022 (INS 001 DEL 07-MAY-2024)

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

DE: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA SA(NIT:9005204847)VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FAI LA BAHIA -NIT:900531292-7 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 27-02-2025 Radicación: 2025-17014

Doc: ESCRITURA 242 del 24-02-2025 NOTARIA SETENTA Y UNO de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL ETAPAS 4 Y 5 CONJUNTO RESIDENCIAL LA BAHIA

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

DE: PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FAI LA BAHIA NIT.900531292-7 CUYA VOCERA Y ADMINISTRADORA ES CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. NIT.900520484-7 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *4*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA
CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 2504222192112945274

Nro Matrícula: 50C-2248943

Página 3 TURNO: 2025-311711

Impreso el 22 de Abril de 2025 a las 02:07:36 PM

**"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: 2025-311711 FECHA: 22-04-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTÁ

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA CENTRO SNR. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA CENTRO SNR.


JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES
REGISTRADOR PRINCIPAL

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

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA CENTRO SNR. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA CENTRO SNR.



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

Certificado generado con el Pin No: 2504222555112945275

Nro Matrícula: 50C-2249222

Pagina 1 TURNO: 2025-311706

Impreso el 22 de Abril de 2025 a las 02:07:17 PM

**"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: 10-03-2025 RADICACIÓN: 2025-17014 CON: ESCRITURA DE: 27-02-2025

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NIPRE·

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

PARQUEADERO 598 SOTANO 2 ETAPA 4 CON AREA DE 11.04 M2 PRIVADA CON COEFICIENTE DE 0.0065% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.242 DE FECHA 24-02-2025 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

COEFFICIENTE · %

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 SANTAFE 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 Precio: URBANO

1) CARRERA 75 A # 20-60 DIRECCION PRINCIPAL Y CARRERA 75 A #20-48 DIRECCION SECUNDARIA PARQUEADERO 598 SOTANO 2 ETAPA 4 CONJUNTO RESIDENCIAL LA PAZIA PROPIEDAD HORIZONTAL

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DETERMINACION DE INMO 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 PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA
CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 2504222555112945275

Nro Matrícula: 50C-2249222

Página 2 TURNO: 2025-311706

Impreso el 22 de Abril de 2025 a las 02:07:17 PM

**"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

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

DE: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL P.A. FAI LA BAHIA NIT. 900531292-7 X

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 07-09-2022 Radicación: 2022-79473

Doc: ESCRITURA 2867 del 01-09-2022 NOTARIA SETENTA Y UNO 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: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA SA(NIT:9005204847)VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FAI LA BAHIA -NIT:900531292-7 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 06-05-2024 Radicación: 2024-32351

Doc: ESCRITURA 1329 del 25-04-2024 NOTARIA SETENTA Y UNO de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL -ETAPA III TORRE 3 (149 PTOS Y 116 PARQ) LICENCIA RADICADO 14-MAR-2022 (INS 001 DEL 07-MAY-2024)

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

DE: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA SA(NIT:9005204847)VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FAI LA BAHIA -NIT:900531292-7 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 27-02-2025 Radicación: 2025-17014

Doc: ESCRITURA 242 del 24-02-2025 NOTARIA SETENTA Y UNO de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL ETAPAS 4 Y 5 CONJUNTO RESIDENCIAL LA BAHIA

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

DE: PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FAI LA BAHIA NIT.900531292-7 CUYA VOCERA Y ADMINISTRADORA ES CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. NIT.900520484-7 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *4*

Salvedades: (Información Anterior o Corregida)



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA
CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 2504222555112945275

Nro Matrícula: 50C-2249222

Página 3 TURNO: 2025-311706

Impreso el 22 de Abril de 2025 a las 02:07:17 PM

**"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: 2025-311706 FECHA: 22-04-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA CENTRO SNR. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA CENTRO SNR.


JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES
REGISTRADOR PRINCIPAL

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

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA CENTRO SNR. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA CENTRO SNR.



¡Pago exitoso!

Comprobante No. TRHHULbPgGEC
14 Mar 2025 - 08:46 a. m.

Datos del pago

Valor pagado

\$ 300.000

Referencia

OMAR MORALES79838002

Producto destino

LOS ROSALES CONST IN

Corriente - Bancolombia

944 - 020978 - 45

Producto origen

Cuenta de Ahorros

Ahorros

***9154**



ARCHIVO: LRHIPO-79838002

avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

Fechas y horas en UTC-0500 | Bogotá. Flujo de firmas Versión 1.0 AvalSign.

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRHIPO-79838002
	Hash documento:	641c1a24fe
	Fecha creación:	2025-05-12 15:33:09

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante: GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO Documento: 30050594 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 883265	
Puntos de autenticación: Correo electrónico: miavaluolj@gmail.com Celular: 3045634995 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 161.18.117.71 2025-05-02 08:38:00	

Gestionado por avalsign.com



Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

