



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA**  
**Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano**

QR validez del avalúo

| Fecha del avalúo | Fecha de visita   |
|------------------|---|
|                  | 30/04/2025  |
| Dirigido a       | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía   |
| Dirección        | CARRERA 75 A # 20-60 DIRECCION PRINCIPAL Y CARRERA 75 A #20-48<br>DIRECCION SECUNDARIA APARTAMENTO 506 TORRE 4 PISO 5<br>CONJUNTO RESIDENCIAL LA BAHIA - PH   PARQUEADERO 598 SOTANO 2<br>ETAPA 4 |
| Barrio           | La Felicidad  |
| Ciudad           | Bogotá D.C.   |
| Departamento     | Cundinamarca  |
| Propietario      | CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.   |

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

Bogotá D.C.-COLOMBIA



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**

Avalúo solicitado por: OMAR ADULFO MORALES CUETO

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.** ubicado en la 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 - PH I PARQUEADERO 598 SOTANO 2 ETAPA 4 La Felicidad, de la ciudad de Bogotá D.C..

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$643,066,009 pesos m/cte (Seiscientos cuarenta y tres millones sesenta y seis mil nueve).

Atentamente,



Los Rosales  
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.S.  
NIT. 900.441.334-1

**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**  
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

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

**VALOR COMERCIAL**

| Tipo de Área   | Descripción  | Área  | Unidad | Valor unitario | %           | Valor total          |
|----------------|--------------|-------|--------|----------------|-------------|----------------------|
| Area Privada   | AP 506, TO 4 | 63.77 | M2     | \$9,691,159.00 | 96.10%      | \$618,005,209.43     |
| Area Privada   | PQ 598       | 11.04 | M2     | \$2,270,000.00 | 3.90%       | \$25,060,800.00      |
| <b>TOTALES</b> |              |       |        |                | <b>100%</b> | <b>\$643,066,009</b> |

Valor en letras

Seiscientos cuarenta y tres millones sesenta y seis mil nueve Pesos Colombianos

Perito actuante

GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO  
RAANro: AVAL-30050594 C.C: 30050594  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-04-30 19:43:00

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO  
Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.  
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO  
C.C.:88229287  
RAA : AVAL-88229287

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

|                      | Terreno | Construcción | Valor UVR                        | 1              |
|----------------------|---------|--------------|----------------------------------|----------------|
| Integral             | 0       | 0            | Valor del avalúo en UVR          | 643,066,009.43 |
| Proporcional         | 0       | 643,066,009  | Valor asegurable                 | 643,066,009    |
| % valor proporcional |         | 100          | Tiempo esperado comercialización | 12             |

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

|   |  |                      |                    |                      |                 |
|---|--|----------------------|--------------------|----------------------|-----------------|
| <b>Código</b>                               | LRHIPO-79838002  | <b>Propósito</b>     | Hipotecario        | <b>Tipo avalúo</b>   | valor comercial |
| <b>Datos del dirigido a:</b>                |  |                      |                    |                      |                 |
| <b>Dirigido A</b>                           | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía  |                      |                    |                      |                 |
| <b>Tipo identificación</b>                  | NIT.   | <b>Documento</b>     | NIT<br>860021967-7 | <b>Email</b>         |                 |
| <b>Datos del solicitante:</b>               |  |                      |                    |                      |                 |
| <b>Solicitante</b>                          | OMAR ADULFO MORALES CUETO  |                      |                    |                      |                 |
| <b>Tipo identificación</b>                  | C.C.   | <b>Documento</b>     | 79838002           | <b>Teléfono</b>      | 3112266505      |
| <b>Email</b>                                | adulfo03@gmail.com   |                      |                    |                      |                 |
| <b>Datos del propietario:</b>               |  |                      |                    |                      |                 |
| <b>Propietario</b>                          | CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.  |                      |                    |                      |                 |
| <b>Tipo identificación</b>                  | NIT.   | <b>Documento</b>     | 900520484-7        | <b>Ocupante</b>      | Desocupado      |
| <b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b> |  |                      |                    |                      |                 |
| <b>Dirección</b>                            | 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 - PH   PARQUEADERO 598 SOTANO 2 ETAPA 4   |                      |                    |                      |                 |
| <b>Conjunto</b>                             | CONJUNTO RESIDENCIAL LA BAHIA - PH   |                      |                    |                      |                 |
| <b>Ciudad</b>                               | Bogotá D.C.  | <b>Departamento</b>  | Cundinamarca       | <b>Estrato</b>       | 4               |
| <b>Sector</b>                               | Urbano   | <b>Barrio</b>        | La Felicidad       | <b>Ubicación</b>     | Construcción    |
| <b>Tipo Inmueble</b>                        | Apartamento  | <b>Tipo subsidio</b> | No VIS             | <b>Sometido a PH</b> | Si              |
| <b>Observación</b>                          | <p><b>Inmueble ubicado en:</b> CARRERA 75 A # 20-60</p> <p><b>Al inmueble se llega así:</b> AV. BOYACÁ, CARRERA 75A, CALLE 20.</p> <p><b>Distribución del inmueble:</b> Sala, comedor, balcón, cocina, 3 habitaciones con closet, la principal con baño privado, un baño social y zona de ropa.</p> <p><b>Características adicionales:</b> El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores no se encuentran instalados.</p> |                      |                    |                      |                 |

|  |  |                      |                        |                          |              |
|--|--|----------------------|------------------------|--------------------------|--------------|
| <b>Uso actual</b>                      | Vivienda   | <b>Piso inmueble</b> | AP 506, TR 4           |                          |              |
| <b>Clase inmueble</b>                  | Multifamiliar  | <b>Otro</b>          |                        | <b>Método evaluación</b> | MERCADO      |
| <b>Justificación de Metodología</b>    | <p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b>; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p> |                      |                        |                          |              |
| <b>ÁREAS JURÍDICAS</b>                 | <b>UND</b>   | <b>VALOR</b>         | <b>ÁREAS CATASTRAL</b> | <b>UND</b>               | <b>VALOR</b> |
| AREA CONSTRUIDA                        | M2   | 74.05                | AREA                   | M2                       | 63.77        |
| AREA PRIVADA                           | M2   | 63.77                | AVALUO CATASTRAL 2025  | PESOS                    | S/I          |
| AREA LIBRE COMUN                       | M2   | 2.82                 |                        |                          |              |
| <b>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</b>         | <b>UND</b>   | <b>VALOR</b>         | <b>ÁREAS VALORADAS</b> | <b>UND</b>               | <b>VALOR</b> |
| AREA PRIVADA MEDIDA                    | M2   | 63.77                | AREA PRIVADA VALORADA  | M2                       | 63.77        |
| AREA LIBRE COMÚN MEDIDA                | M2   | 2.82                 | AREA LIBRE PRIVADA     | M2                       |              |
| <b>Perspectivas de valoración</b>      | De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración altas   |                      |                        |                          |              |
| <b>Actualidad edificadora</b>          | Se observa en el sector incremento en la actividad edificadora y alrededor del conjunto. Se encuentran proyectos con características similares.  |                      |                        |                          |              |
| <b>Comportamiento Oferta y Demanda</b> | 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.   |                      |                        |                          |              |
| <b>Reglamentación urbanística:</b>     | <p>Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.</p> <p><b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: DECRETO 555 DEL 2021.</b></p>  |                      |                        |                          |              |

## 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: 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 SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

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

CÍRCULO 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

CÓDIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

#### DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 506 TORRE 4 PISO 5 CON AREA DE 63.77 M<sup>2</sup> 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)

## 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, ropa, tres (3) alcobas, vestier, y dos (2) baños. **ÁREAS:** Área construida de setenta y cuatro metros cuadrados con cinco decímetros cuadrados (74.05 M<sup>2</sup>). Área privada de sesenta y tres metros cuadrados con setenta y siete decímetros cuadrados (63.77 M<sup>2</sup>). Del área de balcón de, tres metros cuadrados con veintisiete decímetros cuadrados (3.27 M<sup>2</sup>.), se le asigna el área común de uso exclusivo de dos metros cuadrados con ochenta y dos decímetros cuadrados (2.82 M<sup>2</sup>.), 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 M<sup>2</sup>), 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 Matricula: 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 RADICACION: 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 M<sup>2</sup> PRIVADA CON COEFICIENTE DE 0.0065% QUYOS 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)

**ESCRITURAS**

| Nro. escritura | Tipo                 | Fecha      | Notaria | Ciudad      |
|----------------|----------------------|------------|---------|-------------|
| 2867           | EscrituraDePropiedad | 01/09/2022 | 71      | Bogotá D.C. |

**MATRÍCULAS**

| Nro. Matrícula | Fecha      | Chip | Coeficiente | Cédula catastral | Detalle      |
|----------------|------------|------|-------------|------------------|--------------|
| 50C-2248943    | 22/04/2025 | S/I  | 0.1258%     | S/I              | AP 506, TO 4 |

**Observación**

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 001, Hipoteca abierta del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

**INFORMACIÓN GARAJES**

| Número | Tipo    | Matrícula   | Area(mts 2) | Unidad | Capacidad | Forma    | Cubierto | Servidumbre | Total Garajes |
|--------|---------|-------------|-------------|--------|-----------|----------|----------|-------------|---------------|
| 598    | Privado | 50C-2249222 | 11.04       | Mt2    | Sencillo  | Paralelo | Si       | No          | 1             |

**INFORMACIÓN DEPÓSITOS**

| Número | Tipo                | Matrícula | Area(mts 2) |
|--------|---------------------|-----------|-------------|
| 4-144  | Común uso exclusivo | N/A       | N/A         |

**Observación**

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

**SERVICIOS PÚBLICOS****AMOBLAMIENTO URBANO**

|         | Sector | Inmueble |           | Sector |
|---------|--------|----------|-----------|--------|
| Energía | SI     | SI       | Alumbrado | SI     |

|                |    |    |              |    |
|----------------|----|----|--------------|----|
| Acueducto      | SI | SI | Arborizacion | SI |
| Alcantarillado | SI | SI | Alamedas     | NO |
| Gas            | SI | SI | Ciclo rutas  | SI |

**CARACTERISTICAS**

|                         |             |                                  |              |                          |        |
|-------------------------|-------------|----------------------------------|--------------|--------------------------|--------|
| <b>Uso predominante</b> | Residencial | <b>Área de actividad</b>         | Residencial. | <b>Demanda / Interés</b> | Fuerte |
| <b>Estrato</b>          | 4           | <b>Barrio legal</b>              | Si           | <b>Topografia</b>        | Plana  |
| <b>Transporte</b>       | Bueno       | <b>Condiciones de salubridad</b> | Bueno        |                          |        |

| <b>EQUIPAMIENTO</b> |              |                        | <b>VIAS, ANDENES Y SARDINELES</b> |                   |                     |
|---------------------|--------------|------------------------|-----------------------------------|-------------------|---------------------|
|                     | <b>Nivel</b> | <b>Nivel Distancia</b> |                                   | <b>Sector</b>     | <b>Conservación</b> |
| Zonas recreativas   | Bueno        | 100-200                | Andenes                           | SI                | Bueno               |
| Áreas verdes        | Bueno        | 0-100                  | Sardineles                        | SI                | Bueno               |
| Estacionamiento     | Bueno        | 100-200                | Vías pavimentadas                 | SI                | Bueno               |
| Asistencial         | Bueno        | mas de 500             | Tipo de vía                       | concreto flexible |                     |
| Escolar             | Bueno        | mas de 500             |                                   |                   |                     |
| Comercial           | Bueno        | 100-200                |                                   |                   |                     |

**IMPACTO AMBIENTAL**

|                     |  |               |    |                    |    |
|---------------------|--|---------------|----|--------------------|----|
| <b>Aire</b>         | NO   | <b>Basura</b> | NO | <b>Inseguridad</b> | NO |
| <b>Ruido</b>        | NO   | <b>Aguas</b>  | NO | <b>Otro</b>        | NO |
| <b>Observación:</b> | 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. |               |    |                    |    |

|  |      |                        |            |
|--|------|------------------------|------------|
| <b>Escritura de Propiedad Horizontal</b> | 2867 | <b>Fecha escritura</b> | 01/09/2022 |
|--|------|------------------------|------------|

|                             |  |                         |                         |                        |             |
|-----------------------------|--|-------------------------|-------------------------|------------------------|-------------|
| <b>Notaría escritura</b>    | 71   |                         | <b>Ciudad escritura</b> | Bogotá D.C.            |             |
| <b>Valor administración</b> | S/I  | <b>Total unidades</b>   | 677                     | <b>Terraza comunal</b> | Si          |
| <b>Ubicación</b>            | Apartamento Exterior   | <b># Pisos edificio</b> | 17                      | <b>Portería</b>        | Si          |
| <b>Horario vigilancia</b>   | 24 horas   | <b>Tanque</b>           | Si                      | <b>Cancha</b>          | No          |
| <b>Zonas verdes</b>         | Si   | <b>Shut</b>             | Si                      | <b>Citófono</b>        | Si          |
| <b>Aire acondicionado</b>   | No   | <b>Teatrino</b>         | Si                      | <b>Sauna</b>           | Si          |
| <b>Club</b>                 | Si   | <b>Bomba eyectora</b>   | Si                      | <b>Gimnasio</b>        | Si          |
| <b>Bicicletero</b>          | Si   | <b>Garaje visitante</b> | Si                      | <b>Golfito</b>         | No          |
| <b>Calefacción</b>          | No   | <b>Planta eléctrica</b> | Si                      | <b>Jardín infantil</b> | No          |
| <b>Piscinas</b>             | Si   | <b>Ascensores</b>       | Si                      | <b>#Ascensores</b>     | 3 por torre |
| <b>#Sótanos</b>             | 2  |                         |                         |                        |             |
| <b>Observación</b>          | Escritura: 2867, Fecha escritura: 01/09/2022, 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. Business Center, Zona para mascotas, Sala de lectura. |                         |                         |                        |             |

|                                  |   |                                   |   |                                |                  |
|----------------------------------|---|-----------------------------------|---|--------------------------------|------------------|
| <b>Estado de la conservación</b> | Bueno   | <b>Estructura</b>                 | Mixto                                       | <b>Estructura reforzada</b>    | NO               |
| <b>Material construcción</b>     | concreto reforzado  | <b>Tipo estructura</b>            | reticular celulado                          |                                |                  |
| <b>Daños por Sismos</b>          | NO  | <b>Ajustes sismos resistentes</b> | NO  | <b>Cubierta</b>                | Losa de concreto |
| <b>Fachada</b>                   | ladrillo a la vista   | <b>Ancho fachada</b>              | Mayor 9 metros                              | <b>Irregularidad planta</b>    | No               |
| <b>Irregularidad altura</b>      | No  | <b>Tipología vivienda</b>         | Edificio en Altura - Piso en bloque aislado | <b>Otro tipología vivienda</b> |                  |
| <b>Año construcción</b>          | 2022  | <b>Edad Inmueble</b>              | 3 aÑos                                      | <b>Vida útil</b>               | 100 aÑos         |
| <b>Estado construcción</b>       | Nueva   | <b>%Avance</b>                    | 100   |                                |                  |
| <b>Licencia construcción</b>     | No aporta   |                                   |   |                                |                  |
| <b>Observación</b>               | <p>Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.</p> <p>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.</p> |                                   |   |                                |                  |

#### INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

|                       |   |                       |   |                        |          |
|-----------------------|---|-----------------------|---|------------------------|----------|
| <b>Sala</b>           | 1 | <b>Comedor</b>        | 1 | <b>Cocina</b>          | Integral |
| <b>Baños Sociales</b> | 1 | <b>Patio interior</b> | 0 | <b>Habitaciones</b>    | 3        |
| <b>Closet</b>         | 3 | <b>Baños privados</b> | 1 | <b>Estar</b>           | 0        |
| <b>Bodega</b>         | 0 | <b>Estudio</b>        | 0 | <b>Cuarto servicio</b> | 0        |

|                |  |             |       |             |       |
|----------------|--|-------------|-------|-------------|-------|
| Baños servicio | 0  | Zona ropas  | 1     | Local       | 0     |
| Balcón         | 1  | Jardín      | 0     | Zona verde  | 0     |
| Oficina        | 0  | Ventilación | Bueno | Iluminación | Bueno |
| Observación    | Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno |             |       |             |       |

|         | Sala   | Comedor | Cocina | Baño   | Piso   | Techo  | Muro   | Carpintería |
|---------|--------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|-------------|
| Calidad | Normal | Normal  | Normal | Normal | Normal | Normal | Normal | Normal      |
| Estado  | Bueno. | Bueno.  | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno.      |

|             |   |
|-------------|---|
| Observación | Los acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento.<br>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. |
|-------------|---|

## Dirección:

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 - PH | PARQUEADERO 598  
SOTANO 2 ETAPA 4 | La Felicidad | Bogotá D.C. | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.65613577200003  
GEOGRAFICAS : 4° 39' 22.0896''

## **LONGITUD**

MAGNA SIRGAS: -74.124283522  
GEOGRAFICAS : 74° 7' 27.4224''

| #                   | 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 | 0.97 | \$620,800,000  | 1        | \$25,000,000        | 1                  | \$                     | \$9,457,142.86 | 3104488285 |
| 2                   | LA BAHIA  | 5                           | \$637,150,000 | 1.0  | \$637,150,000  | 1        | \$25,000,000        | 1                  | \$                     | \$9,716,666.67 | 6016340000 |
| 3                   | LA BAHIA  | 3                           | \$618,980,000 | 1.0  | \$618,980,000  | 1        | \$25,000,000        | 1                  | \$                     | \$9,899,666.67 |            |
| <b>Del inmueble</b> |           | <b>AP<br/>506,<br/>TR 4</b> |               | .    | .              | <b>1</b> |                     | <b>1</b>           |                        |                |            |

| # | EDAD              | AREA CONSTRUIDA | AREA PRIVADA | FACTOR ACABADOS | FACTOR EDAD | FACTOR PISO | FACTOR TAMAÑO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGACION    | RESULTADOS     |
|---|-------------------|-----------------|--------------|-----------------|-------------|-------------|---------------|------------------|------------------------|----------------|
| 1 | 3                 | 73              | 63           | 1.0             | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0              | 1                      | \$9,457,142.86 |
| 2 | 3                 | 73              | 63           | 1.0             | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0              | 1                      | \$9,716,666.67 |
| 3 | 3                 | 71              | 60           | 1.0             | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0              | 1                      | \$9,899,666.67 |
|   | <b>3<br/>años</b> |                 |              |                 |             |             |               |                  |                        |                |
|   |                   |                 |              |                 |             |             |               |                  | <b>PROMEDIO</b>        | \$9,691,158.73 |
|   |                   |                 |              |                 |             |             |               |                  | <b>DESV. STANDAR</b>   | \$222,361.92   |
|   |                   |                 |              |                 |             |             |               |                  | <b>COEF. VARIACION</b> | 2.29%          |

|                     |                |                  |              |                  |
|---------------------|----------------|------------------|--------------|------------------|
| <b>VALOR MÁXIMO</b> | <b>POR Mt2</b> | \$9,913,520.65   | <b>TOTAL</b> | \$632,185,211.81 |
| <b>VALOR MÍNIMO</b> | <b>POR Mt2</b> | \$9,468,796.82   | <b>TOTAL</b> | \$603,825,173.04 |
| <b>VALOR TOTAL</b>  |                | \$618,005,209.43 |              |                  |

Observaciones:

**Enlaces:**1.-[https://www.fincaiz.com.co/apartamento-en-venta-en-modelia-bogeta/192318346?\\_gl=1\\*119t2m\\*up\\*MQ\\_\\*os\\*MQ\\_&qclid=Ci0KCQiwIMABhCWARIzADGXdy\\_54KQvqP2MRQDzR4tYWUMVj2HSSGHVobMOefFnDohPxtyGHeX0YaAsfCFAIw\\_wcB&brain=0AAAAADxcnHH7AUTanTOY\\_W5UED095YU](https://www.fincaiz.com.co/apartamento-en-venta-en-modelia-bogeta/192318346?_gl=1*119t2m*up*MQ_*os*MQ_&qclid=Ci0KCQiwIMABhCWARIzADGXdy_54KQvqP2MRQDzR4tYWUMVj2HSSGHVobMOefFnDohPxtyGHeX0YaAsfCFAIw_wcB&brain=0AAAAADxcnHH7AUTanTOY_W5UED095YU)2.-[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&ad\\_source=1](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&ad_source=1)

Plano

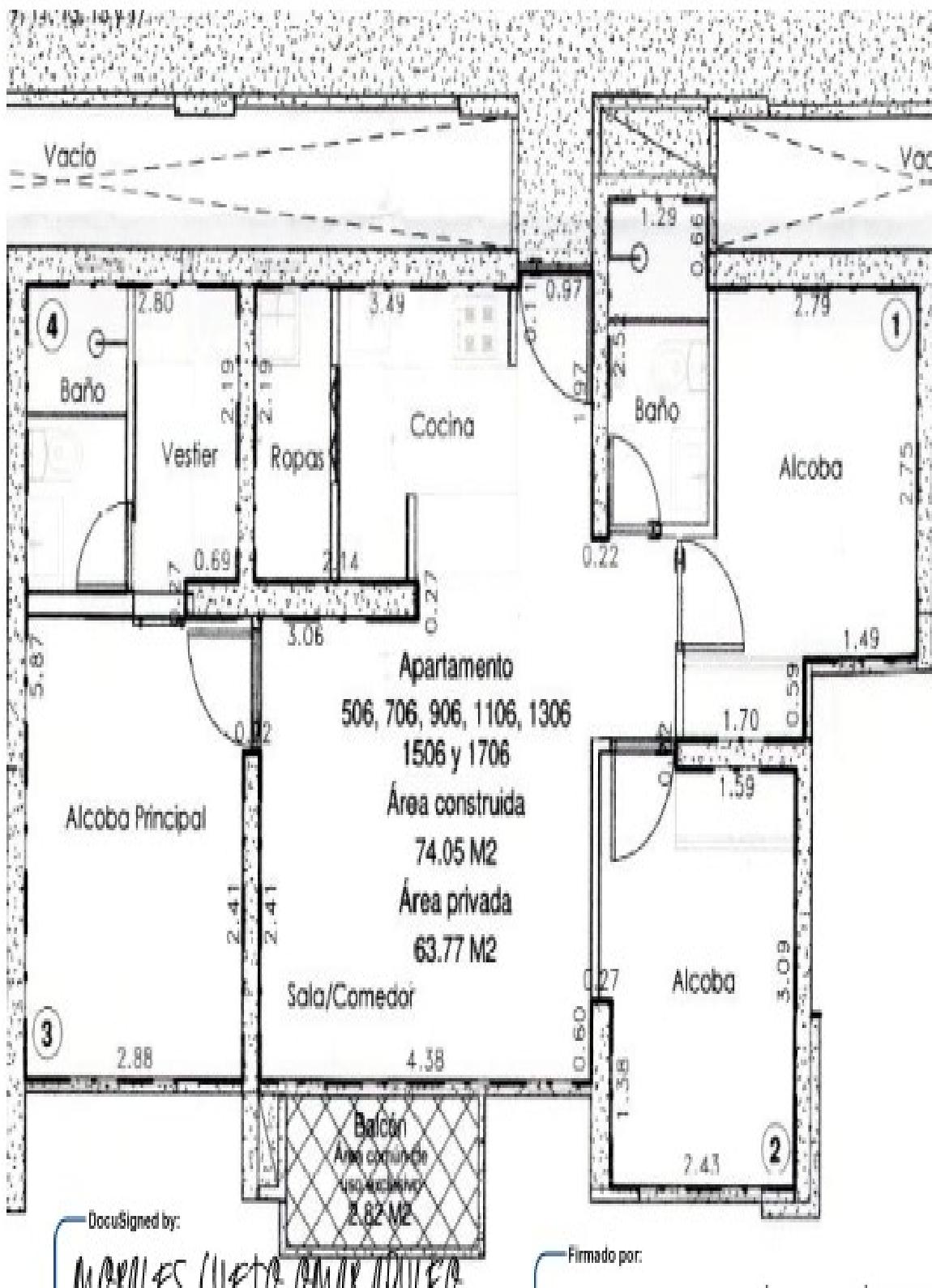


Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada posterior



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Balcón



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Guardarropa habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Closest 2



Closest 3



Baño Social 1



Deposito



Deposito



Garaje



Shut de Basuras-CJ



Ascensor-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



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

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

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

**1. Método de comparación o de mercado:** Es la técnica valuaria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

**2. Método de capitalización de rentas o ingresos:** Es la técnica valuaria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

**3. Método de costo de reposición:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

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

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su

vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ----No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

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

**FINAL DEL INFORME AVALÚO LRHIPO-79838002**



PIN de Validación: ale609d4



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



**Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)**

NIT: 900870027-5

**Entidad Reconocida de Auto regulación 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 avalador AVAL-30050594.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO 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  
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 y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
06 Mayo 2020

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: ale609d4



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



#### 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

#### Categoría 6 Inmuebles

- RAA AVALUO: LRHIPO-79838002 M.I.: 50C-2248943
- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de ~~casas~~. 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 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  
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



PIN de Validación: ale609d4



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



#### Categoría 10 Semovientes y Animales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
06 Mayo 2020

Régimen  
Régimen Académico

*RAA AVALUO: LRHIPO-79838002 M.I.: 50C2248943*

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de persona (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, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 192 # 11A-51 EDIFI. DARWIN

Teléfono: 3045634995

Correo Electrónico: lucia\_1803@hotmail.com

**Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**  
TECNICO 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 | Auto reguladora de Avaluadores ARAV (anterior ANAV) | 08 Abr 2020    |

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de

Página 3 de 4



PIN de Validación: ale609d4



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



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).



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 veintisiete (27) días del mes de Marzo del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



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