



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRHIPO-1057584064-3

## RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	HECTOR ARMANDO GUERRERO ALARCON
NIT / C.C CLIENTE	1057584064
DIRECCIÓN	CL 127 BIS 88 07 IN 7 CA 25 CONJUNTO RESIDENCIAL QUINTAS DE SAN JORGE I ETAPA P.H.
SECTOR	Urbano
BARRIO	Estrato 3
CIUDAD	ALMIRANTE COLON
DEPARTAMENTO	Bogotá D.C.
PROPOSITO	Cundinamarca
TIPO AVALUO	Hipotecario
VALUADOR	valor comercial
IDENTIFICACIÓN	FERNANDO PEÑUELA BARBOSA
	79537697

## ANTECEDENTES

FECHA VISITA	11/12/2025
FECHA INFORME	15/12/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	21 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	HERNANDEZ ANGEL JUAN CARLOS   MOLANO MARTINEZ NUBIA VERONICA			
NUM. ESCRITURA	11632 Escritura de Propiedad	#NOTARIA	29	FECHA
CIUDAD ESCRITURA	Bogotá D.C.		DEPTO	Cundinamarca
CEDULA CATASTRAL	009218012100201025			
CHIP	AAA0179YNNN			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	PROTOCOLIZADA ESCRITURA PH			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO RESIDENCIAL QUINTAS DE SAN JORGE I ETAPA P.H.			
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	390000	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD	0,633%			

M. INMOB.	N°
50N-20426381	iNT 7 CASA 25
MATRICULA	NRO. GARAJE
Privado-Integral vivienda	1

## OBSERVACIONES GENERALES

**Al inmueble se llega así:** Tomar la avenida Boyacá en sentido norte - sur y llegar a los nuevos puentes de la Boyacá con calle 127 tomar la vía en sentido sur occidente por un kilómetro vía el barrio rincón y llegar hasta la carrera 88 y dirigirse en sentido norte por dos cuadras el conjunto queda en este punto de la calle 127 bis

**Distribución del inmueble:** El inmueble cuenta con tres habitaciones, dos baños, cocina, sala comedor, estar o estudio, garaje y zona de ropas

**Características adicionales:** El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos. El predio cuenta con los servicios de agua, luz y gas, con contadores instalados, exclusivos y funcionando

## 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.

## DEPENDENCIAS

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

## DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 449,643,172

VALOR ASEGURABLE \$ COP 449,643,172

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

## Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Hipotecario. NOTA: Limitaciones al dominio, se recomienda levantar: Especificación: afectación a vivienda familiar, anotación 10.

## NOMBRES Y FIRMAS

*Fernando Peñuela Barbosa.*  
**FERNANDO PEÑUELA BARBOSA**  
 Perito Actuante  
 C.C: 79537697 RAA: AVAL-79537697  
 Firmado electrónicamente en AvalSign.  
 Fecha: 2025-12-13 19:32:00

*Cesar Alfonso Jimenez Quintero*  
**CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO**  
 RAA: AVAL-88229287 C.C: 88229287  
 Visador

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Casa
Total unidades de vivienda	166
Garajes	Si tiene No. 1
Tipo de Garaje	Privado-Integral vivienda

Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto. El reglamento de propiedad horizontal del conjunto tiene escritura pública 5746 21/05/2004 notaría 29 de Bogotá  
**Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:** Decreto vigente 555 del 2021

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	105.11	AREA	M2	96.13
AREA PRIVADA	M2	96.13	AVALUO	PESOS	232994000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORIZADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	93.50	AREA PRIVADA VALORIZADA	M2	96.13

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 127 BIS 88 07 IN 7 CA 25 CONJUNTO RESIDENCIAL QUINTAS DE SAN JORGE I ETAPA P.H. | ALMIRANTE COLON | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 5746, fecha: 21/05/2004, Notaría: 29 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	mas de 500	
Escolar	Bueno	400-500	
Asistencial	Bueno	400-500	
Estacionamientos	Bueno	0-100	
Areas verdes	Bueno	0-100	
Zonas recreativas	Bueno	0-100	

## 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	Usada	Ajuste sismo resistente	SI
Tipo	No VIS	Cubierta	teja de fibrocemento
Avance(En construcción)	100%	Fachada	ladrillo a la vista
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	0-3 metros
Nº de Pisos	3	Irregularidad Planta	No
Nº de Sótanos	1	Irregularidad Altura	No
Vida Util	100	Tipología Vivienda	Casa Continua
Vida Remanente	79	Año de Construcción	2004
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	Ladrillo	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.	
Fecha de Remodelación			
Daños previos	NO		
Ubicación	Casa Medianera		

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)

**CUADRO DE VALORACIÓN**

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	int 7 casa 25	96.13	M2	\$4,677,449.00	100.00%	\$449,643,172.37
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$449,643,172</b>
Valor en letras	Cuatrocientos cuarenta y nueve millones seiscientos cuarenta y tres mil ciento setenta y dos Pesos Colombianos					
<b>TOTAL COMERCIAL</b>						<b>\$449,643,172</b>

**OFERTA Y DEMANDA**

<b>Tiempo esperado de comercialización (Meses):</b>	12
<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>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 media y se considera que la demanda es media.
<b>Actualidad edificadora:</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

**SALVEDADES**

**Jurídica:** NOTA: Limitaciones al dominio, se recomienda levantar: Especificación: afectación a vivienda familiar, anotación 10.

**Garaje:** El garaje se encuentra dentro de la misma escritura pública de la casa, con una área de 14.90?m<sup>2</sup>, con su puerta en forma de acordeón, y tiene una puerta metálica para el acceso del sótano donde se encuentra el garaje y el primer piso. El conjunto tiene 18 garajes para visitantes, todas las casas tienen su garaje privado

**Entorno:** En la actualidad esta zona se valorizó por la presencia de nuevos puentes vehiculares en la avenida Boyacá con calle 127, que descongestiona la zona del rincón

**Propiedad horizontal:** Escritura: 5746, Fecha escritura: 21/05/2004, Notaría escritura: 29, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: 390000, Total unidades: 166, Ubicación: Casa Medianera, Nro. Pisos: 3, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Sí, Shut: Si, Gimnasio: Si, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Estudio: 1, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno En sótano se en cuenta el garaje.

**Acabados:** La vivienda corresponde a una casa de tres pisos más sótano, con una área privada total aproximada de 96,13 m<sup>2</sup>, distribuida así: en el tercer piso se localiza un balcón descubierto de 2,99 m<sup>2</sup>, con piso en baldosa, muros en ladrillo, pasamanos en reja metálica, sin cubierta, y acceso mediante puerta en aluminio desde la habitación principal de 16,23 m<sup>2</sup>, con pisos laminados, paredes pintadas, techo en machimbre, puerta en madera y dos clósets en madera; cuenta con baño privado de 5,92 m<sup>2</sup>, con techo en drywall, pisos y paredes encapados, lavamanos, inodoro, bañera con división en vidrio y ventana en aluminio. La cubierta general de la edificación es en teja de asbesto y traslúcida, con teja de barro superior. El segundo piso dispone de habitación 2 de 6,23 m<sup>2</sup> y habitación 3 de 5,98 m<sup>2</sup>, ambas con pisos laminados, techos en placa de concreto, paredes pintadas, puertas en madera, ventanas en aluminio y clósets; además cuenta con un estar o estudio de 6,69 m<sup>2</sup>, que articula las escaleras hacia los demás niveles, y un baño social de 2,43 m<sup>2</sup>, con pisos en baldosa, paredes estucadas y pintadas, bañera encapada con división en vidrio, ventana, puerta en madera, lavamanos, inodoro y ducha a gas. El primer piso se compone de cocina de 10,16 m<sup>2</sup>, con pisos en baldosa, mesón en mármol, mobiliario en madera, horno, estufa con extractor, paredes pintadas y cubierta mixta en concreto (6,47 m<sup>2</sup>) y marquesina (3,69 m<sup>2</sup>), y sala-comedor de 20,34 m<sup>2</sup>, con pisos en baldosa, paredes pintadas, ventana en aluminio y puerta metálica de acceso principal. En el sótano se ubican las escaleras de acceso, el garaje de 14,90 m<sup>2</sup>, con pisos en baldosa, muros y techo en cemento pintado y puerta tipo acordeón, la zona de ropa de 1,63 m<sup>2</sup>, con lavadero, ventilación natural y calentador a gas, y halles y áreas de circulación con una superficie aproximada de 5,62 m<sup>2</sup>, completando el área privada total de la vivienda.

**EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA**

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

**MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

## MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	CL 127 BIS 88 07 CONJUNTO RESIDENCIAL QUINTAS DE SAN JORGE	3	\$500,000,000	0.95	\$475,000,000		\$		\$	\$4,947,916.67	321 4583587
2	Conjunto Residencial Quintas de San Jorge, Suba, Bogota.	3	\$490,000,000	0.95	\$465,500,000		\$		\$	\$4,848,958.33	3042421469
3	Conjunto Residencial Quintas de San Jorge	3	\$415,000,000	0.95	\$394,250,000		\$		\$	\$4,429,775.28	3003794858
4	CL 127 BIS 88 07 CONJUNTO RESIDENCIAL QUINTAS DE SAN JORGE	3	\$420,000,000	0.95	\$399,000,000		\$		\$	\$4,483,146.07	(60 1) 343 00 00
<b>Del inmueble</b>		<b>interior 7 casa 25</b>	.	.		<b>1</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	21	105	96	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,947,916.67
2	21	105	96	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,848,958.33
3	21	97	89	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,429,775.28
4	21	97	89	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,483,146.07
	21									
								<b>PROMEDIO</b>	<b>\$4,677,449.09</b>	
								<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$259,270.84</b>	
								<b>COEF. VARIACION</b>	<b>5.54%</b>	

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$4,936,719.93	<b>TOTAL</b>	\$474,566,886.97
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$4,418,178.24	<b>TOTAL</b>	\$424,719,474.59
VALOR TOTAL	\$449,643,172.37			

Observaciones:

## Enlaces:

1-<https://www.fincaraz.com.co/casa-en-venta-en-almirante-colon-bogota/10911833>2-<https://www.fincaraz.com.co/casa-en-venta-en-cerros-de-suba-bogota/193087058>3-<https://www.fincaraz.com.co/casa-en-venta-en-cerros-de-suba-bogota/193142788#>4-<https://www.fincaraz.com.co/casa-en-venta-en-cerros-de-suba-bogota/193095950>

**UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO****DIRECCIÓN:**

CL 127 BIS 88 07 IN 7 CA 25 CONJUNTO RESIDENCIAL  
 QUINTAS DE SAN JORGE I ETAPA P.H. | ALMIRANTE COLON |  
 Bogotá D.C. | Cundinamarca

**COORDENADAS (DD)**

**Latitud:** 4.7165460

**Longitud:** -74.0880605

**COORDENADAS (DMS)**

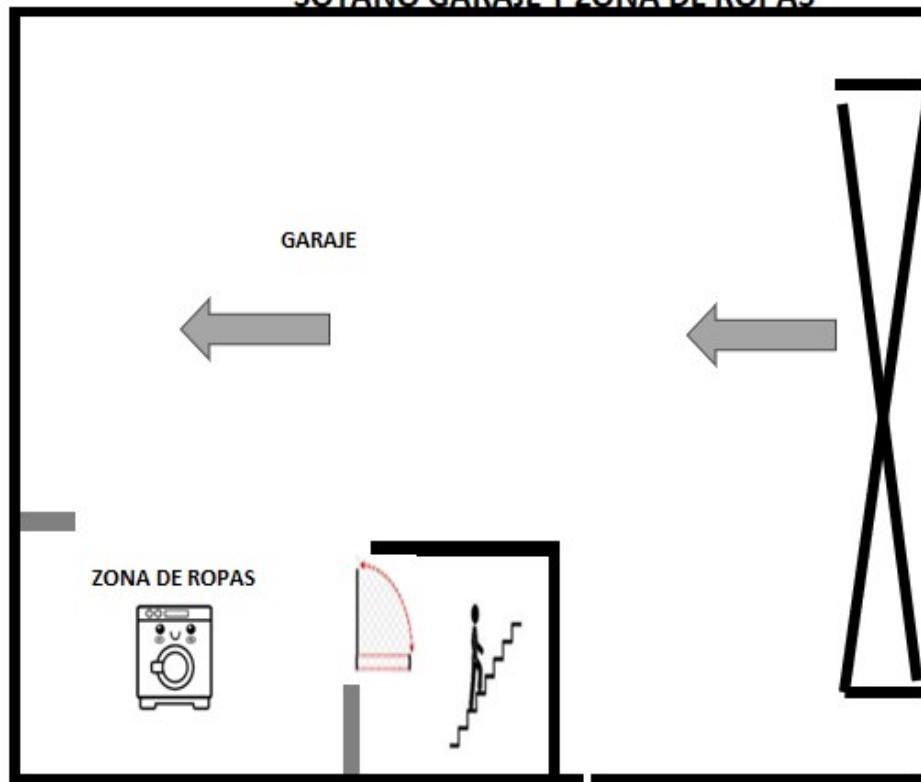
**Latitud:** 4° 42' 59.5656''

**Longitud:** 74° 5' 17.0154''

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

**AREA CONSTRUIDA :105,11mt<sup>2</sup>**

**AREA PRIVADA : 96,13 mt<sup>2</sup>**

**SOTANO GARAJE Y ZONA DE ROPAS**

**CONJUNTO RESIDENCIAL QUINTAS DE SAN JORGE I ETAPA P.H.  
 CL 127 BIS 88 07 IN 7 CA 25**

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

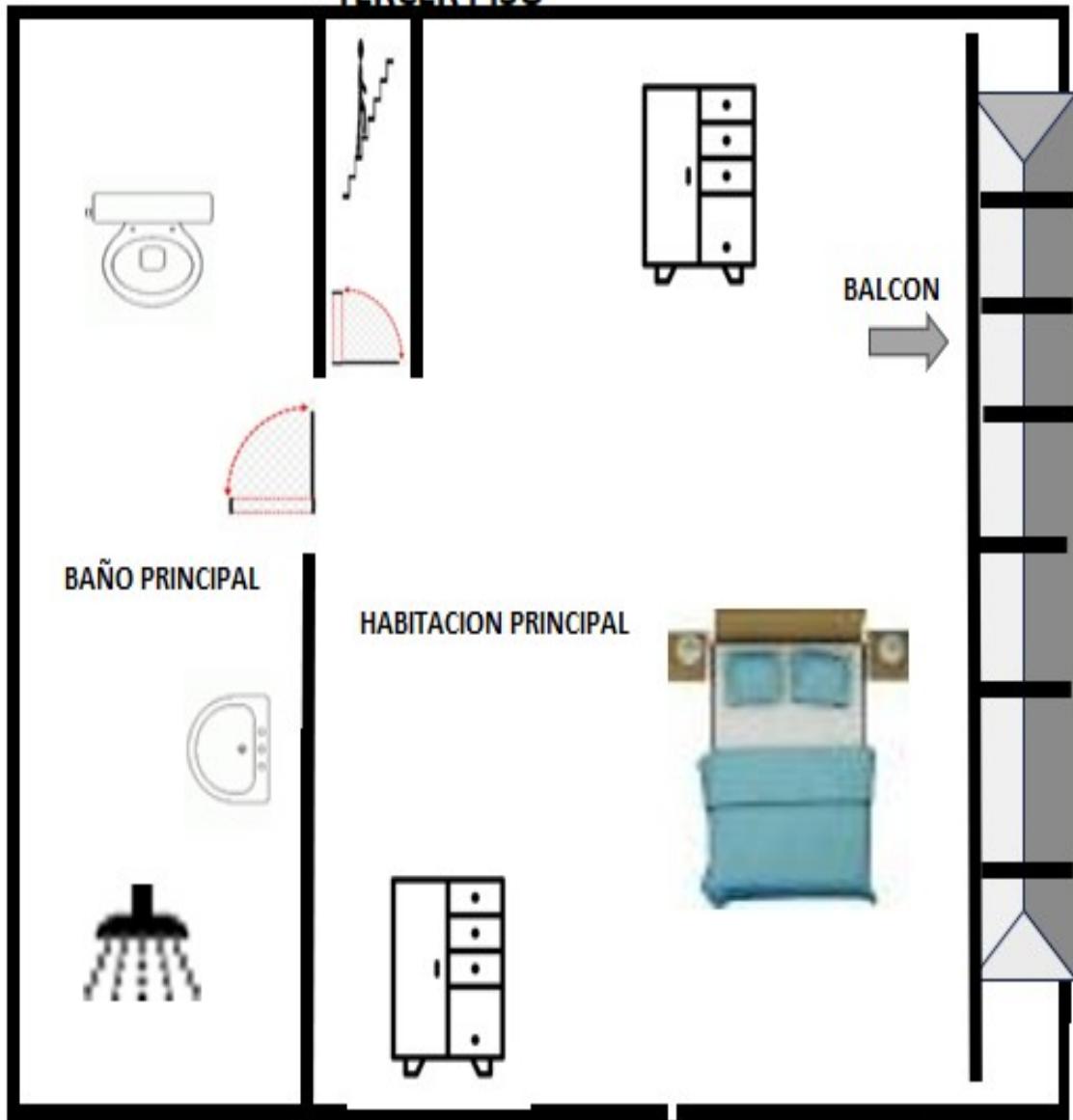
Plano

AREA CONSTRUIDA :105,11mt<sup>2</sup>

AREA PRIVADA : 96,13 mt<sup>2</sup>



### TERCER PISO



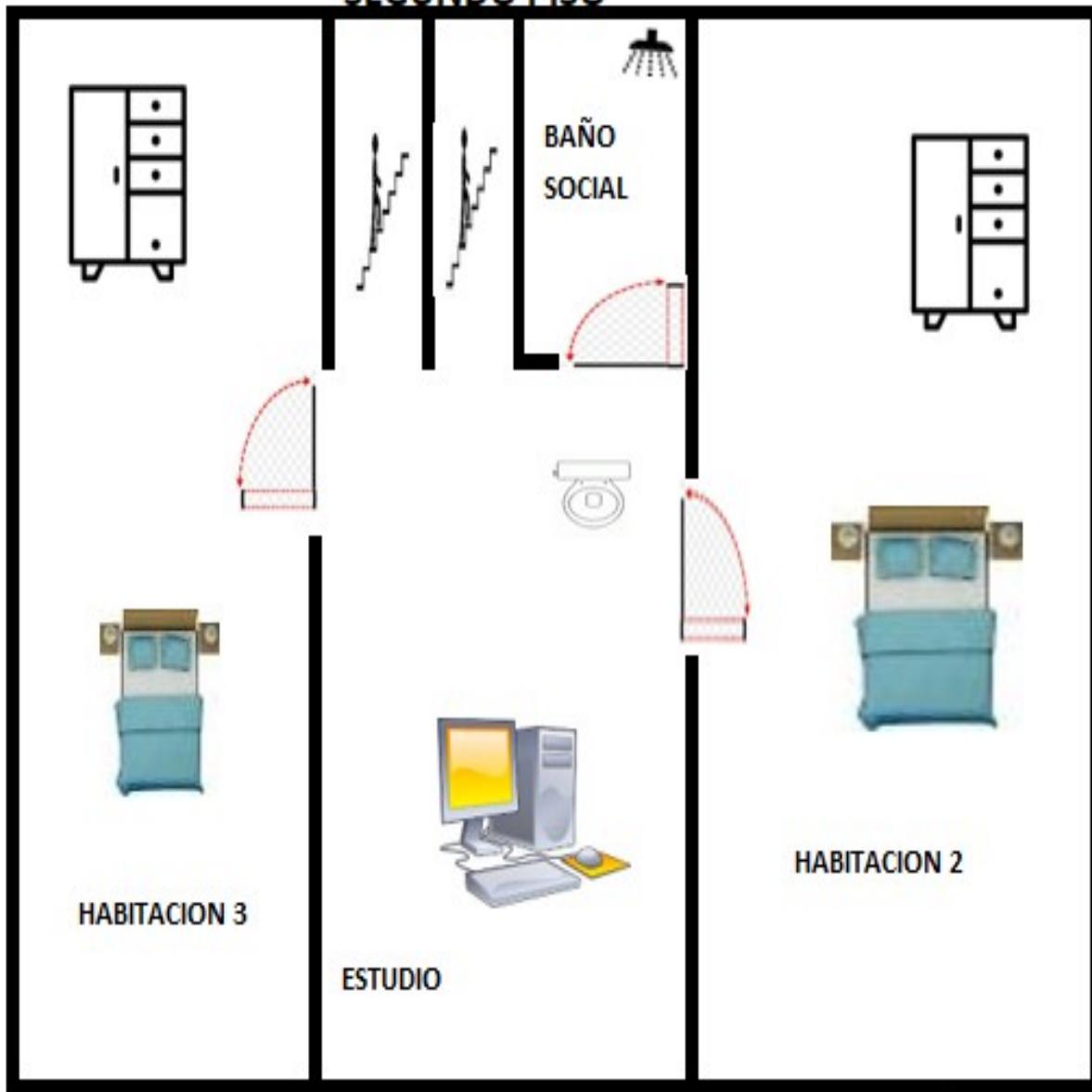
CONJUNTO RESIDENCIAL QUINTAS DE SAN JORGE I ETAPA P.H.

CL 127 BIS 88 07 IN 7 CA 25

AREA CONSTRUIDA :105,11mt<sup>2</sup>  
AREA PRIVADA : 96,13 mt<sup>2</sup>



### SEGUNDO PISO

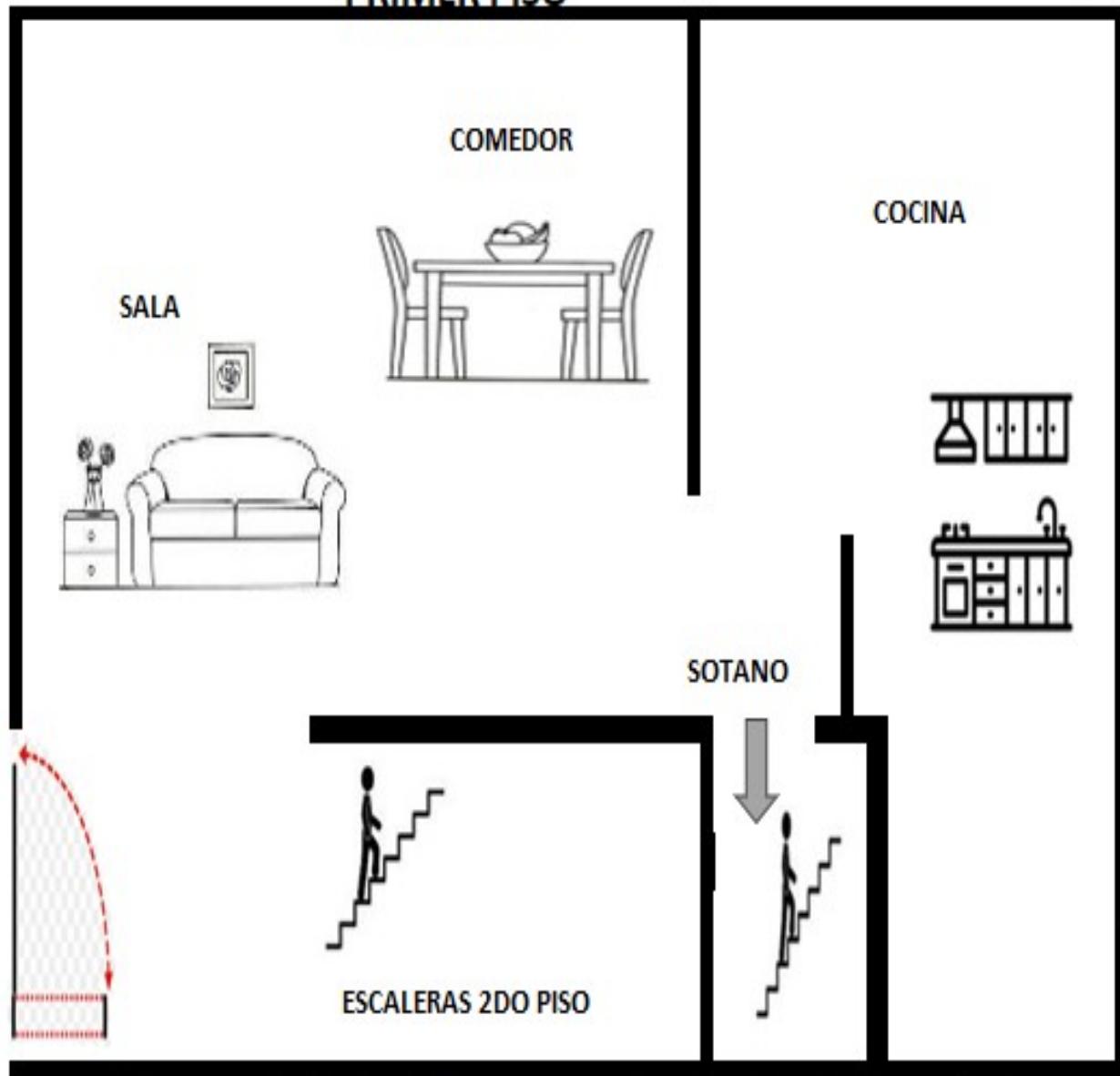


CONJUNTO RESIDENCIAL QUINTAS DE SAN JORGE I ETAPA P.H.  
CL 127 BIS 88 07 IN 7 CA 25

AREA CONSTRUIDA :105,11mt<sup>2</sup>  
AREA PRIVADA : 96,13 mt<sup>2</sup>



### PRIMER PISO



CONJUNTO RESIDENCIAL QUINTAS DE SAN JORGE I ETAPA P.H.  
CL 127 BIS 88 07 IN 7 CA 25

## FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



## FOTOS: General

Fachada del Conjunto



Fachada posterior



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala



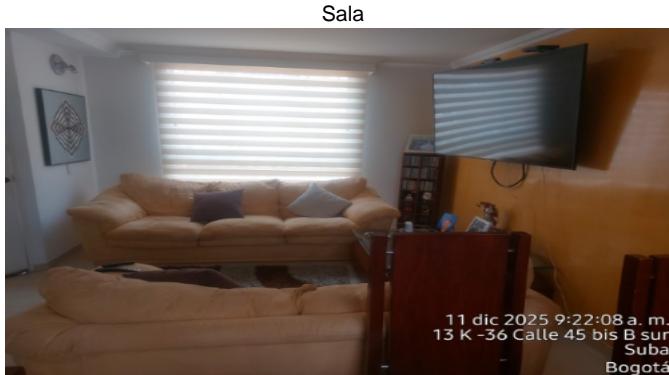
Sala



Sala



## FOTOS: General



## FOTOS: General

Zona de Ropas



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Balcón



Balcón



Estudio



Estudio



## FOTOS: General

Estudio



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. Principal



Closet hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



## FOTOS: General

Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 2



Guardarropa hab. 2



Habitación 3



Habitación 3



## FOTOS: General

Habitación 3



Closest hab. 3



Baño Social 1



Baño Social 1



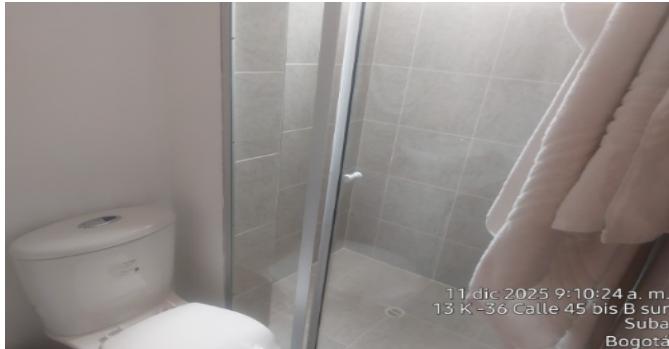
Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Garaje



## FOTOS: General

Garaje



Shut de Basuras-CJ



Zonas verdes-Conjunto



Garajes Comunales-CJ



Salón Social-CJ



Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Juegos Infantiles-CJ



## FOTOS: General

Gimnasio-CJ



11 dic 2025 9:43:32 a.m.  
87A-27 Calle 127 Bis  
Suba  
Bogotá

Bicicletero-CJ



11 dic 2025 9:55:38 a.m.  
#88-07 Calle 127 Bis  
Suba  
Bogotá  
Cundinamarca

Otras Zonas Sociales-CJ



11 dic 2025 9:52:09 a.m.  
127-48 Carrera 67A  
Suba  
Calatrava  
Bogotá

Otras Zonas Sociales-CJ



11 dic 2025 9:42:58 a.m.  
88-07 Calle 127 Bis  
Suba  
Bogotá

## 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 evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

**FINAL DEL INFORME AVALÚO LRHIPO-1057584064-3**



PIN de Validación: c17e0b40



**Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA**

NIT: 900796614-2

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

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

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

**Categoría 1 Inmuebles Urbanos**

**Alcance**

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción  
09 Ago 2022

Régimen  
Régimen Académico

**Categoría 2 Inmuebles Rurales**

**Alcance**

- Terrenos rurales con o sin construcciones como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
09 Ago 2022

Régimen  
Régimen Académico

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

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
09 Ago 2022

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: c17e0ba7



<https://www.rsa.org.cn>



#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

## Alcance

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

Fecha de inscripción  
09 Ago 2022

Régimen  
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

R&A Alcance

- Edificaciones de carácter arquitectónico y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
09 Ago 2022

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción  
09 Ago 2022

## Régimen Régimen Académico

#### Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
09 Ago 2022

## Régimen Régimen Académico



PIN de Validación: c17ed0b40



<https://www.jca.org.cn>



#### Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción  
09 Ago 2022

## Régimen Régimen Académico

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

R Alcance

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

Fecha de inscripción  
09 Ago 2022

## Régimen Régimen Académico

#### Categoría 10 Semejantes y Animales

Alonso

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad

Fecha de inscripción  
09 Ago 2022

## Régimen Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción  
09 Ago 2022

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: c17e0b40



#### Categoría 12 Intangibles

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
09 Ago 2022

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 13 Intangibles Especiales

##### Alcance

- Daño emergente, daño temporal, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o calculo de perjuicios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción  
09 Ago 2022

Régimen  
Régimen Académico

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

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CARRERA 102 # 155 - 50 TORRE2 APTO306

Teléfono: 3233970771

Correo Electrónico: fernando.unad@gmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos-Corporación Tecnológica Empresarial

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

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

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: c17e9fb40



## PIN DE VALIDACIÓN

c17c0b40

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 un (01) días del mes de Diciembre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suárez  
Asesora Jurídica

Alexandra Suarez

DR759219 Parte Legal

**Firma:** \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Secretaria Legal



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE**

**CERTIFICADO DE TRADICION**

**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 2512091031125815780**

**Nro Matrícula: 50N-20426381**

Pagina 1 TURNO: 2025-50N-1-673740

Impreso el 9 de Diciembre de 2025 a las 02:55:08 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: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: BOGOTA D.C MUNICIPIO: BOGOTA, D.C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 04-06-2004 RADICACIÓN: 2004-38765 CON: ESCRITURA DE: 26-05-2004

CODIGO CATASTRAL: 009218012100201025 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACIONES

NUPRE: AAA0179YNNN

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

## **DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

Contenidos en ESCRITURA Nro 5746 de fecha 21-05-2004 en NOTARIA 29 de BOGOTA D.C. CASA 25. INT.7 con area de PRIVADA DE:96.13 M2. AREA TOTAL CONSTRUIDA DE:105.11 M2. AREA COMUN DE:8.98 M2. con coeficiente de 1.666%. (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984). SEGUN ESCRITURA 1118 DEL 05-02-2007 NOTARIA 29 DE BOGOTA, SU COEFICIENTE ACTUAL ES DE 0.802%. SEGUN ESCRITURA 5988 DEL 27-04-2007 NOTARIA 2 DE BOGOTA, SU COEFICIENTE ACTUAL ES DE 0,633%

## AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

## CUADRADOS

### COEFICIENTE : %

## **COMPLEMENTACION:**

PROMOTORA SAN JORGE S.A. ADQUIRIO POR APORTE DE SOCIEDAD ESTE Y OTROS DE INVERIONES EL BOSQUE DE SAN JORGE LTDA SEGUN ESCRITURA 1455 DEL 19-02-2002 NOTARIA 29 DE BOGOTA. REGISTRADA EN EL FOLIO 050-20305566. ESTA ADQUIRIO PARTE POR APORTE CONSTITUCION SOCIEDAD DE RODRIGUEZ ROJAS TULIA SEGUN ESCRITURA 7274 DE 23-10-82 DE LA NOTARIA 5 DE BOGOTA. ESTE ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE ROJAS VIUDA DE RODRIGUEZ CLEMENTINA SEGUN SENTENCIA DEL 10-09-58 JUZGADO 3 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA. REGISTRADA EL 24-11-58 EN EL FOLIO 050-140724. OTRA PARTE ADQUIRIO INVERSIONES EL BOSQUE DE SAN JORGE LTDA POR COMPRA A GIRALDO VALENCIA Y CIA LTDA SEGUN ESCRITURA 14321 DE 19-12-85 NOTARIA 5 DE BOGOTA. ESTA SOCIEDAD ADQUIRIO POR COMPRA A RODRIGUEZ ZULETA ROZUL LTDA SEGUN ESCRITURA 2260 DE 14-11-85 NOTARIA 24 DE BOGOTA. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A RODRIGUEZ ROSAS GUSTAVO SEGUN ESCRITURA 1570 DE 25-11-75 NOTARIA 20 DE BOGOTA. REGISTRADA EL 16-12-75 EN EL FOLIO FOLIO 050-312460....

#### DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

- 1) CARRERA 87 A #114-79 CASA 25. INT.7 CONJUNTO RESIDENCIAL QUINTAS DE SAN JORGE I ETAPA P.H.
  - 2) DIAGONAL 115 #88-02 CASA 25. INT.7 CONJUNTO RESIDENCIAL QUINTAS DE SAN JORGE I ETAPA P.H.
  - 3) CL 127 BIS 88 07 IN 7 CA 25 (DIRECCION CATASTRAL)

## DETERMINACION DEL INMUEBLE:

## DESTINACION ECONOMICA:

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

50N - 20426334

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 14-06-2002 Radicación: 2002-50N-6-38032

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA ESTE Y OTROS

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



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2512091031125815780**

**Nro Matrícula: 50N-20426381**

Página 2 TURNO: 2025-50N-1-673740

Impreso el 9 de Diciembre de 2025 a las 02:55:08 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

**DE: PROMOTORA SAN JORGE S.A.**

**NIT# 8300962823 X**

**A: CONAVI BANCO COMERCIAL Y DE AHORROS S.A.**

**NIT# 8909133414**

**ANOTACION: Nro 002 Fecha: 26-05-2004 Radicación: 2004-50N-6-38765**

Doc: ESCRITURA 5746 DEL 21-05-2004 NOTARIA 29 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

**A: PROMOTORA SAN JORGE S.A.**

**NIT# 8300962823 X**

**ANOTACION: Nro 003 Fecha: 08-09-2004 Radicación: 2004-50N-6-68556**

Doc: ESCRITURA 10591 DEL 30-08-2004 NOTARIA 29 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION ESCRITURA 5746 DEL 21-05-2004 REFERENTE A INCLUIR UNA NOMENCLATURA ADICIONAL.

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

**A: PROMOTORA SAN JORGE S.A.**

**NIT# 8300962823 X**

**ANOTACION: Nro 004 Fecha: 02-12-2005 Radicación: 2005-50N-6-93797**

Doc: ESCRITURA 11632 DEL 14-10-2005 NOTARIA 29 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$87,100,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA

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

**DE: PROMOTORA SAN JORGE S.A.**

**NIT# 8300962823**

**A: HERNANDEZ ANGEL JUAN CARLOS**

**CC# 79050920 X**

**A: MOLANO MARTINEZ NUBIA VERONICA**

**CC# 51932187 X**

**ANOTACION: Nro 005 Fecha: 02-12-2005 Radicación: 2005-50N-6-93797**

Doc: ESCRITURA 11632 DEL 14-10-2005 NOTARIA 29 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA \*ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA\*

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

**DE: HERNANDEZ ANGEL JUAN CARLOS**

**CC# 79050920 X**

**DE: MOLANO MARTINEZ NUBIA VERONICA**

**CC# 51932187 X**

**A: FONDO DE EMPLEADOS FONAVIATUR**

**NIT# 8600483500**

**ANOTACION: Nro 006 Fecha: 02-12-2005 Radicación: 2005-50N-6-93797**

Doc: ESCRITURA 11632 DEL 14-10-2005 NOTARIA 29 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$1,253,678

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES \*LIBERACION PARCIAL DE HIPOTECA EN MAYOR EXTENSION E.P. NO. 5673\*

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



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2512091031125815780**

**Nro Matrícula: 50N-20426381**

Página 3 TURNO: 2025-50N-1-673740

Impreso el 9 de Diciembre de 2025 a las 02:55:08 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

DE: BANCOLOMBIA S.A.

A: PROMOTORA SAN JORGE S.A.

**NIT# 8300962823 X**

**ANOTACION: Nro 007 Fecha: 06-02-2007 Radicación: 2007-50N-6-11340**

Doc: ESCRITURA 1118 DEL 05-02-2007 NOTARIA 29 DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESCR.5746/2004 NOT.29 BOG. EN CUANTO A LA II ETAPA.

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

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. -FIDUBOGOTA S.A.- PATRIMONIO AUTONOMO QUINTAS DE SAN JORGE FIDUBOGOTA S.A.

**ANOTACION: Nro 008 Fecha: 08-05-2007 Radicación: 2007-50N-6-41829**

Doc: ESCRITURA 5988 DEL 27-04-2007 NOTARIA 29 DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESC.5746 DEL 21.5.04 ACLARADO POR ESCR.10591 DEL 30.8.04 OTORGADAS EN LA NOT.29 BTA.SE ADICIONA LA 3 ETAPA DEL CONJUNTO RESIDENCIAL QUINTAS DE SAN JORGE Y SE ESTABLECEN LOS COEFICIENTES DEFINITIVOS DE LAS TRES (3) ETAPAS.

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

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. -FIDUBOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO QUINTAS DE SAN JORGE FIDUBOGOTA S.A.

**ANOTACION: Nro 009 Fecha: 24-08-2010 Radicación: 2010-50N-6-71513**

Doc: ESCRITURA 2835 DEL 13-08-2010 NOTARIA 73 DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$30,000,000

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: FONDO DE EMPLEADOS FONAVIATUR

A: HERNANDEZ ANGEL JUAN CARLOS X

A: MOLANO MARTINEZ NUBIA VERONICA X

**ANOTACION: Nro 010 Fecha: 24-08-2010 Radicación: 2010-50N-6-71515**

Doc: ESCRITURA 2922 DEL 19-08-2010 NOTARIA 73 DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: HERNANDEZ ANGEL JUAN CARLOS CC# 79050920 X

A: MOLANO MARTINEZ NUBIA VERONICA CC# 51932187 X

**ANOTACION: Nro 011 Fecha: 28-07-2015 Radicación: 2015-50N-6-54359**





# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2512091031125815780**

**Nro Matrícula: 50N-20426381**

Página 5 TURNO: 2025-50N-1-673740

Impreso el 9 de Diciembre de 2025 a las 02:55:08 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: 2025-50N-1-673740      FECHA: 09-12-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO GUARDIA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTÁ ZONA NORTE SNR - SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO GUARDIA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTÁ ZONA NORTE SNR

AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA  
REGISTRADOR PRINCIPAL

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



**Transferencia exitosa**

**Bre-B**



**Comprobante**

**22157658929074408517637250504743986**

10 de diciembre del 2025 - 8:52 a. m.

**Banco de Bogotá**

Valor de la transferencia

**\$300.000,00**

Enviaste

**LOS ROSALES CONST IN**

A la llave

**0087263820**

Entidad

**BANCOLOMBIA**



**Marcar contacto como favorito**

Desde la cuenta

**Ahorros No. 0191176726**

Costo

**Gratis**



ARCHIVO: LRHIPO-1057584064-3

avalsign.com

### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	<b>Estado:</b>	Firmado
	<b>Documento:</b>	LRHIPO-1057584064-3
	<b>Hash documento:</b>	085b0b4e91
	<b>Fecha creación:</b>	2025-12-15 13:27:42

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  FERNANDO PEÑUELA BARBOSA Documento: 79537697 Firmado en AvalSign. Token: 624725	
<p><b>Puntos:</b> Email: <a href="mailto:avaluosprofesionales2022@gmail.com">avaluosprofesionales2022@gmail.com</a> Celular: 3233970771 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> Perito 181.56.53.105   2025-12-13 19:32:00</p>	

Gestionado por [avalsign.com](https://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>

