



QR validez del avalúo



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

Fecha del avalúo		Fecha de visita	11/12/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección.	CL 127 BIS 88 07 IN 7 CA 25 CONJUNTO RESIDENCIAL QUINTAS DE SAN JORGE I ETAPA P.H.		
Barrio	ALMIRANTE COLON		
Ciudad	Bogotá D.C.		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	HERNANDEZ ANGEL JUAN CARLOS Y OTRO		

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: 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: HECTOR ARMANDO GUERRERO ALARCON

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 **HERNANDEZ ANGEL JUAN CARLOS Y OTRO** ubicado en la CL 127 BIS 88 07 IN 7 CA 25 CONJUNTO RESIDENCIAL QUINTAS DE SAN JORGE I ETAPA P.H. ALMIRANTE COLON , 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 \$449,643,172 pesos m/cte (Cuatrocientos cuarenta y nueve millones seiscientos cuarenta y tres mil ciento setenta y dos).

Atentamente,

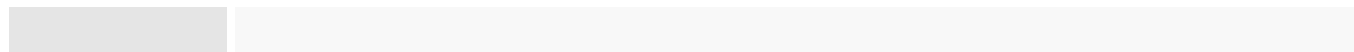
Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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
Bogotá D.C.-COLOMBIA

Código	LRHIPO-1057584064-3	Propósito	Hipotecario	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	HECTOR ARMANDO GUERRERO ALARCON				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1057584064	Teléfono	3103329411
Email	nandoguerrero1990@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	HERNANDEZ ANGEL JUAN CARLOS Y OTRO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	79050920	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección:	CL 127 BIS 88 07 IN 7 CA 25 CONJUNTO RESIDENCIAL QUINTAS DE SAN JORGE I ETAPA P.H.				
Conjunto	CONJUNTO RESIDENCIAL QUINTAS DE SAN JORGE I ETAPA P.H.				
Ciudad	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	ALMIRANTE COLON	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	Si
Observación	<p>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</p> <p>Distribución del inmueble: (aquí, una breve descripción de las dependencias) El inmueble cuenta con tres habitaciones, dos baños, cocina, sala comedor, estar o estudio, garaje y zona de ropas</p> <p>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</p>				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	interior 7 casa 25																										
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																								
Justificación de 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 ; 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.																												
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>105.11</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>96.13</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td></td></tr><tr><td>AREA LIBRE COMUN</td><td>M2</td><td>8.98</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	105.11	AREA PRIVADA	M2	96.13	AREA LIBRE PRIVADA	M2		AREA LIBRE COMUN	M2	8.98	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>96.13</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2025</td><td>PESOS</td><td>232994000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2	96.13	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	232994000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																											
AREA CONSTRUIDA	M2	105.11																											
AREA PRIVADA	M2	96.13																											
AREA LIBRE PRIVADA	M2																												
AREA LIBRE COMUN	M2	8.98																											
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																											
AREA	M2	96.13																											
AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	232994000																											
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>93.50</td></tr><tr><td>AREA LIBRE MEDIDA</td><td>M2</td><td></td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	93.50	AREA LIBRE MEDIDA	M2		<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>96.13</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td></td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	96.13	AREA LIBRE PRIVADA	M2							
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																											
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	93.50																											
AREA LIBRE MEDIDA	M2																												
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																											
AREA PRIVADA VALORADA	M2	96.13																											
AREA LIBRE PRIVADA	M2																												
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo se consideran perspectivas de valoración altas																												
Actualidad edificadora	Torres del Jordán Vavilco está ubicado en la Calle 128 con #88B-10 en El Rincón Suba y Camino Verde Urbansa SA en la Avenida 153 #115-80 Suba cerca al Portal de Suba tiene apartamentos nuevos de interés social desde \$210.000.000 COP. inmobiliariotu360.bancolombia.com Baviera Park Constructora Bolívar en Villa del Prado Suba ofrece apartamentos nuevos desde \$230.607.000 COP con áreas compactas cercanas al sector del Rincón. Bosquesabana Fase 2A en Monarcas Suba es un proyecto de apartamentos en construcción con precios desde aproximadamente \$210.000.000 Tramonte Living en San José de Bavaria Suba es un proyecto sobre planos con apartamentos desde cerca de \$199.290.000 COP																												
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es alta y se considera que la demanda es alta.																												
Reglamentación urbanística:	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 notaria 29 de Bogotá Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Decreto vigente 555 del 2021																												



ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
11632	EscrituraDePropiedad	14/10/2005	29	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
50N-20426381	09/12/2025	AAA0179YNNN	1.666%	0092180121002 01025	INT 7 CASA 25

Observación

Especificación: afectación a vivienda familiar, anotación # 010 24-08-2010, Radicación: 2010-50N-6-71515, Escritura # 2922 DEL 19-08-2010, Notaria 73 de Bogotá, Especificación, Limitación al dominio, Afectación a vivienda familiar

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
1	Privado-Integral vivienda		14.90	Mt2	Sencillo	Lineal	Si		1

Observación

El garaje se encuentra dentro de la misma escritura pública de la casa, con una área de 14.90m², 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

SERVICIOS PÚBLICOS

	Sector	Inmueble
Energía	SI	SI
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI

AMOBILIAMIENTO URBANO

	Sector
Alumbrado	SI
Arborización	SI
Alamedas	SI

Gas	SI	SI	Ciclo rutas	SI	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Fuerte
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	400-500	Tipo de vía		
Escolar	Bueno	400-500			
Comercial	Bueno	mas de 500			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	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				

Escritura de Propiedad Horizontal	5746		Fecha escritura	21/05/2004	
Notaria escritura	29		Ciudad escritura	Bogotá D.C.	
Valor administración	390000	Total unidades	166	Terraza comunal	No
Ubicación	Casa Medianera	# Pisos edificio	3	Porteria	Si

Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	No
Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citófono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	Si
Bicicletero	Si	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	Si	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sotanos	1				
Observación	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, Biciclétro: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	SI	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	ladrillo a la vista	Ancho fachada	0-3 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2004	Edad Inmueble	21	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance			
Licencia const.					
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

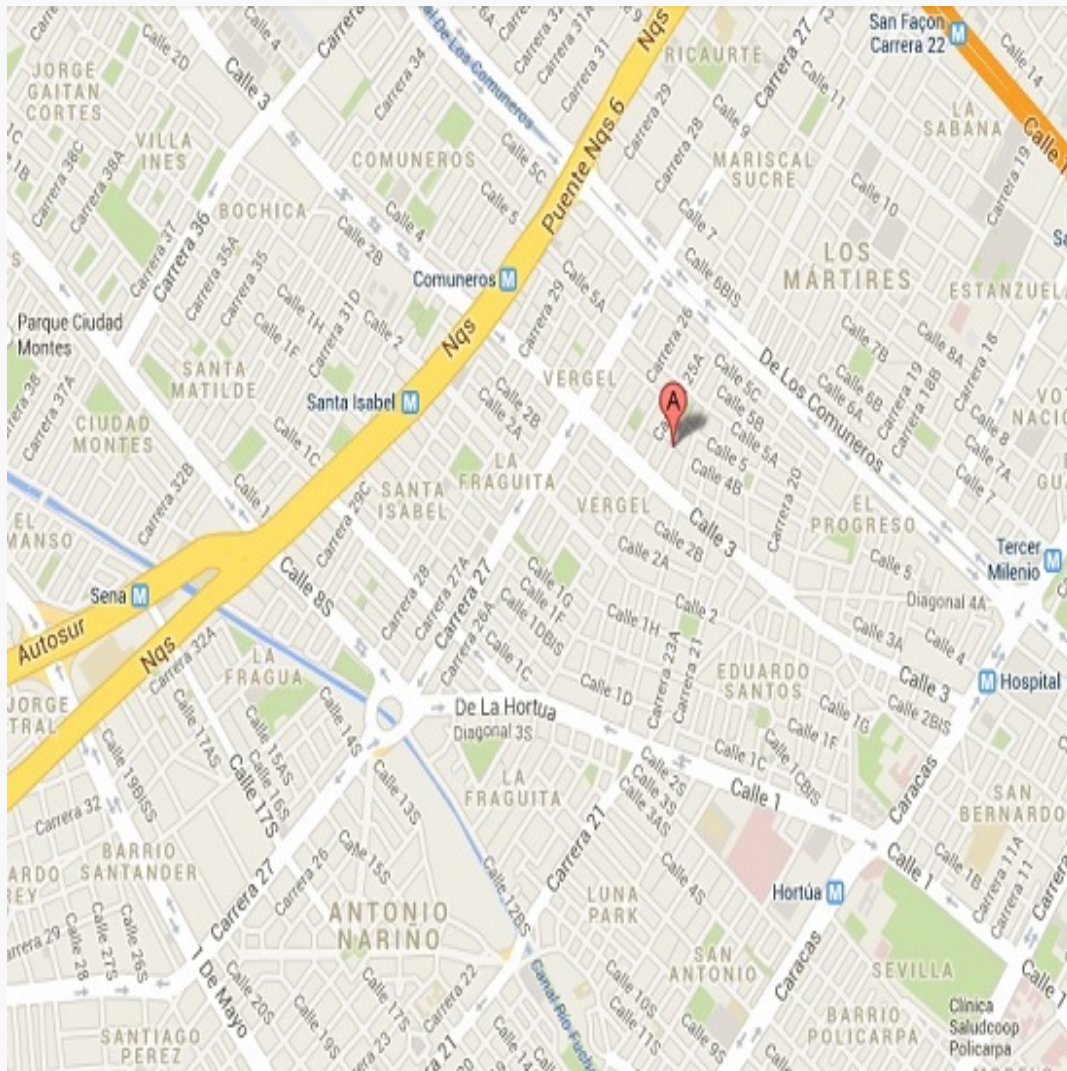
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closet	3	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	1	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	1	Jardin	No	Zona verde	No

Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Estudio: 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	<p>La vivienda corresponde a una casa de tres pisos más sótano, con una área privada total aproximada de 96,13 m², distribuida así: en el tercer piso se localiza un balcón descubierto de 2,99 m², 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 m², con pisos laminados, paredes pintadas, techo en machimbre, puerta en madera y dos clósets en madera; cuenta con baño privado de 5,92 m², con techo en drywall, pisos y paredes enchapados, 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.</p> <p>El segundo piso dispone de habitación 2 de 6,23 m² y habitación 3 de 5,98 m², 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 m², que articula las escaleras hacia los demás niveles, y un baño social de 2,43 m², con pisos en baldosa, paredes estucadas y pintadas, bañera enchapada con división en vidrio, ventana, puerta en madera, lavamanos, inodoro y ducha a gas.</p> <p>El primer piso se compone de cocina de 10,16 m², con pisos en baldosa, mesón en mármol, mobiliario en madera, horno, estufa con extractor, paredes pintadas y cubierta mixta en concreto (6,47 m²) y marquesina (3,69 m²), y sala-comedor de 20,34 m², con pisos en baldosa, paredes pintadas, ventana en aluminio y puerta metálica de acceso principal.</p> <p>En el sótano se ubican las escaleras de acceso, el garaje de 14,90 m², con pisos en baldosa, muros y techo en cemento pintado y puerta tipo acordeón, la zona de ropas de 1,63 m², con lavadero, ventilación natural y calentador a gas, y halles y áreas de circulación con una superficie aproximada de 5,62 m², completando el área privada total de la vivienda.</p>
-------------	--

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



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.7165460
GEOGRAFICAS : 4° 42' 59.5656''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.0880605
GEOGRAFICAS : 74° 5' 17.0154''

#	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	2	\$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	Código Fincaraíz: 193087058
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
Del inmueble		interior 7 casa 25		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	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									
									PROMEDIO	\$4,677,449.09
									DESV. STANDAR	\$259,270.84
									COEF. VARIACION	5.54%

VALOR MÁXIMO	POR M ²	\$4,936,719.93	TOTAL	\$474,566,886.97
VALOR MÍNIMO	POR M ²	\$4,418,178.24	TOTAL	\$424,719,474.59
VALOR TOTAL	\$449,643,172.37			

Observaciones:

1 Excelente casa de 105 metros, cuenta con sala comedor, un estudio, cocina integral a gas, zona de lavandería independiente, baño social, segundo nivel, dos habitaciones cada una con closet, un baño, tercer nivel, habitación principal con Vestir, baño privado y balcón, pisos en madera

2. Casa con 3 habitaciones, 2 baños, sala comedor, estar o estudio, sótano con garaje y zona de ropas y en el tercer piso tiene su balcón y dos baños, todas las habitaciones tiene closets
3. Casa con 4 habitaciones, 2 baños, sala comedor, cocina, son tres pisos, garaje, sótano, tiene área privada 89 m²
4. Casa de 3 niveles con parqueadero en sótano y zona de lavandería Nivel 1: jardín y entrada principal, sala comedor, cocina integral y patio interno. Sala comedor con piso en madera laminada. Nivel 2: baño social y 2 habitaciones con clóset, con pisos en madera laminada. Nivel 3: habitación principal con clóset y centro entretenimiento, techo Draywall y pisos en madera laminada, baño principal remodelado, división en vidrio templado

Enlaces:

1. <https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-almirante-colon-bogota/10911833>

2. <https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-cerros-de-suba-bogota/193087058>

3. <https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-cerros-de-suba-bogota/193142788#>

4. <https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-cerros-de-suba-bogota/193095990>

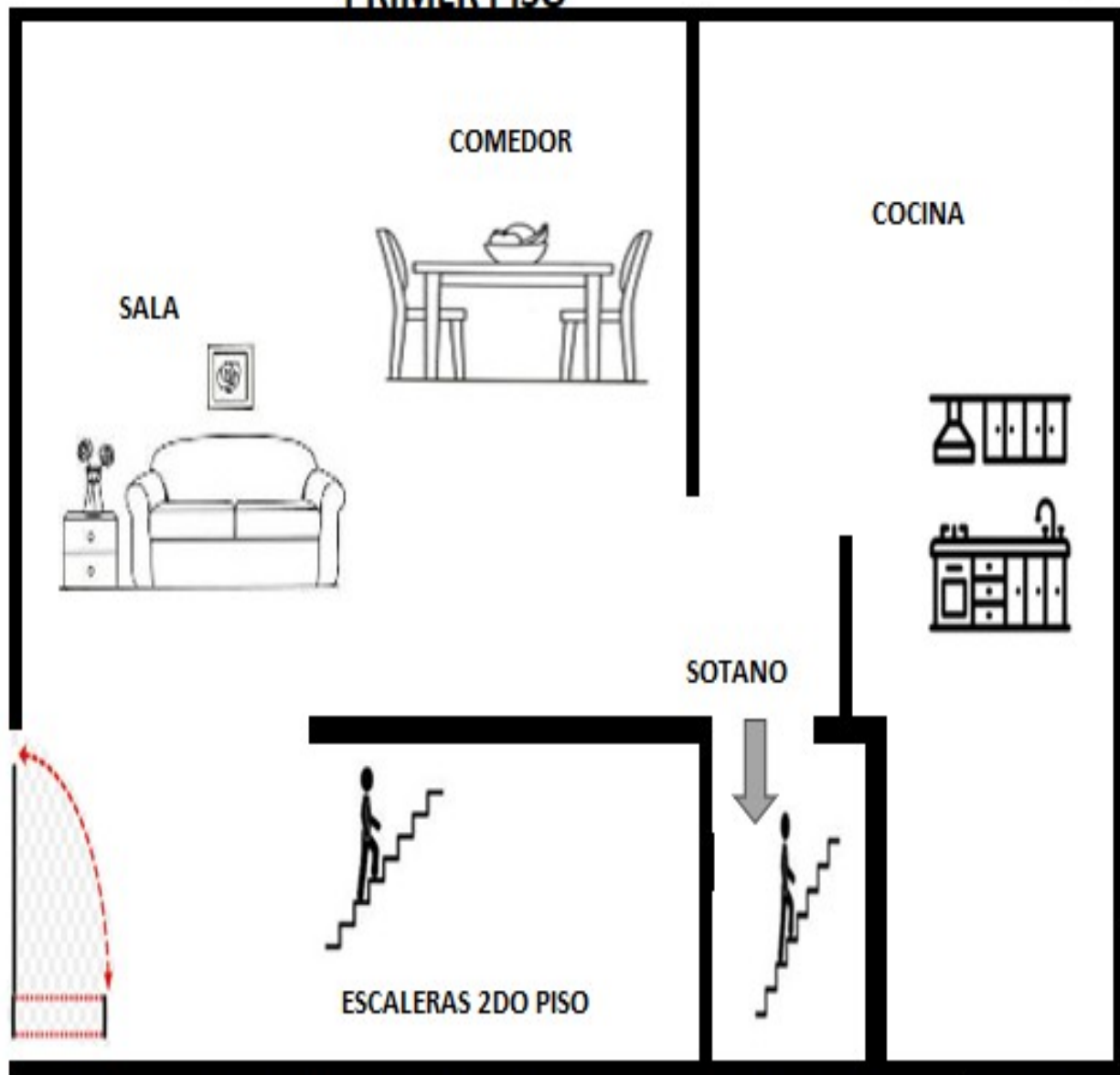
Plano

AREA CONSTRUIDA :105,11mt2

AREA PRIVADA : 96,13 mt2



PRIMER PISO



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

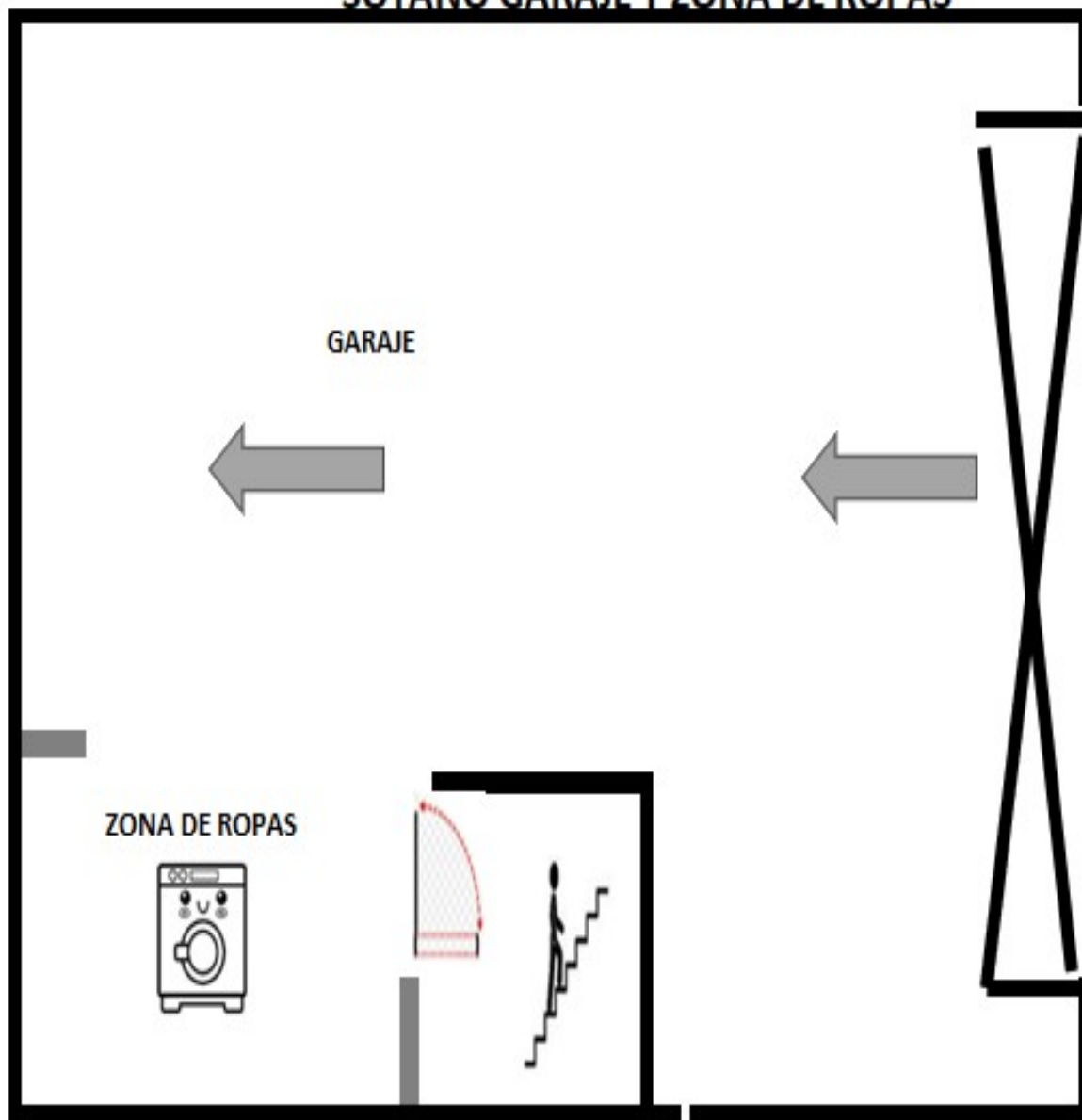
Plano

AREA CONSTRUIDA :105,11mt²

AREA PRIVADA : 96,13 mt²



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

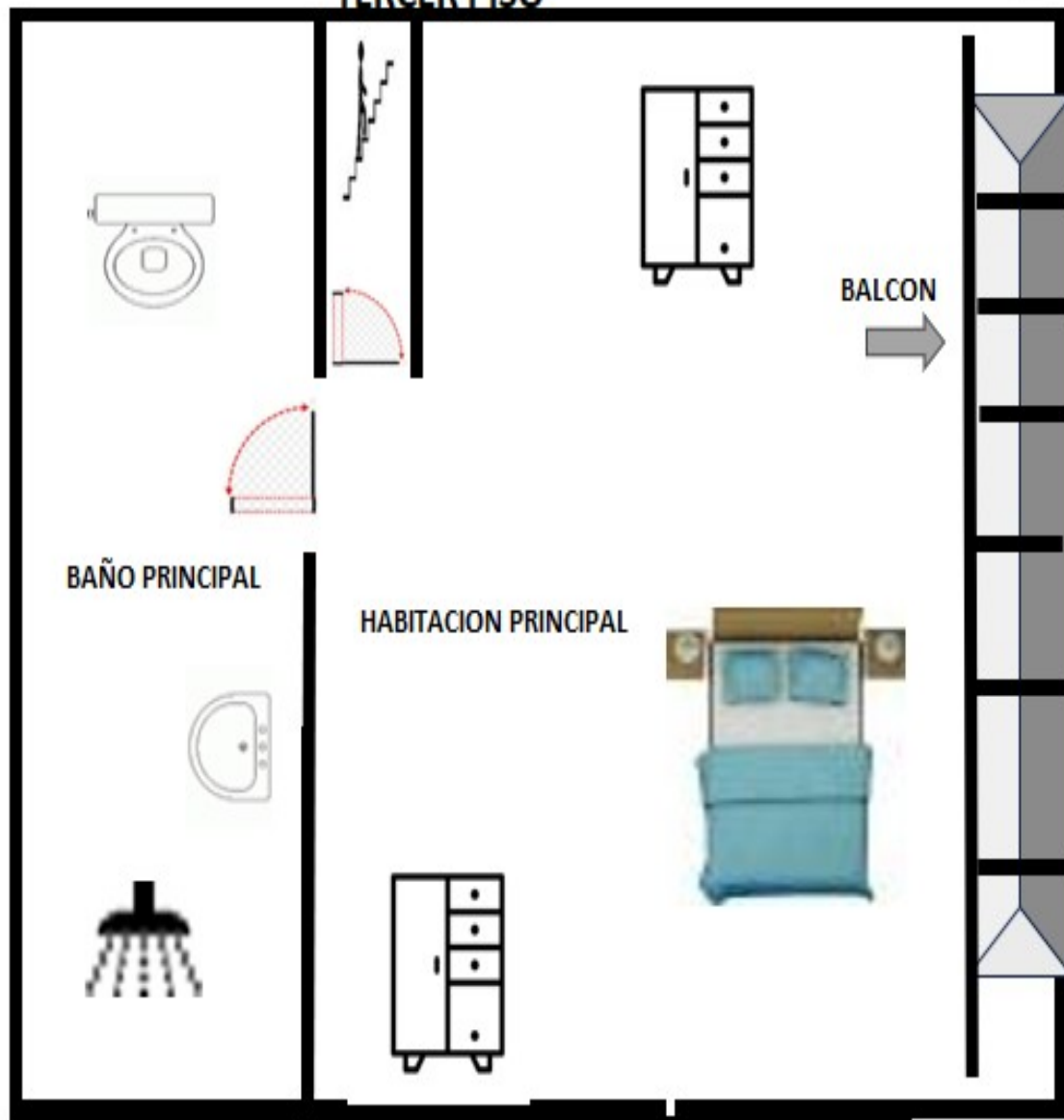
Plano

AREA CONSTRUIDA :105,11mt²

AREA PRIVADA : 96,13 mt²



TERCER PISO



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

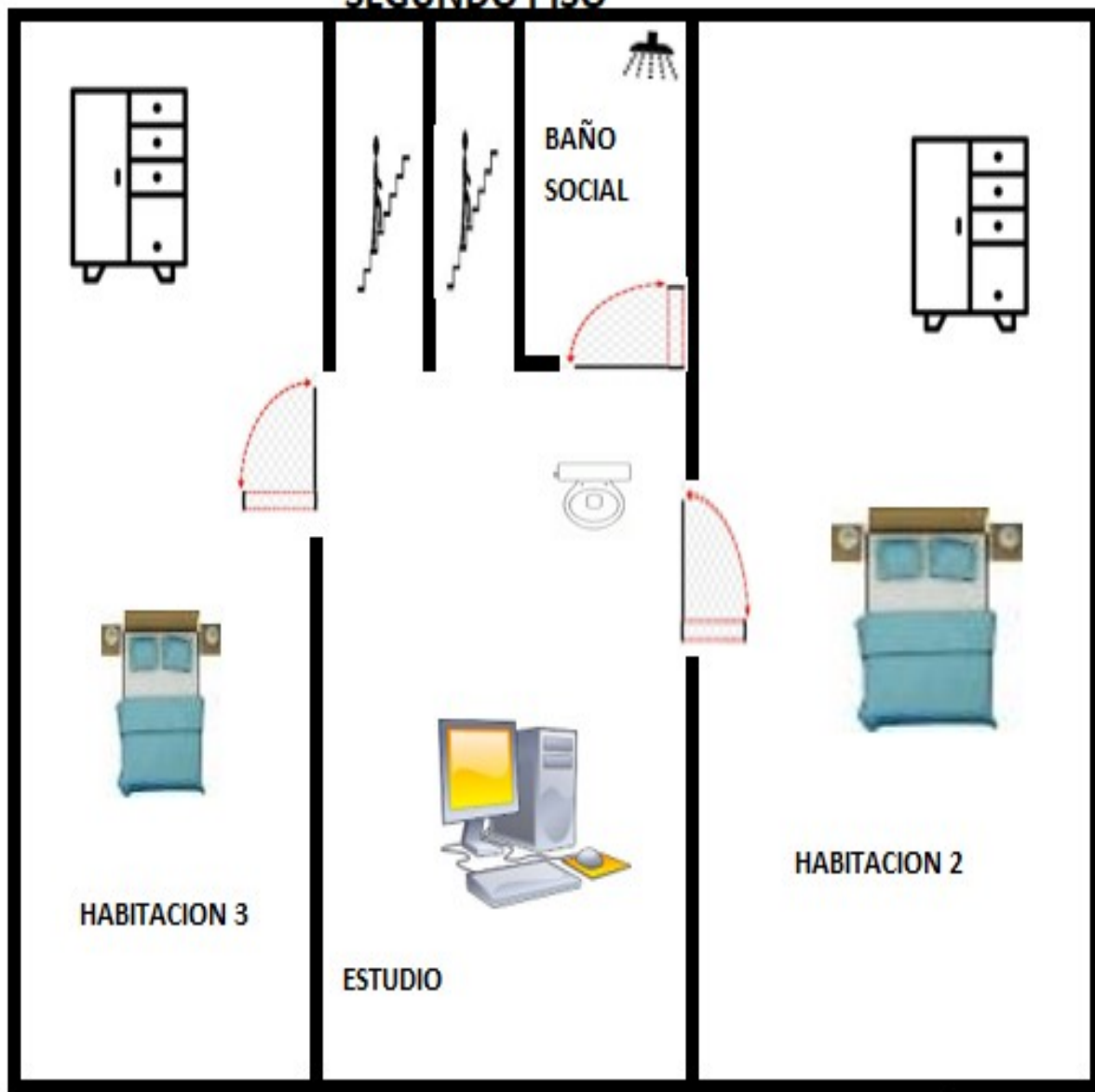
Plano

AREA CONSTRUIDA :105,11mt²

AREA PRIVADA : 96,13 mt²



SEGUNDO PISO



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

Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada posterior



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala



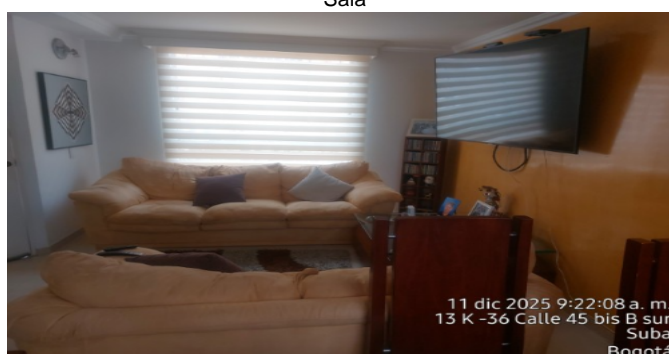
Sala



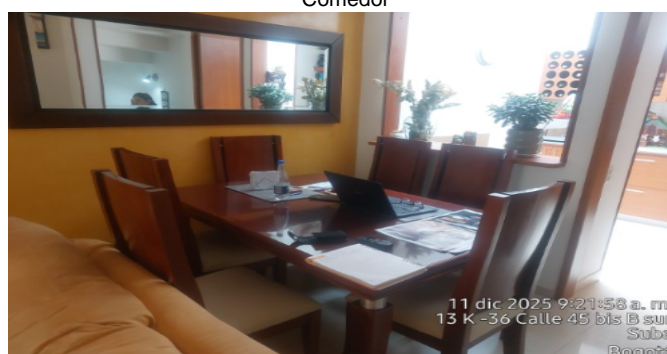
Sala



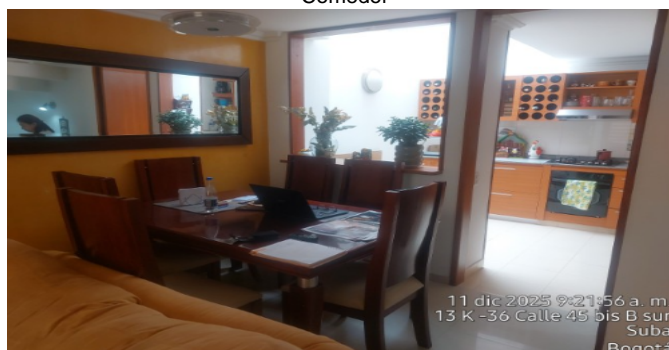
Sala



Comedor



Comedor



Cocina



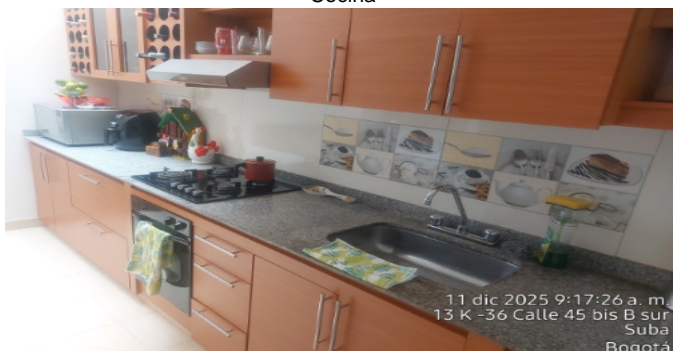
Cocina



Cocina



Cocina



Cocina



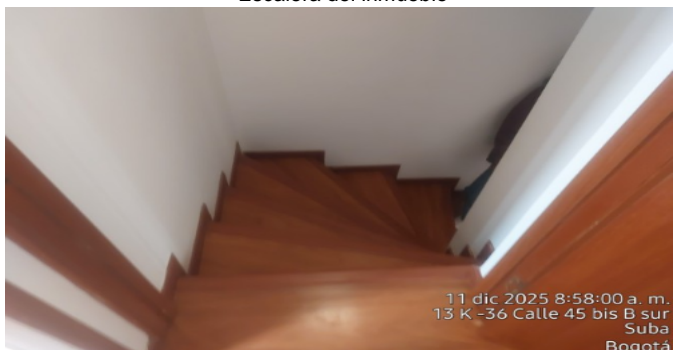
Zona de Ropas



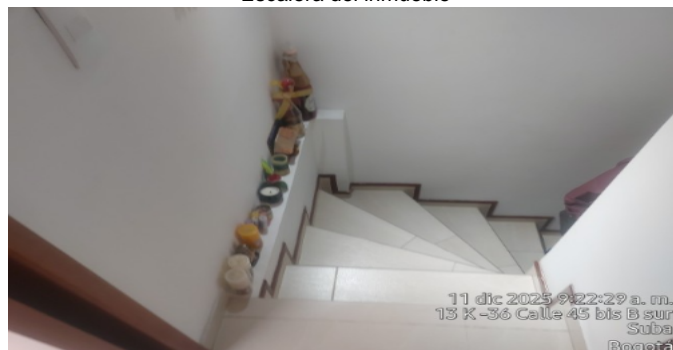
Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Balcón



Balcón



Estudio



Estudio



Estudio



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



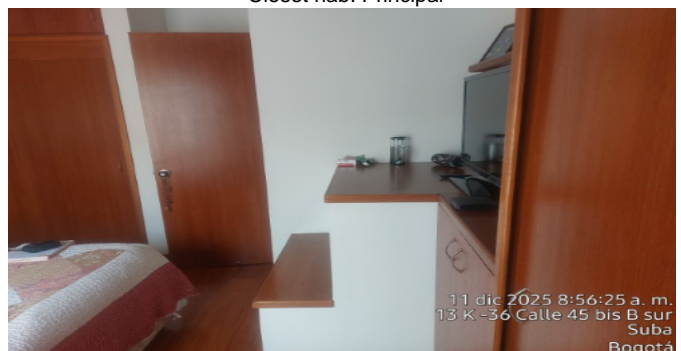
Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. Principal



Closet hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



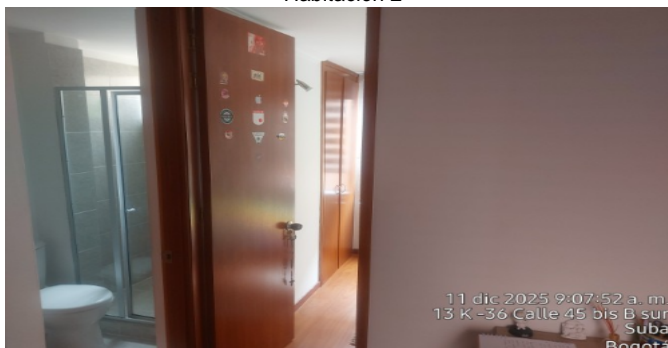
Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 2



Closet hab. 2



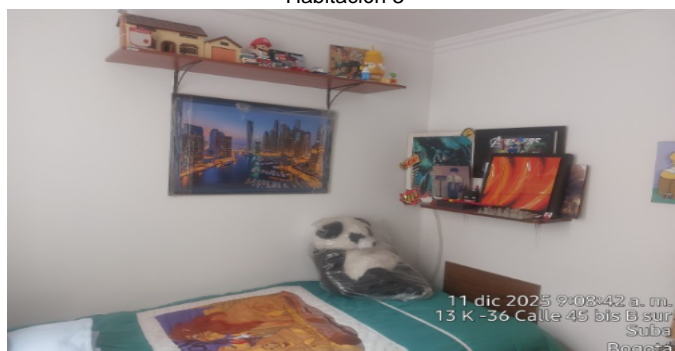
Habitación 3



Habitación 3



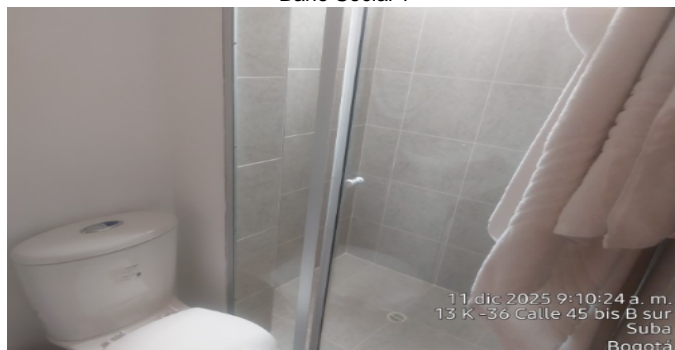
Habitación 3



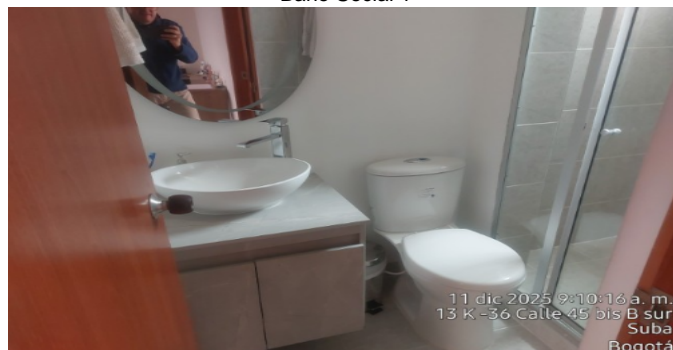
Closet hab. 3



Baño Social 1



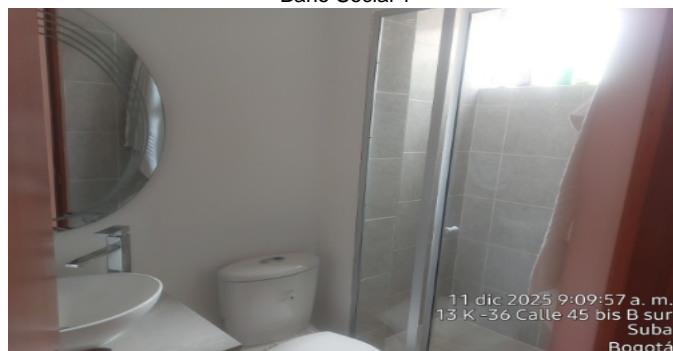
Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



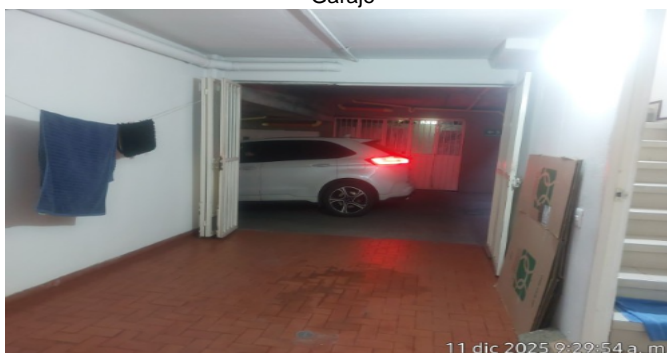
Baño Social 1



Garaje



Garaje



Shut de Basuras-CJ



Zonas verdes-Conjunto



Garajes Comunes-CJ



Salón Social-CJ



Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



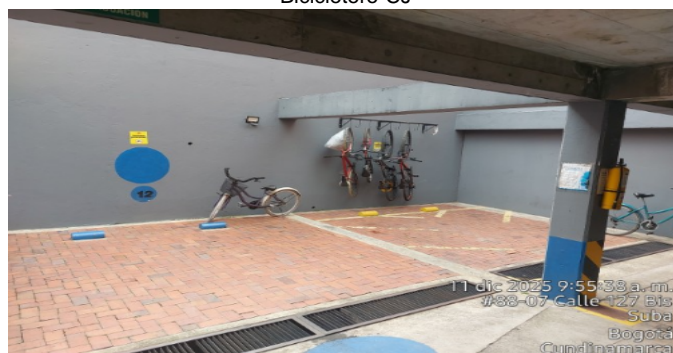
Juegos Infantiles-CJ



Gimnasio-CJ



Biciclero-CJ



Otras Zonas Sociales-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 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.

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 valorar 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-1057584064-3



PIN de Validación: c17c0b40



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
09 Ago 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
09 Ago 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
09 Ago 2022

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: c17c0b40



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
09 Ago 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificación, conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
09 Ago 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
09 Ago 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
09 Ago 2022

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: c17c0b40



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
09 Ago 2022

Régimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRHIPO-1057584064-3 M.I.: 50N-20426381

Categoría 9 Obras de Arte, Monumentos, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arquitectónico, arqueológico y similares.

Fecha de inscripción: 09 Ago 2022 | Régimen: Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
09 Ago 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
09 Ago 2022

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: c17c0b40



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

RAA AVALUO: LRHIPO-1057584064-3 M.I.: 50N-20426987

Categoría 13 Intangibles

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos hereditarios, otros y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios 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 APT0306
Teléfono: 3233970771
Correo Electrónico: fernandounad@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos-Corporación Tecnológica Empresarial

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

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

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



PIN de Validación: c17c0b40



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.

RAA AVALUO: LRHIPO-1057584064-3 M.I.: 50N-20426381

Firma:

Alexandra Suarez
Representante 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 INFORMACION

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%. Segin 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:

MATRICULA 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

Doc: ESCRITURA 5673 DEL 13-06-2002 NOTARIA 29 DE BOGOTA D.C.

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

Pagina 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 COMPRAVENTA

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

Pagina 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 ESC.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

Pagina 4 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

Doc: OFICIO 5661296581 DEL 24-07-2015 INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0212 VALORIZACION GRAVAMEN DE VALORIZACION POR BENEFICIO LOCAL ACUERDO 523 DE 2013

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

DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO -IDU-

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 15-06-2017 Radicación: 2017-50N-6-39518

Doc: OFICIO 5660510461 DEL 08-06-2017 INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 11

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA CANCELA GRAVAMEN DE VALORIZACION POR BENEFICIO LOCAL ACUERDO 523 DE 2013

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

DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO I.D.U.

NIT# 89999990816

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *12*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2005-50N-3-1043 Fecha: 14-02-2005

LO CORREGIDO VALE. ART. 35 .DL1.250/70 C2005-1043 R..Z

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: 2010-50N-3-14452 Fecha: 07-12-2010

SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.



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 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

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