



QR validez del avalúo



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Rural SubUrbano



AVALUO: LRBAN100_02

Fecha del avalúo	29/07/2025	Fecha de visita	07/07/2025
Dirigido a	BAN100 S.A		
Dirección	SIN DIRECCION CONDOMINIO ALTOS DE FONQUETA ZP-2B-2		
Barrio	Sector la valvanera		
Ciudad	Chia		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	BANCO PROCREDIT COLOMBIA S.A.		
Referencia cliente:			
Nombre/razón social	BAN 100 SAS		
Nit/CC	9002199928		
Consecutivo del bien	900200960-9		

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., 29/07/2025

Señor(es):

BAN100 S.A

Avalúo solicitado por: BAN 100 SAS

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 **BANCO PROCREDIT COLOMBIA S.A.** ubicado en la SIN DIRECCION CONDOMINIO ALTOS DE FONQUETA ZP-2B-2 Sector la valvanera, de la ciudad de Chia.

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 \$615,161,050 pesos m/cte (Seiscientos quince millones ciento sesenta y un mil cincuenta).

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

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	LOTE-ZP-2B-2	1439.32	M2	\$427,397.00	100.00%	\$615,161,050.04
TOTALES					100%	\$615,161,050

Valor en letras
Seiscientos quince millones ciento sesenta y un mil cincuenta Pesos Colombianos

Perito actuante

GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO
RAANro: AVAL-30050594 C.C: 30050594
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-07-28 21:48:00

RUTH ELIZABETH VERA CONTRERAS
RAANro.: AVAL-60394693 C.C: 60394693
Visador

VALORES/TIPO DE AREA

INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	359.7374
Integral	427,397	0	Valor del avalúo en UVR	1,710,028.07
Proporcional	615,161,050	0	Valor asegurable	615,161,050
% valor proporcional	100	0	Tiempo esperado comercialización	18

Observación

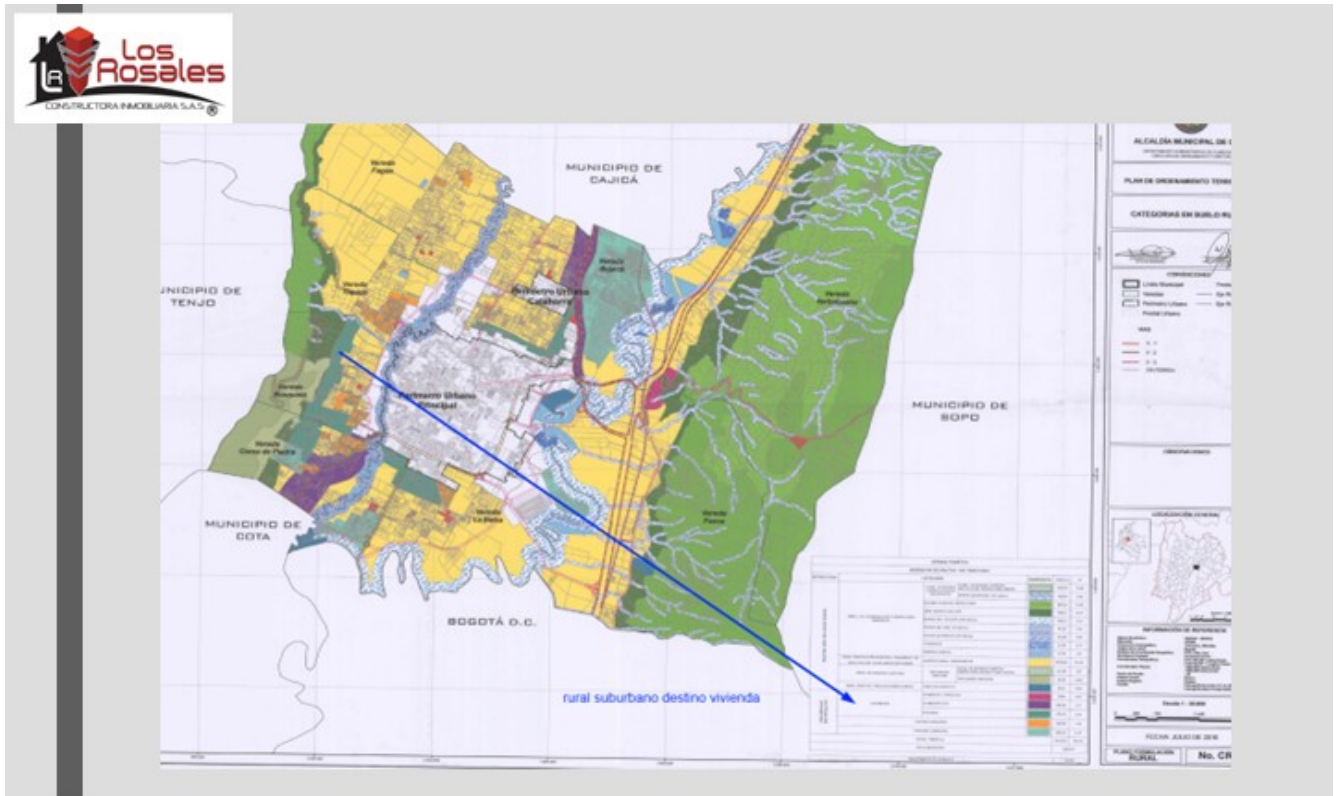
General: Al inmueble se llega así: Vía la Valvanera, calle 2. **Distribución del inmueble:** SIN DIRECCIÓN CONDOMINIO ALTOS DE FONQUETA ZP-2B-2
Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo NO cuenta con servicios públicos, estos están frente a la entrada al conjunto, de acuerdo a lo informado en visita.

GENERAL					
Código	LRBAN100_02	Propósito	Actualización	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	BAN100 S.A				
Tipo identificación	NIT.	Documento	900200960-9	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	BAN 100 SAS				
Tipo identificación	C.C.	Documento	900200960-9	Teléfono	
Email					
Referencia cliente:					
Nombre/razón social	BAN 100 SAS				
Nit/CC	9002199928				
Consecutivo del bien	900200960-9				
Datos del propietario:					
Propietario	BANCO PROCREDIT COLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	9002009609	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	SIN DIRECCION CONDOMINIO ALTOS DE FONQUETA ZP-2B-2				
Conjunto	CONDOMINIO ALTOS DE FONQUETA				
Ciudad	Chia	Departamento	Cundinamarca	Estrato	4
Sector	Rural SubUrbano	Barrio	Sector la valvanera	Ubicación	Terreno
Tipo Inmueble	Lote	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	Si
Observación	Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo NO cuenta con servicios públicos, estos están frente a la entrada al conjunto, de acuerdo a lo informado en visita.				

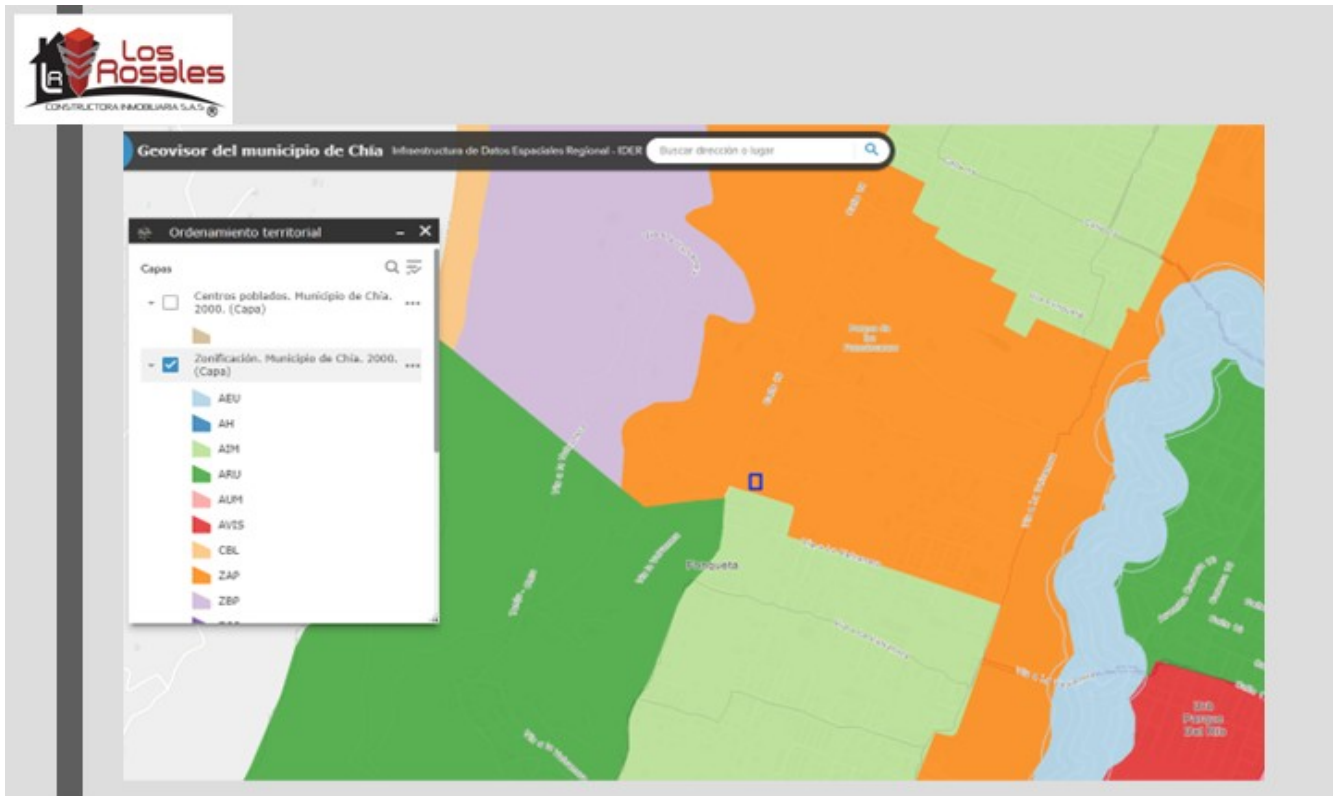
CARACTERISTICAS GENERALES																	
Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	LT-ZP-2B-2														
Clase inmueble	Lote	Otro		Método evaluación	MERCADO												
Justificación de Metodología	Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en 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 TERRENO</td><td>M2</td><td>1.439.32</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA TERRENO	M2	1.439.32	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA TERRENO</td><td>M2</td><td></td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA TERRENO	M2	
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR															
AREA TERRENO	M2	1.439.32															
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR															
AREA TERRENO	M2																
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA TERRENO</td><td>M2</td><td>1.439.32</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA TERRENO	M2	1.439.32	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA TERRENO</td><td>M2</td><td>1.439.32</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA TERRENO	M2	1.439.32
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR															
AREA TERRENO	M2	1.439.32															
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR															
AREA TERRENO	M2	1.439.32															
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias medias																
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.																
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.																
Reglamentación urbanística:	Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto. Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:ley 675 del 2001, decreto 555 del 2021.																

CRUCE CARTOGRÁFICO

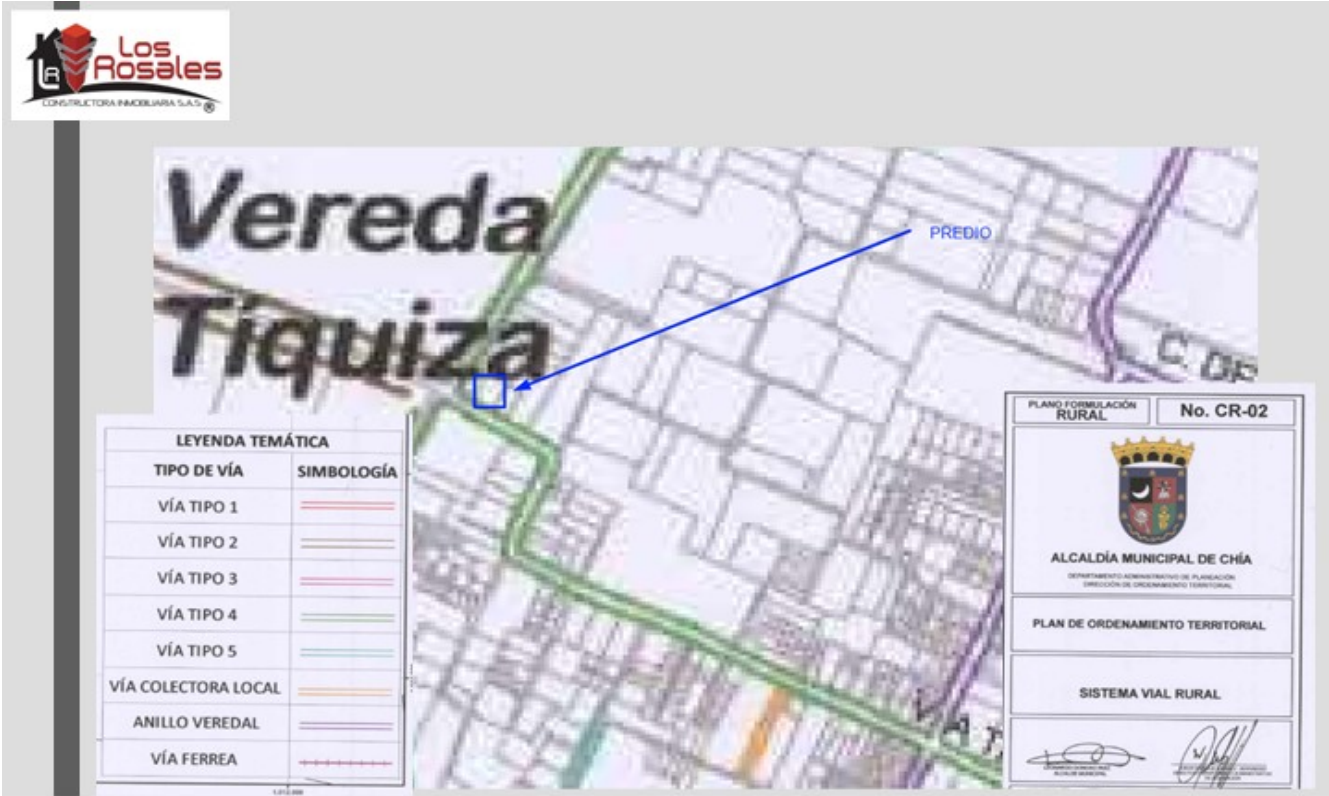
Plano Uso de suelo-actividad



Plano Uso de suelo-actividad



Plano Vial - afectacion



INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS				
Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1224	EscrituraDePropiedad	31/05/2018	27	Bogotá D.C.
MATRÍCULAS				
Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
50N-20464813	11/03/2025	2.945	S/I	LT-ZP-2B-2
Observación	DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS Contenidos en ESCRITURA Nro 24 de fecha 18-01-2005 en NOTARIA UNICA de CHIA LOTE ZP-2B-2 con area de 1.439.32 M2 con coeficiente de 2.945% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).			

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBAMIENTo URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	NO	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	NO	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	SI	NO	Alamedas	NO	
Gas	SI	NO	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	4	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	mas de 500	Andenes	NO	No hay

Áreas verdes	Bueno	mas de 500	Sardineles	NO	No hay
Estacionamiento	Bueno	mas de 500	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	concreto flexible	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	mas de 500			

IMPACTO AMBIENTAL

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO

Observación:

Se encuentra en la vereda Fonquetá, en Chía (Cundinamarca), a tan solo unos 20–30 minutos del norte de Bogotá, por la variante Chía–Cota o la avenida Chilacos. Es un desarrollo de loteo en condominio cerrado, aun en etapa de desarrollo, con servicios de agua y electricidad aprobados.

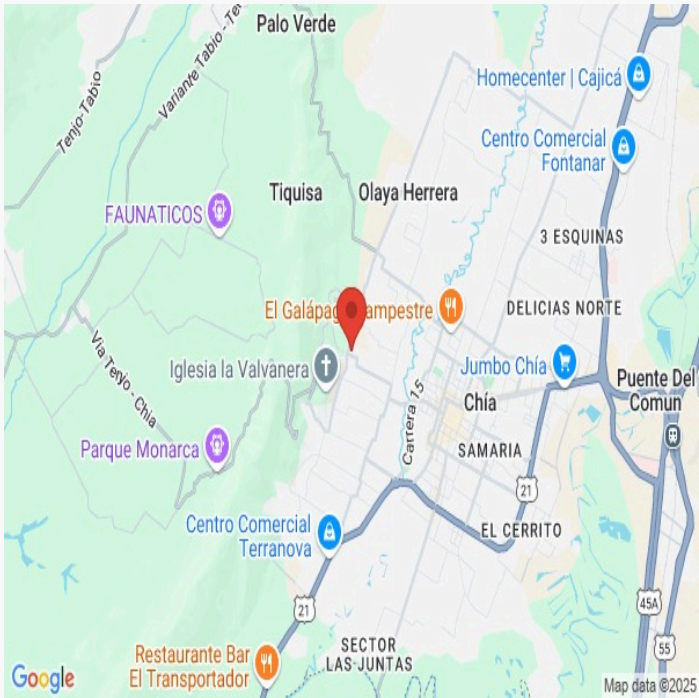
PROPIEDAD HORIZONTAL

Escritura de Propiedad Horizontal	24		Fecha escritura	18/01/2005	
Notaria escritura	Unica		Ciudad escritura	Chãa	
Valor administración	100000	Total unidades	34	Terraza comunal	No
Ubicación	Interior	# Pisos edificio	LOTE	Porteria	Si
Horario vigilancia		Tanque	No	Cancha	No
Zonas verdes	No	Shut	No	Citófono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No
Bicicletero	No	Garaje visitante	No	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No

Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	
#Sotanos					
Observación	Escritura: 24, Fecha escritura: 18/01/2005, Notaría escritura: Unica , Ciudad escritura: Chía, Administración: S/I, Total unidades: 34, Ubicación: Interior, Portería: Si				

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: SIN DIRECCION CONDOMINIO ALTOS DE FONQUETA ZP-2B-2 | Sector la valvanera | Chia | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.867573
GEOGRAFICAS : 4° 52' 3.2628''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.075164
GEOGRAFICAS : 74° 4' 30.5904''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	CONDOMINIO ALTOS DE FONQUETA	\$700,000,000	0.88	\$616,000,000	3118983553	1456		\$	\$0
2	CONDOMINIO ALTOS DE FONQUETA	\$630,000,000	0.88	\$554,400,000	3006181636	1205.93	0	\$0	\$0
3	CONDOMINIO ALTOS DE FONQUETA	\$649,000,000	0.88	\$571,120,000	3138813868	1430		\$	\$0
Del inmueble						1439.32	0		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$616,000,000	\$423,077	1.0	1.0	1.00	\$423,076.92
2	\$554,400,000	\$459,728	1.0	1.0	1.00	\$459,728.18
3	\$571,120,000	\$399,385	1.0	1.0	1.00	\$399,384.62
					PROMEDIO	\$427,397
					DESV. STANDAR	\$30,402.81
					COEF. VARIACION	7.11%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$427,397.00	AREA	1439.32	TOTAL	\$615,161,050.04
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA	0	TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$615,161,050.04					

Observaciones:

Las ofertas son del mismo conjunto o parcelación, se da una afectación en negociación de 0.88 esto, debido a que los lotes no cuentan con servicios, limitando su comercialización. si esta los puntos en la entrada del conjunto.

Enlaces:

2-<https://kabanfincaiz.com.co/lote-terreno-venta-altos-de-fonqueta-chia/7470971>

3-<https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta-en-fonqueta-chia/192546987>

FOTOS General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



FOTOS General

Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



FOTOS General

Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



FOTOS General

Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



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 --- **Etapas:** 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 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 LRBAN100_02



PIN de Validación: a6dd03bb

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

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

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

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

Régimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales**Alcance**

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

Fecha de inscripción
06 Mayo 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 4 Obras de Infraestructura**Alcance**

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

Fecha de inscripción
06 Mayo 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a6dd03bb



Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
06 Mayo 2020

Régimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRBAN100_02 M.I.: 50N-20464813

Categoría 7 Maquinaria y Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
06 Mayo 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
06 Mayo 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
06 Mayo 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a6dd09bb



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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 30 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, COLOMBIA

Dirección: CALLE 192 # 11A-51, COLOMBIA

Teléfono: 3045634995

Correo Electrónico: lucia_1803@hotmail.com

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

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA	Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)	06 Abr 2020

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

El(la) señor(a) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).

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



PIN DE VALIDACIÓN

a6dd09bb



PIN de Validación: a6dd03bb



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 cuatro (04) días del mes de Julio del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

RAA AVALUO: LRBAN100_02 M.I.: 50N-20464813



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

Certificado generado con el Pin No: 2503115618110307051

Nro Matrícula: 50N-20464813

Pagina 1 TURNO: 2025-145408

Impreso el 11 de Marzo de 2025 a las 05:24:03 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: 02-08-2005 RADICACIÓN: 2005-50645 CON: ESCRITURA DE: 12-07-2005

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 24 de fecha 18-01-2005 en NOTARIA UNICA de CHIA LOTE ZP-2B-2 con area de 1.439.32 M2 con coeficiente de 2.945% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

SERGIO PEREZ CEBALLOS ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO DE FIDUCIARIA TQUENDAMA S.A. POR ESCRITURA 3986 DEL 29-12-2000 NOTRIA 5 DE BOGOTA. ESTA ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA DE ALTOS DE FONQUETA LTDA POR ESCRITURA 1902 DEL 04-08-1995 NOTRIA 5 DE BOGOTA. REGISTRADA AL FOLIO 20197031 ESTE POR APOORTE CONSTITUCION SOCIEDAD DE HERNANDEZ LOPEZ GUSTAVO POR ESCRITURA 1594 DEL 01-10-1991 NOTARIA 41 BOGOTA. ESTE POR COMPRA A HERNANDEZ LOPEZ Y CIA S. C. A POR ESCRITURA 403 DEL 09-02-1988 NOTRIA 31 BOGOTA. REGISTRADA AL FOLIO 1147723 ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A HERNANEZ PARDO RAFAEL POR ESCRITURA 911 DEL 27-02-1985 NOTRIA 7 DE BOGOTA. REGISTRADA AL FOLIO 933997.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

1) SIN DIRECCION CONDOMINIO ALTOS DE FONQUETA ZP-2B-2

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50N - 20197031

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 12-07-2005 Radicación: 2005-50645

Doc: ESCRITURA 24 del 18-01-2005 NOTARIA UNICA de CHIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGIMEN DE CONDOMINIO: 0316 CONSTITUCION REGIMEN DE CONDOMINIO DE ACUERDO CON LA LEY 675/2001.

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

A: ALTOS DE FONQUETA

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 12-07-2005 Radicación: 2005-50648

Doc: ESCRITURA 725 del 24-05-2005 NOTARIA UNICA de CHIA

VALOR ACTO: \$



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2503115618110307051

Nro Matrícula: 50N-20464813

Pagina 2 TURNO: 2025-145408

Impreso el 11 de Marzo de 2025 a las 05:24:03 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

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION ESCR.24/2005 NOT.CHIA EN CUANTO A CITAR CORRECTAMENTE MATRICULAS
INMOBILIARIAS.

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

A: ALTOS DE FONQUETA

ANOTACION: * ESTA ANOTACION NO TIENE VALIDEZ *** Nro 003** Fecha: 04-09-1995 Radicación: C2006-1864

Doc: ESCRITURA 1902 del 04-08-1995 NOTARIA 52 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$25,000,000

ESPECIFICACION: TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL: 0164 TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO
DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE

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

DE: ALTOS DE FONQUETA LTDA

A: SOCIEDAD FIDUCIARIA TQUENDAMA

X

ANOTACION: * ESTA ANOTACION NO TIENE VALIDEZ *** Nro 004** Fecha: 13-02-2001 Radicación: C2006-1864

Doc: ESCRITURA 3986 del 29-12-2000 NOTARIA 52 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL: 0164 TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO
DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL

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

DE: FIDUCIARIA TEQUENDAMA S.A.

NIT# 8001687635

A: PEREZ CEBALLOS SERGIO

CC# 19167923 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 06-11-2014 Radicación: 2014-78889

Doc: ESCRITURA 1547 del 29-09-2014 NOTARIA SETENTA Y CINCO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$200,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA ESTE Y OTRO

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

DE: PEREZ CEBALLOS SERGIO

CC# 19167923

A: CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA PASADENA S.A.S.

NIT9002199928

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 06-09-2017 Radicación: 2017-59750

Doc: ESCRITURA 1229 del 15-06-2017 NOTARIA SEGUNDA de CHIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION EP.24 DE 18-01-2005 NOT UNICA CHIA EN CUANTO A CITAR CORRECTAMENTE LOS LINDEROS
DE LAS UNIDADES ZP-3B-2 Y ZP-3C-1

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

A: CONDOMINIO ALTOS DE FONQUETA PH

NIT# 9006344220

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 06-09-2017 Radicación: 2017-59755

Doc: ESCRITURA 1885 del 31-08-2017 NOTARIA SEGUNDA de CHIA

VALOR ACTO: \$



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

Certificado generado con el Pin No: 2503115618110307051

Nro Matrícula: 50N-20464813

Pagina 3 TURNO: 2025-145408

Impreso el 11 de Marzo de 2025 a las 05:24:03 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

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION EP.1229 DE 15-06-2017 NOT 2 DE CHIA EN CUANTO A CITAR CORRECTAMENTE LOS FMI
SOBRE LOS CUALES SE REGISTRA LA ACLARACION

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

A: CONDOMINIO ALTOS DE FONQUETA PH

NIT# 9006344220

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 15-06-2018 Radicación: 2018-38558

Doc: ESCRITURA 1224 del 31-05-2018 NOTARIA VEINTISIETE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DACION EN PAGO: 0129 DACION EN PAGO

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

DE: CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA PASADENA SAS

NIT. 9002199928

A: BANCO PROCREDIT COLOMBIA S.A.

NIT# 9002009609 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *8*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2006-1864 Fecha: 03-03-2006

COMPLEMENTACION CORREGIDA VALE.A RT. 35 D.L1250-70

Anotación Nro: 3 Nro corrección: 1 Radicación: C2006-1864 Fecha: 03-03-2006

SE INCLUYE ESTA ANOTACION POR HABERSE OMITIDOE N LA FECHA DE SUR EGISTROART, 35 D,.1250-70 C2006-1864

Anotación Nro: 3 Nro corrección: 2 Radicación: C2006-1864 Fecha: 03-03-2006

SE DEJA SIN VALOR NI EFECTO JURIDICO POR CORRESPONDER AL FOLIO 20197031 ART. 35 D.L1250-70

Anotación Nro: 4 Nro corrección: 1 Radicación: C2006-1864 Fecha: 03-03-2006

SE INCLUYE ESTA ANOTACION POR HABERSE OMITIDOE N LA FECHA DE SU REGISTRO ART. 35 D.L1250-70

Anotación Nro: 4 Nro corrección: 2 Radicación: C2006-1864 Fecha: 03-03-2006

SE DEJA SIN VALOR NI EFECTO JURIDICO POR CORRESPONDER AL FOLIO 20197031 R..Z



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2503115618110307051

Nro Matrícula: 50N-20464813

Pagina 4 TURNO: 2025-145408

Impreso el 11 de Marzo de 2025 a las 05:24:03 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: 2025-145408

FECHA: 11-03-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA
REGISTRADOR PRINCIPAL




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



ARCHIVO: LRBAN100_02
avalsign.com



TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRBAN100_02
	Hash documento:	4e9f27fc94
	Fecha creación:	2025-07-29 13:12:57

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO Documento: 30050594 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 281079	
Puntos de autenticación: Correo electrónico: miavaluolj@gmail.com Celular: 3045634995 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 190.67.221.39 2025-07-28 21:48:00	



Gestionado por avalsign.com

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

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

