



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-79052295

RESUMEN EJECUTIVO			ANTECEDENTES	
CLIENTE	WINSON AMEZQUITA PEREZ		FECHA VISITA	30/10/2025
NIT / C.C CLIENTE	79052295		FECHA INFORME	06/11/2025
DIRECCIÓN	CARRERA 7 ESTE #2 NORTE - 118 APTO 407TORRE GTIPO 1 M/F LA PALMA VIS		DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 3	EDAD (AÑOS)	10
BARRIO	conjunto la palma III etapa		REMODELADO	
CIUDAD	Fusagasugá		OCUPANTE	Arrendatario
DEPARTAMENTO	Cundinamarca		TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Modelo 8-14		USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial			
VALUADOR	OSCAR MAURICIO QUINTERO ARISTIZABAL			
IDENTIFICACIÓN	79411838			

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	BELTRAN CRUZ MAICOL				M. INMOB.	N°
NUM.	1221 EscrituraDe	NOTARIA	PRIMERA DE	FECHA	14/06/2025	
ESCRITURA	Propiedad		FUSAGASUGA		157-133275	APTO 407,TORRE G, TIPO 1
CIUDAD	Fusagasugá	DEPTO	Cundinamarca			
ESCRITURA						
CEDULA	252900100000007320904900001137					
CATASTRAL						
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	PROTOCOLIZADA ESCRITURA DE PH					
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	la palma III					
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	150000	VRxM2	3402.13	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.15%					

OBSERVACIONES GENERALES

SE LOCALIZA EN INMEDIACIONES A LAS SALIDA QUE DE FUSAGASUGA CONDUCE A SAN MIGUEL Y SIBATÉ EN UN CONJUNTO DE TORRES MULTIFAMILIARES DE INTERÉS SOCIAL

ACABADOS

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

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 136,698,444

VALOR ASEGURABLE \$ COP 136,698,444

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

NOMBRES Y FIRMAS

OSCAR MAURICIO QUINTERO ARISTIZABAL
Perito Actuante
C.C: 79411838 RAA: AVAL-79411838
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-11-06 13:18:00

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
RAA: AVAL-88229287 C.C: 88229287
Visador

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.		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: ACUERDO 29 DE 2001.
Área de actividad	Residencial.	
Uso principal	Vivienda	
Tipo de proyecto	Apartamento	
Total unidades de vivienda	510	
Garajes	No tiene No.	
Tipo de Garaje		

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA PRIVADA	M2	44.09	AREA	M2	44.00
			AVALUO	PESOS	48311000
			CATASTRAL 2025		
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	44.09	AREA PRIVADA VALORADA	M2	44.09
AREA LIBRE MEDIDA	M2	3.72			

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CARRERA 7 ESTE #2 NORTE - 118 APTO 407,TORRE G,TIPO 1 M/F LA PALMA VIS ETAPA III | conjunto la palma III etapa | Fusagasugá | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2777, fecha: 24/09/2015, Notaría: PRIMERA DE FUSAGASUGA y ciudad: FUSAGASUGA.

SECTOR

Uso predominante	Residencial			Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media				
	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.	Andenes	SI	Bueno
Comercial	Regular	400-500	Sardineles	SI	Bueno
Escolar	Regular	400-500	Vías Pavimentadas	SI	Regular
Asistencial	Regular	400-500	Transporte Público	Bueno	
Estacionamientos	Bueno	0-100			
Áreas verdes	Regular	100-200		Sector	Predio
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Acueducto	SI	SI
			Alcantarillado	SI	SI
			Energía Eléctrica	SI	SI
			Gas Natural	SI	SI

Amoblamiento Urbano					
Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:			
NO	Si	NO			
Impacto Ambiental					
Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:	
NO	NO	NO	NO	NO	

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	VIS vivienda de interes Social	Cubierta	teja de fibrocemento
Avance(En construcción)	98%	Fachada	paÑete y pintura
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	Mayor 9 metros
N° de Pisos	6	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos	N/A	Irregularidad Altura	No
Vida Util	100	Tipología Vivienda	
Vida Remanente	90	Año de Construcción	2015
Estructura	Industrializado	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	Apartamento Exterior		

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO CUARTO PISO	44.09	M2	\$3,100,441.00	100.00%	\$136,698,443.69
TOTALES					100%	\$136,698,444
Valor en letras			Ciento treinta y seis millones seiscientos noventa y ocho mil cuatrocientos cuarenta y cuatro Pesos Colombianos			
TOTAL COMERCIAL					\$136,698,444	
OFERTA Y DEMANDA						

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo se consideran perspectivas de valoración medias
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.
Actualidad edificadora:	SIGUIENTES ETAPAS DE LA URBANIZACIÓN

SALVEDADES

Garaje: El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados.

Entorno: No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

Propiedad horizontal: Escritura: 2777, Fecha escritura: 24/09/2015, Notaría escritura: PRIMERA DE FUSAGASUGA, Ciudad escritura: FUSAGASUGA, Administración: 150000, Total unidades: 510, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 6, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Club: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Biciclétero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: N/A, Ascensores: No, Nro. Ascensores: NINGUNO

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: PISOS EN CERÁMICA 50 X 50 ,CARPINTERÍA MADERA PARA PUERTAS ,CLOSET Y GABINETES DE COCINA ,BAÑO LÍNEA BAJA CON DIVISIÓN DE BAÑO EN CORTINA ENCHAPE ALTURA 2 M.ENCHAPE DE SALPICADERO Y MURO COCINA ALTURA 1.50 M CARPINTERÍA DE ALUMINIO EN VENTANAS 744 ,PUERTA PRINCIPAL METÁLICA MESÓN DE COCINA EN ACERO INOXIDABLE ,LAVADERO PREFABRICADO Y CIELO RASO EN PVC.

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	APTO.LAS PALMAS III	1	\$175,000,000	0.97	\$169,750,000	NO	\$		\$	\$2,877,118.64	3183483686
2	APTO LAS PALMAS III	3	\$170,000,000	0.97	\$164,900,000	NO	\$		\$	\$2,794,915.25	3218910687
3	APTO LAS PALMAS III	1	\$168,000,000	0.97	\$162,960,000	NO	\$		\$	\$2,762,033.90	3103236600
4	APTO LAS PALMAS III	3	\$145,000,000	0.95	\$137,750,000	no	\$		\$	\$3,124,291.22	3183483686
Del inmueble		CUARTO PISO				0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	10	64.00	59.00	1.0	1.0	1.0	1.10	1.0	1.1	\$3,164,830.50
2	10	64.00	59.00	1.0	1.0	1.0	1.10	1.0	1.1	\$3,074,406.78
3	10	64.00	59.00	1.0	1.0	1.0	1.10	1.0	1.1	\$3,038,237.29
4	10	47.81	44.09	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,124,291.22
	10									
									PROMEDIO	\$3,100,441.45
									DESV. STANDAR	\$55,563.55
									COEF. VARIACION	1.79%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,156,004.99	TOTAL	\$139,148,260.15
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,044,877.90	TOTAL	\$134,248,666.69
VALOR TOTAL	\$136,698,443.69			

Observaciones:
Se da afectación por tamaño, para homologar las ofertas, de acuerdo a Manual Oscar Borrero.

Enlaces:

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CARRERA 7 ESTE #2 NORTE - 118 APTO 407, TORRE G, TIPO 1
M/F LA PALMA VIS ETAPA III | conjunto la palma III etapa |
Fusagasugá | Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

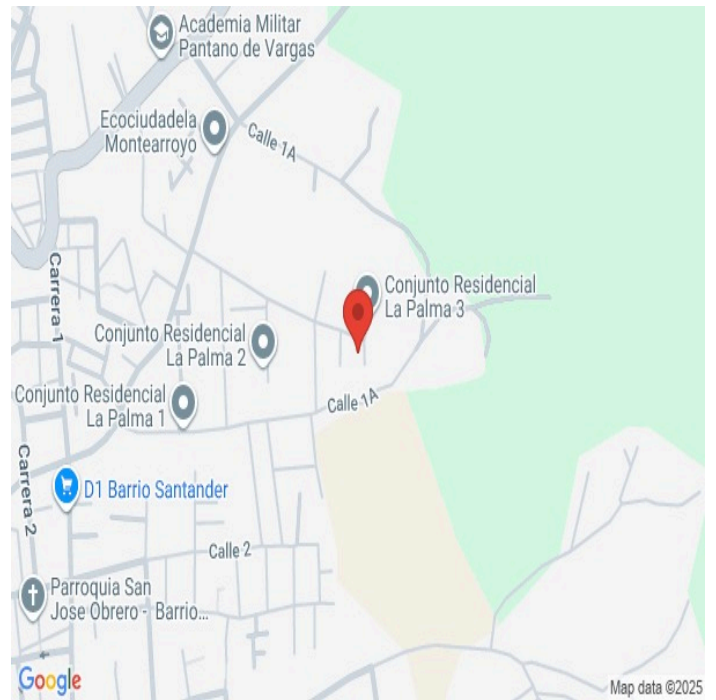
Latitud: 4.350338

Longitud: -74.352403

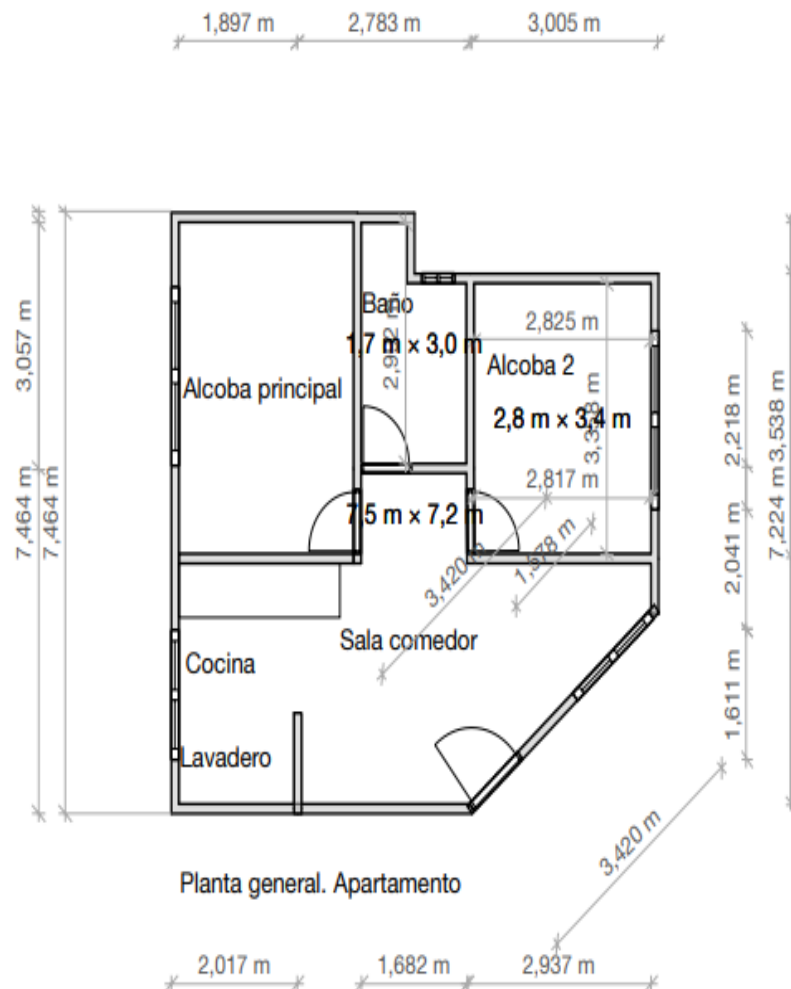
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 21' 1.2162"

Longitud: 74° 21' 8.6502"



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS: General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



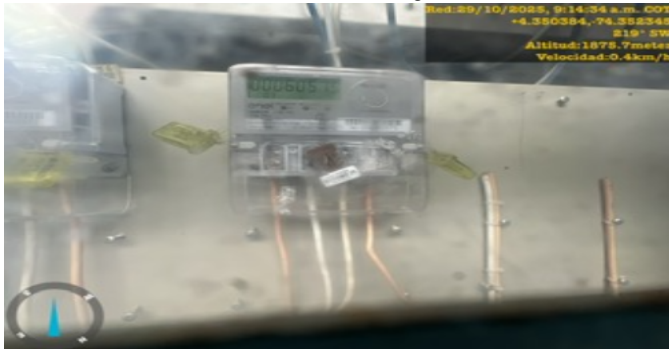
Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas



FOTOS: General

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



FOTOS: General

Sala Comedor



Sala Comedor



Sala



Cocina



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



FOTOS: General

Baño Social 1



Garajes Comunes-CJ



Garajes Comunes-CJ



Canchas-CJ



Piscinas-CJ



Piscinas-CJ



Piscinas-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



FOTOS: General

Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



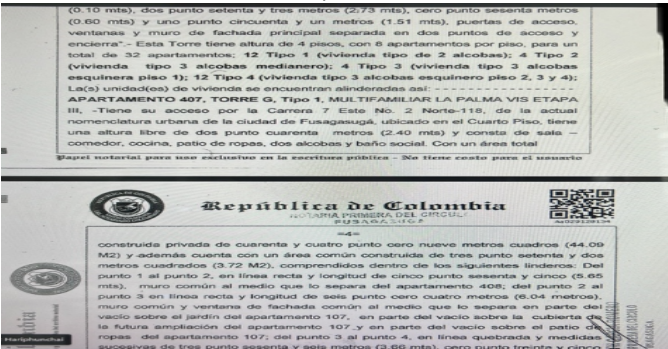
Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



are privada



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 --- **Eta**

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-79052295



PIN de Validación: b29e0aef

<https://www.raa.org.co>**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) OSCAR MAURICIO QUINTERO ARISTIZABAL, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79411838, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 29 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-79411838.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) OSCAR MAURICIO QUINTERO ARISTIZABAL se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos**Alcance**

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

Fecha de inscripción
29 Mayo 2018

Régimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
07 Abr 2021

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
22 Abr 2021

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
22 Abr 2021

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b29e0aef



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



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
22 Abr 2021

Régimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRCAJA-79052295 M.I.: 157-133275

Categoría 5 Edificación, Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

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
22 Abr 2021

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
22 Abr 2021

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b29e0aef



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Régimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRCAJA-79052295 M.I.: 157-133275

Categoría 9 Obras de Arte, Ornamentaria, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

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
22 Abr 2021

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b29e0aef



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
22 Abr 2021

Régimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRCAJA-79052295 M.I.: 157-133275

Categoría 13 Intangibles - Daños

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos hereditarios y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Régimen
Régimen Académico

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 desde el 27 de Abril de 2018 hasta el 25 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: GIRARDÓT, CUNDINAMARCA
Dirección: CALLE 18 # 9 - 96
Teléfono: 3164367887
Correo Electrónico: ell.treball@gmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos - Corporación Tecnológica Empresarial
Arquitecto - Universidad Piloto de Colombia.

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) OSCAR MAURICIO QUINTERO ARISTIZABAL, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 79411838.



PIN de Validación: b29e0aef



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



El(la) señor(a) OSCAR MAURICIO QUINTERO ARISTIZABAL 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

b29e0aef

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 Noviembre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE FUSAGASUGA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2510242283123441758

Nro Matrícula: 157-133275

Pagina 1 TURNO: 2025-157-1-70474

Impreso el 24 de Octubre de 2025 a las 12:20:07 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: 157 - FUSAGASUGA DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: FUSAGASUGA VEREDA: FUSAGASUGA

FECHA APERTURA: 22-10-2015 RADICACIÓN: 2015-11929 CON: ESCRITURA DE: 15-10-2015

CODIGO CATASTRAL: **252900100000007320904900001137** COD CATASTRAL ANT: 25290010000000732904900001137

NUPRE: BAF0003OORE

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APTO 407,TORRE G, TIPO 1 M/F LA PALMA VIS ETAPA III CON AREA DE 44.09 M2 CON COEFICIENTE DE 0.15% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.2777 DE FECHA 24-09-2015 EN NOTARIA PRIMERA DE FUSAGASUGA (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

COMPLEMENTACION A LA TRADICION DE MAYOR EXTENSION MATRICULA INMOBILIARIA # 157-133019.-----REGISTRADA EL 15-10-2015 ESCRITURA 2777 DEL 24-09-2015 NOTARIA PRIMERA DE FUSAGASUGA CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A., VOCERA DEL FIDEICOMISO FIDUBOGOTA LA PALMA ETAPA III , REGISTRADA EN LA MATRICULA 133019.-- TAMBIEN ADQUIRIDO ASI: MATRICULA INMOBILIARIA #157-114268.----- REGISTRADA EL 17-12-2014 ESCRITURA 3097 DEL 09-12-2014 NOTARIA PRIMERA DE FUSAGASUGA TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL, DE: PI/EROS PERILLA EDGAR ALBERTO, PACHON ESPITIA JORGE ARNULFO, A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A.-VOCERA DEL FIDEICOMISO FIDUBOGOTA LA PALMA ETAPA III, REGISTRADA EN LA MATRICULA 114268.----- REGISTRADA EL 12-07-2011 ESCRITURA 1316 DEL 21-05-2011 NOTARIA 1 DE FUSAGASUGA DIVISION MATERIAL DE: PI/EROS PERILLA EDGAR ALBERTO, PACHON ESPITIA JORGE ARNULFO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 114268.----- TAMBIEN ADQUIRIDO ASI: # 157-110976.----- REGISTRADA EL 19-08-2010 ESCRITURA 2004 DEL 13-08-2010 NOTARIA 1 DE FUSAGASUGA, DIVISION MATERIAL DE: PACHON ESPITIA JORGE ARNULFO Y PI/EROS PERILLA EDGAR ALBERTO.----- TAMBIEN ADQUIRIDO ASI:# 157- 21659.----- REGISTRADA EL 12-06-2009 ESCRITURA 1199 DEL 22-05-2009 NOTARIA 73 DE BOGOTA COMPRAVENTA, DE: COMPA/IA CONSTRUCTORA LA CALLEJA PLAZA LTDA, EN LIQUIDACION, A: PI/EROS PERILLA EDGAR LBERTO, PACHON ESPITIA JORGE ARNULFO.----- REGISTRADA EL 11-08-1995 ESCRITURA 1137 DEL 03-03-1995 NOTARIA 6 DE SANTAFE DE BOGOTA COMPRA VENTA, DE: PUENTES MATIZ Y ASOCIADOS LTDA, A: COMPA/IA CONSTRUCTORA LA CALLEJA PLAZA LTDA.-----

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 7 ESTE #2 NORTE - 118 APTO 407,TORRE G, TIPO 1 M/F LA PALMA VIS ETAPA III

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

157 - 133019

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 15-10-2015 Radicación: 2015-157-6-11929



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE FUSAGASUGA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2510242283123441758

Nro Matrícula: 157-133275

Pagina 2 TURNO: 2025-157-1-70474

Impreso el 24 de Octubre de 2025 a las 12:20:07 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: ESCRITURA 2777 DEL 24-09-2015 NOTARIA PRIMERA DE FUSAGASUGA

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)

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A., VOCERA DEL FIDEICOMISO FIDUBOGOTA LA PALMA ETAPA III

X 8300558977

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 15-10-2015 Radicación: 2015-157-6-11931

Doc: ESCRITURA 3026 DEL 15-10-2015 NOTARIA PRIMERA DE FUSAGASUGA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION ESCRITURA 2777/2015 - EN CUANTO A LA REPRESENTACION LEGAL-

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A, VOCERA DEL FIDEICOMISO FIDUBOGOTA LA PALMA ETAPA III

8300558977

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 04-04-2016 Radicación: 2016-157-6-3395

Doc: ESCRITURA 501 DEL 29-02-2016 NOTARIA PRIMERA DE FUSAGASUGA

VALOR ACTO: \$52,908,000

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: FIDUCIARIA BOGOTA S.A.-VOCERA DEL FIDEICOMISO FIDUBOGOTA LA PALMA ETAPA III

A: BELTRAN CRUZ MAICOL

CC# 81740254 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 04-04-2016 Radicación: 2016-157-6-3395

Doc: ESCRITURA 501 DEL 29-02-2016 NOTARIA PRIMERA DE FUSAGASUGA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: BELTRAN CRUZ MAICOL

CC# 81740254

A: FAVOR SUYO, DE SUS HIJOS MENORES Y DE LOS HIJOS QUE LLEGARE A TENER

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 04-04-2016 Radicación: 2016-157-6-3395

Doc: ESCRITURA 501 DEL 29-02-2016 NOTARIA PRIMERA DE FUSAGASUGA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: BELTRAN CRUZ MAICOL

CC# 81740254 X

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 29-09-2025 Radicación: 2025-157-6-10075

Doc: ESCRITURA 1221 DEL 14-06-2025 NOTARIA PRIMERA DE FUSAGASUGA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE FUSAGASUGA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2510242283123441758

Nro Matrícula: 157-133275

Pagina 3 TURNO: 2025-157-1-70474

Impreso el 24 de Octubre de 2025 a las 12:20:07 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

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

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

DE: BELTRAN CRUZ MAICOL

CC# 81740254 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 29-09-2025 Radicación: 2025-157-6-10075

Doc: ESCRITURA 1221 DEL 14-06-2025 NOTARIA PRIMERA DE FUSAGASUGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0112 ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL

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

DE: BELTRAN CRUZ MAICOL

CC# 81740254

DE: GUERRERO SANABRIA CLAUDIA PATRICIA

CC# 1069723471

A: BELTRAN CRUZ MAICOL

CC# 81740254 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *7*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: 2022-157-3-2022

Fecha: 19-02-2022

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL, CON LA SUMINISTRADA POR EL G.C. DE FUSAGASUGA, RES. 0033 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

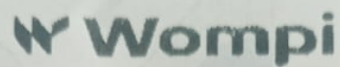
TURNO: 2025-157-1-70474


FECHA: 24-10-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

CARLOS JULIO GUERRERO CORTES

REGISTRADOR SECCIONAL



Corresponsal  **Bancolombia**

**CENTRO DE SERVICIOS ESFUSAGASUGA
CUNCO**

cr 13 27 norte, la esmeralda segundo
sector

TRANSACCIÓN EXITOSA

Monto: \$450.000,00

Fecha:	OCT 27 2025 - 19:01:10
Transacción:	Recaudo de factura
Referencia:	79052295
Cuenta:	0000082490783141
Convenio:	84409
Nombre:	LOS ROSALES CONSTRUC

Recibo:	195087	Ter:	4MMD4X3596
RRN:	732249195087	Aprob:	279702
C. Único:	46173		

**El Corresponsal Bancario no debe
cobrarle por realizar esta transacción**

Bancolombia es responsable por los servicios prestados por el CB. El CB no puede prestar servicios financieros por su cuenta. Verifique que la información en este documento sea correcta. Conserve esta tirilla como soporte.

Línea de atención: 018000912345


***** CLIENTE *****



ARCHIVO: LRCAJA-79052295
avalsign.com



TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-79052295
	Hash documento:	fd26f2a16a
	Fecha creación:	2025-11-06 15:12:59

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  OSCAR MAURICIO QUINTERO ARISTIZABAL Documento: 79411838 Firmado en AvalSign. Token: 146664	
Puntos: Email: ell.trebol@gmail.com,inmobiliariaeltrebolgirardot@gmail.com Celular: 3164367887 Nivel de seguridad: Validado por correo y MSM IP registrada de: Perito 186.84.88.216 2025-11-06 13:18:00	



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>

