



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 407 TORRE GTIPO 1 M/F LA PALMA VIS ETAPA III			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			OCCUPANTE	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			
NUM. ESCRITURA	1221 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	PRIMERA DE FUSAGASUGA	FECHA
ESCRITURA	Propiedad			14/06/2025
CIUDAD ESCRITURA	Fusagasugá	DEPTO	Cundinamarca	
CEDULA CATASTRAL	25290010000007320904900001137			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	PROTOCOLIZADA ESCRITURA DE PH			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	la palma III			
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	150000	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.15%			3402.13

M. INMOB.	N°
157-133275	APTO 407,TORRE G, TIPO 1

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.

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	Si	Bicicletero	Si	Acensores	No
Piscinas	Si	TerrazaComunal	Si	Jardín Infantil	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.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	510
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

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.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA PRIVADA	M2	44.09	AREA	M2	44.00
AREA MEDIDA			AVALUO	PESOS	48311000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORIZADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	44.09	AREA PRIVADA VALORIZADA	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.		
Comercial	Regular	400-500	
Escolar	Regular	400-500	
Asistencial	Regular	400-500	
Estacionamientos	Bueno	0-100	
Áreas verdes	Regular	100-200	
Zonas recreativas	Bueno	0-100	

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
Tipo	VIS vivienda de interés Social
Avance (En construcción)	98%
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	6
Nº de sótanos	N/A
Vida útil	100
Vida remanente	90
Estructura	Industrializado
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	párate y pintura
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	
Año de Construcción	2015

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.

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):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

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, Bicicletero: 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		CUA RTO 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)

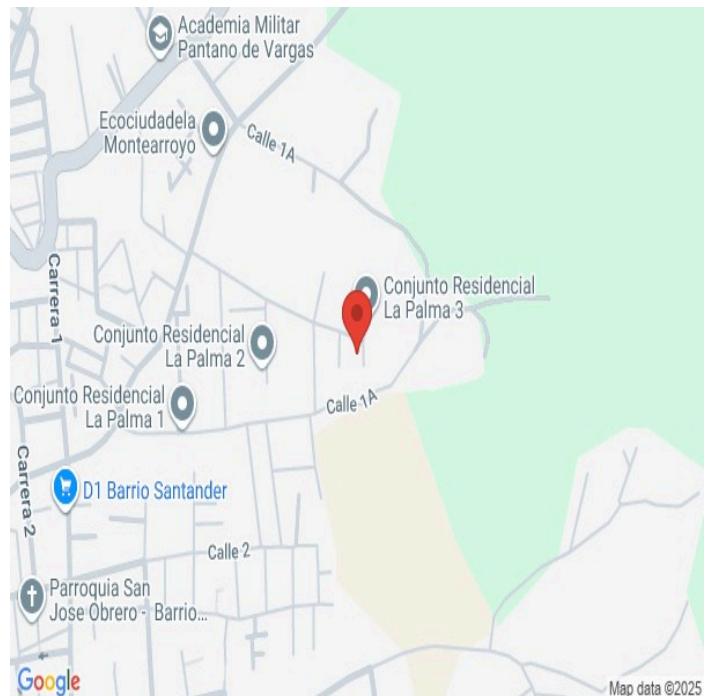
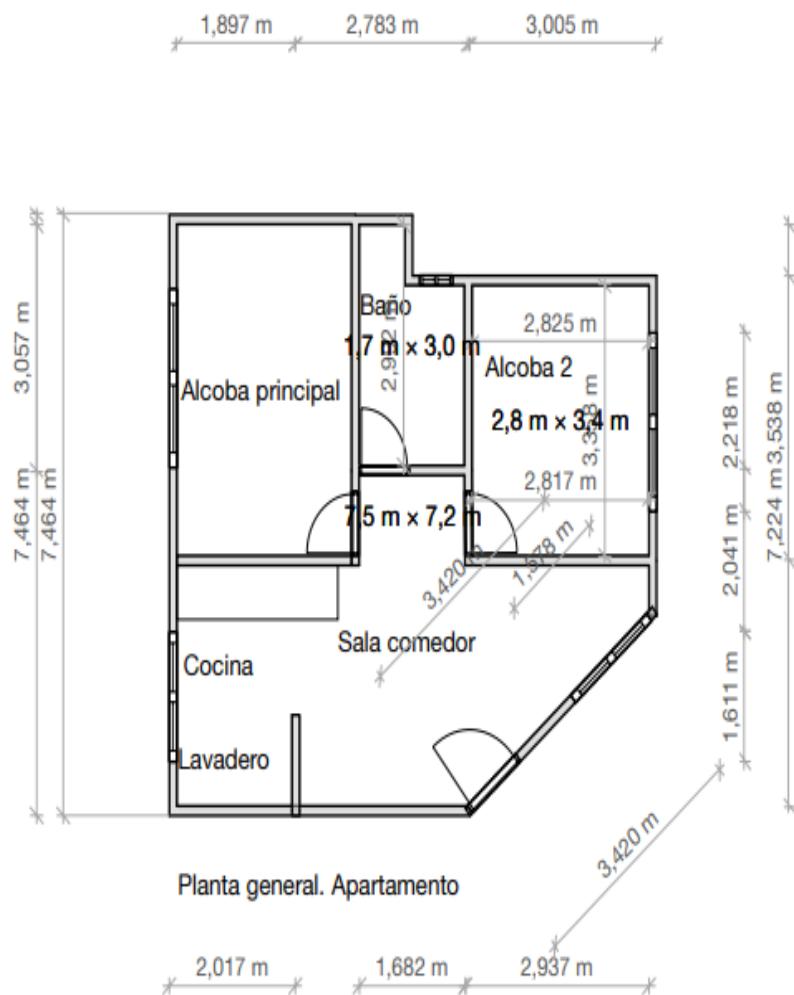
Latitud: 4.350338

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



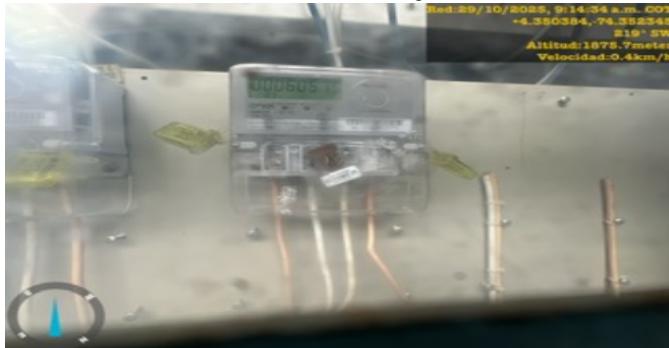
Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



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 Comunales-CJ



Garajes Comunales-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



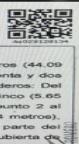
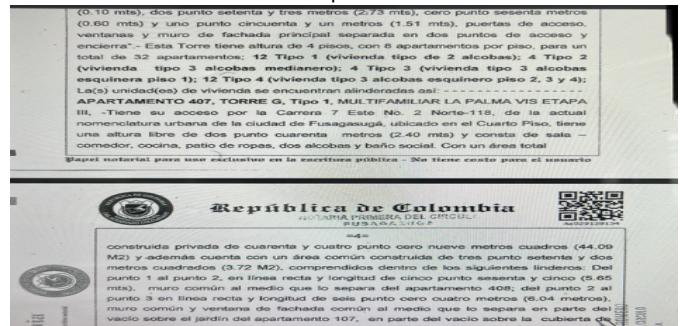
Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



are privada



CARTA

ESTADÍSTICA

CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I ----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997**:

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ----No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-79052295



PN de Validación: b22elaa



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 **ACTIVO** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción 29 Mayo 2018	Régimen Régimen en 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

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



PIN de Validación: b29e0ae1



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

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: b29e0ae1



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



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
22 Abr 2021

Régimen Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Obrajes, 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 Sempervientes y Animales

Alcance

- Sempientes, 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: b29e0ae1



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

Categoría 13 Intangibles

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales 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: GIRARDOT, CUNDINAMARCA

Dirección: CALLE 18 # 9 - 96

Teléfono: 3164367887

Correo Electrónico: ell.trebol@gmail.com

Titulos 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.



PN de Validación: b22elaa



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 Auto-regulador Nacional de Avaluadores - ANA.



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

Página 5 de 5



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE FUSAGASUGA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2510242283123441758

Nro Matrícula: 157-133275

Página 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: 25290010000000732904900001137 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.----- TAMBIEEN 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.----- TAMBIEEN ADQUIRIDO ASI:# 157- 21659.----- REGISTRADA EL 12-06-2009 ESCRITURA 1199 DEL 22-05-2009 NOTARIA 73 DE BOGOTA COMPROVENTA, 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

Página 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 última 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 COMPROVENTA

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

Wompi

Corresponsal  **Bancolombia**

CENTRO DE SERVICIOS ESFUSAGASUGA

CUNCO

cr 1 3 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

Tel: 4MMD4X3596

RRN: 732249195087 Aprob: 279702 C. Único: 46173

**El Corresponsal Bancario no debe
cobrarte 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	
<p>Puntos: Email: ell.treboll@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</p>	

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>

