



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRLEAS-80171507

## RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	Arnol Uriel Aranguren Gil
NIT / C.C CLIENTE	80171507
DIRECCIÓN	KR 17 A # 18 - 98 CONDOMINIO PEÑAZUL - CJ RES LA ALDEA AP 0757 TO 8 PISO 7 ET 2B-2
SECTOR	Urbano
BARRIO	Estrato 4 CONDOMINIO PEÑAZUL - CONJUNTO RESIDENCIAL LA ALDEA
CIUDAD	Ricarate
DEPARTAMENTO	Cundinamarca
PROPOSITO	Leasing
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	OSCAR MAURICIO QUINTERO ARISTIZABAL
IDENTIFICACIÓN	79411838

## ANTECEDENTES

FECHA VISITA	20/09/2024
FECHA INFORME	24/09/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	1 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	MARVAL S. A.						
NUM. ESCRITURA	2628	#NOTARIA	47	FECHA	30/10/2018		
ESCRITURA	EscrituraPH		DEPTO	Cundinamarca			
CIUDAD ESCRITURA	Bogotá D.C.						
CEDULA CATASTRAL	S/INF.						
CHIP							
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No.25612-0-22-0087						
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONDOMINIO PEÑAZUL - CONJUNTO RESIDENCIAL LA ALDEA						
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	190000	VRxM2	3701.54		
COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD	01498%						

M. INMOB.	N°
307-119001	APARTAMENTO 0757 TORRE 8 PISO 7 ETAPA 2B-2
MATRICULA	NRO. GARAJE
Común uso exclusivo	S/I

## OBSERVACIONES GENERALES

SE TRATA DE UN CONJUNTO DE MULTIFAMILIARES CONFORMADO POR VARIAS SUBETAPAS UNA DE ELLAS ES LA ALDEA COMPUESTA POR 144 APARTAMENTOS DESARROLLADA POR ETAPAS EN EL CONJUNTO PEÑA AZUL LA ALDEA ETAPA 2B-2.

## ACABADOS

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

## DEPENDENCIAS

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

## DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 235,674,765

VALOR ASEGURABLE \$ COP 235,674,765

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

## Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Leasing. Limitaciones al dominio: anotación 1, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar. Avalúo actualizado el 22/11/2024, se adjunta carta de compromiso de instalación de contadores, carta de radicado, de desenglobe catastral.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

## NOMBRES Y FIRMAS


 OSCAR MAURICIO QUINTERO  
ARISTIZABAL  
Perito Actuante  
C.C: 79411838  
RAA: AVAL-79411838


 Los Rosales Constructora Inmobiliaria  
S.A.S.  
Nombre de la firma

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	144
Garajes	Si tiene No. 1
Tipo de Garaje	Común uso exclusivo

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 2628 DEL 30-10-2018 NOTARIA CUARENTA Y SIETE DE BOGOTÁ, D.C.  
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: ACUERDO 036 DE 2000 EOT

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	57.84	AREA	M2	S/INF
AREA PRIVADA	M2	51.33	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	S/INF
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	51.33	AREA PRIVADA VALORADA	M2	51.33

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 17 A # 18 - 98 CONDOMINIO PEÑAZUL - CJ RES LA ALDEA AP 0757 TO 8 PISO 7 ET 2B-2 | CONDOMINIO PEÑAZUL - CONJUNTO RESIDENCIAL LA ALDEA | Ricaurte | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2868, fecha: 30/10/2018, Notaría: 47 y ciudad: BOGOTA.D.C.

## SECTOR

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

## Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:  
NO Si SI

## Impacto Ambiental

Aire: Basura: Ruido: Cond.seguridad: Aguas servidas:  
NO NO NO NO NO

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Nueva
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	98%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	9
Nº de Sótanos	N/A
Vida Util	100 años
Vida Remanente	99
Estructura	Industrializado
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	graniplast
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	2023

## 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.

La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación 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.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

**CUADRO DE VALORACIÓN**

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO 0757 TORRE 8 PISO 7 ETAPA 2B-2	51.33	M2	\$4,591,365.00	100.00%	\$235,674,765.45
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$235,674,765</b>

Valor en letras  
 Doscientos treinta y cinco millones seiscientos setenta y cuatro mil setecientos sesenta y cinco Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL** **\$235,674,765**  
**OFERTA Y DEMANDA**

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):**

**Perspectivas de valoración:**

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

**Actualidad edificadora:**

**SALVEDADES**

**Jurídica:** LA CÉDULA CATASTRAL ES LA NUMERO 01-00-0205-0185-000 EN MAYOR EXTENSIÓN ETAPA 2B2. **La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.** Limitaciones al dominio: anotación 1, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

**Garaje:** En la escritura de propiedad horizontal suministrada, registra 144 apartamentos para la etapa, y 144 garajes comunes de uso exclusivo para residentes, más 11 parqueaderos para visitantes, se adjunta captura. En documentos suministrados no se registra cuál será el asignado al apartamento objeto de avalúo, se recomienda que quede registrado en la escritura pública que perfeccione la venta.

**Entorno:** - Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado. No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 2868, Fecha escritura: 30/10/2018, Notaría escritura: 47, Ciudad escritura: BOGOTA.D.C, Administración: 190000, Total unidades: 144, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 9, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Aire acondicionado: Si, Club: Si, Bomba eyectora: Si, Garaje visitante: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: N/A, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: DOS

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

**Acabados:** Pisos en porcelanato 60x60,paredes estucadas pañetadas y pintadas, lavadero prefabricado tipo apartamento, gabinete inferior mesón cuarzeton, inferior enchape de salpicadero y ducha baños, carpintería en mdf, cielo raso pañete bajo placa, carpintería metálica en barandas y rejillas ventilación, división de baño en vidrio templado, sanitario, línea media y lavamanos de pedestal línea media closet sin puertas modulares en mdf, carpintería aluminio 7-44. Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.

**-NOTA DE LIQUIDACIÓN:** Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

**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 valuaria 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	apartamento pozo azul	6	\$260,000,000	1.00	\$260,000,000		\$		\$	\$5,065,263.98	3165776691
2	APARTAMENTO POZO AZUL TORRE 8 PISO 9		\$255,000,000	1.0	\$255,000,000		\$		\$	\$4,766,355.14	3163972730
3	APARTAMENTO POZO AZUL TORRE 5		\$250,000,000	1.00	\$250,000,000		\$		\$	\$4,870,446.13	3504629570
4	CJ ALDEA	2	\$240,000,000	1	\$240,000,000	1	\$		\$	\$4,210,526.32	3118812124
5	CJ ALDEA	3	\$250,000,000	1	\$250,000,000	1	\$		\$	\$4,385,964.91	3118812124
6	CJ ALDEA	9	\$255,000,000	1	\$255,000,000	1	\$		\$	\$4,396,551.72	3118812124
7	CJ ALDEA	6	\$280,000,000	1.0	\$280,000,000	1	\$		\$	\$4,444,444.44	3118812124
Del inmueble		SEP TIMO PISO		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	1	57.84	51.33	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,065,263.98
2	1	60.00	53.50	1.0	1.0	1.0	1.00	1.0	1	\$4,766,355.14
3	1	57.84	51.33	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,870,446.13
4	1	60	57	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,210,526.32
5	1	59	57	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,385,964.91
6	1	60	58	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,396,551.72
7	1	68	63	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,444,444.44
1 años										
								PROMEDIO	\$4,591,364.66	
								DESV. STANDAR	\$310,873.29	
								COEF. VARIACION	6.77%	

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$4,902,237.96	<b>TOTAL</b>	\$251,631,874.35
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$4,280,491.37	<b>TOTAL</b>	\$219,717,621.93
VALOR TOTAL		\$235,674,765.45		

Observaciones:

## Enlaces:

4-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-ricarate-2-habitaciones-2-banos-1-garajes/15072-M5141450>5-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-ricarate-penazul-la-aldea-2-habitaciones-2-banos-1-garajes/15072-M5055211>6-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-ricarate-penazul-la-aldea-2-habitaciones-2-banos-1-garajes/15072-M4765295>7-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-ricarate-penazul-la-aldea-3-habitaciones-2-banos-1-garajes/15072-M5055218>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

## PIRECCIÓN:

KR 17 A # 18 - 98 CONDOMINIO PEÑAZUL - CJ RES LA ALDEA  
AP 0757 TO 8 PISO 7 ET 2B-2 | CONDOMINIO PEÑAZUL -  
CONJUNTO RESIDENCIAL LA ALDEA | Ricaurte | Cundinamarca

## COORDENADAS (DD)

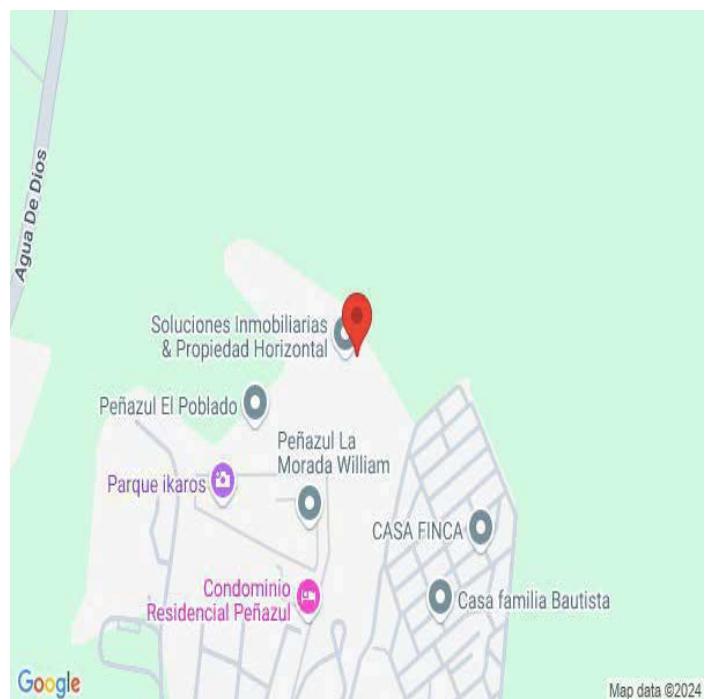
**Latitud:** 4.287752

**Longitud:-74.763057**

## COORDENADAS (DMS)

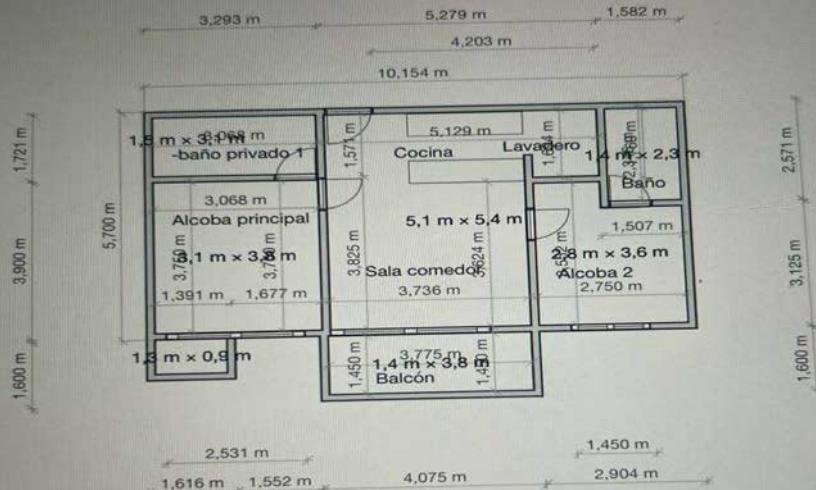
Latitud: 4° 17' 15.9072"'

Longitude: 74° 45' 47.0052"'



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

De: ell.treball@gmail.com



## OTROS ANEXOS

### DOCUMENTO PARA ACTUALIZAR-1

De: sigac2@igac.gov.co <sigac2@igac.gov.co>

Enviado: Tuesday, October 22, 2024 9:35:15 AM

Asunto: Recepción de la Solicitud No. 2610DTCUN-2024-0080509-ER - DESENGLOBE DEL PREDIO DEL RICAURTE ETAPA 2B2 TORRE 8 ANEXA CDS



Señor(a), LADY JOHANA LEITON BENAVIDES

Usted acaba de hacer un requerimiento a la Administración Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC, radicado con el número:

2610DTCUN-2024-0080509-ER

Le estaremos enviando su respuesta a través del respectivo medio de respuesta indicado.

Atentamente,

Oficina de Atención al Ciudadano

## FOTOS General

## Foto Selfie



## Foto Selfie



## Foto Selfie



## Foto Selfie



## Foto Selfie



### Vía frente al inmueble



## Contador de Energia



## Contador de Energia



## FOTOS General

Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



# FOTOS General

Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



## FOTOS General

Zona de Ropas



Balcón



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Baño Privado Hab 2



## FOTOS General

Closet 2



Garaje



Garaje



Zonas verdes-Conjunto



Zonas verdes-Conjunto



Zonas verdes-Conjunto



Garajes Comunales-CJ



Garajes Comunales-CJ

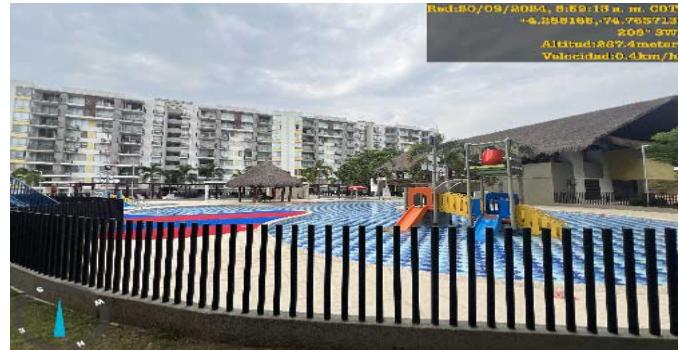


# FOTOS General

Garajes Comunales-CJ



Piscinas-CJ



Piscinas-CJ



Piscinas-CJ



Piscinas-CJ



Piscinas-CJ



Piscinas-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



## FOTOS General

Otras Zonas Sociales-CJ



# CRUCE CARTOGRÁFICO

## Areas o Documentos

CON EQUIDAD, SEGURIDAD,  
Y COMPROMISO SOCIAL

Piso T	1.165,66	879,52	-	286,14	4.154,93
Pisos Restantes	9.110,20	7.110,56	-	1.999,64	-
<b>Total</b>	<b>10.275,86</b>	<b>7.990,08</b>	-	<b>2.285,78</b>	<b>4.154,93</b>
Libre piso 1			-		4.154,93

CONDOMINIO PEÑAZUL - LA ALDEA APARTAMENTOS (DESARROLLADO POR ETAPAS) - ETAPA 2B2  
K 17 A Número 17-15  
Ricarte, Cundinamarca

DEPENDENCIA	Total					
Torres: 9 pisos						
APARTAMENTOS	144					
PARQUEADEROS	155					
PARQUEADEROS COMUNES DE USO EXCLUSIVO	144					
PARQUEADEROS COMUNES PARA VISITANTES	11					
		PRIVADAS	COMUNES			
		Construidas	Libres	Construidas	Libres	TOTAL
ÁREA LOTE TOTAL						26.971,86
Área lote etapa 1						11.802,17
Área lote etapa 2A						6.767,25
Área lote etapa 2B1						3.081,85
Área lote etapa 2B2						5.320,59

## Areas o Documentos

AS ZONAS DEUSO DE LOS TERRITORIOS

ARTICULO SEGUNDO: Apruébese los Planos de Propiedad Horizontal para el PROYECTO "PEÑAZUL LA ALDEA - ETAPA 2B-2" que en su transcripción de áreas y porcentajes dice:

Cuadro general de áreas en bienes de propiedad privada y en bienes de propiedad comunal, con los correspondientes áreas superficiales del Condominio Peñazul - La Aldea Apartamentos (Desarrollado por Etapas) - Etapa 2B2, localizado en Ricarte, Cundinamarca, para su constitución en el Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las disposiciones legales vigentes en la Ley 625 de 2005. El Condominio Peñazul - La Aldea Apartamentos (Desarrollado por Etapas) - Etapa 2B2, está conformado por 144 apartamentos, 144 parqueaderos comunes de uso exclusivo para residentes, 11 parqueaderos comunes para visitantes, según planos.

FECHA: MAYO DE 2022	TOTAL	Privadas		Comunes	
		Construida	Libre	Construida	Libre
Lote	5.320,59				



REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA  
MUNICIPIO DE RICARTE  
NIT No. 890.680.059-1

Dirección: Carrera 15 No. 6-22 Palacio Municipal  
Teléfonos: 833 8560 - 831.7743 Código Postal: 252410  
④ @AlcRicarte  
www.ricarte-cundinamarca.gov.co

LUIS A. LOPEZ BACRERO  
NOTARIO 29 ENCAJADO  
BOGOTÁ D.C.

## Areas o Documentos

**Apartamento 0757.** Está ubicado en el Piso 7 de la torre 8 del **CONDOMINIO PEÑAZUL - LA ALDEA APARTAMENTOS (DESARROLLADO POR ETAPAS) - ETAPA 2B-2. ACCESO:** Tiene su acceso por la K 17 A Número 17-15, hoy K 17A No. 18 – 98, Ricaurte, Cundinamarca. **DEPENDENCIAS:** Sala-comedor, Alcoba principal con baño, una (1) alcoba, un (1) baño, cocina, ropa, un (1) balcón, espacios para manejadores de aire. **ÁREAS:** Área construida de cincuenta y siete metros cuadrados con ochenta y cuatro decímetros cuadrados (57.84 m<sup>2</sup>). Área privada de cincuenta y un metros cuadrados con treinta y tres decímetros cuadrados (51.33 m<sup>2</sup>). La diferencia entre el área construida y el área privada es de seis metros cuadrados con cincuenta y un decímetros cuadrados (6.51 m<sup>2</sup>), que corresponde a muros de fachada, muros estructurales y ductos. **ALTURA:** La altura libre aproximada de dos metros con cuarenta centímetros (2.40 m.); en el baño y ropa por tubería descolgada es menor. **LINDEROS:** Se determina por los siguientes linderos: **Del punto 1 al punto 2:** Línea quebrada de ochenta y dos centímetros (0.82 m.), veinticinco centímetros (0.25 m.), cuatro metros con sesenta y seis centímetros (4.66 m.), muros comunes al medio con apartamento 0758 de la misma torre; muros comunes con ducto común. **Del punto 2 al punto 3:** Línea quebrada de un treinta centímetros (0.30 m.), tres centímetros (0.03 m.), un metro con diecisiete centímetros (1.17 m.), setenta y cinco centímetros (0.75 m.), un metro con veintitrés centímetros (1.23 m.), tres metros con

Documento para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene uso para el usuario

14-09-21  
1111919aQ8B9U

Page 17 of 24  
Credito 24

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

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología**, o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no 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 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 LRLEAS-80171507



PIN de Validación: b3b90a8a

<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 **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**

Regimen  
**Regímen de Transición**

Fecha de actualización  
**07 Abr 2021**

Regimen  
**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**

Regimen  
**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**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b3b90a8a



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



Registro Abierto de Avaluadores  
RAA  
http://www.raa.org.co  
Calle 98B Bar. 7A - 31-056-300  
Bogotá D.C. Colombia  
Línea de atención al cliente ANA  
En Bogotá: (57 1) 57 46  
A. Mayor Nacional: (57 1) 823 948

## 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**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**22 Abr 2021**

Regimen  
**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**

Regimen  
**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**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b3b90a8a

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

## 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**

Regimen  
**Régimen Académico**

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

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**22 Abr 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**22 Abr 2021**

Regimen  
**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**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 12 Intangibles

### Alcance

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



PIN de Validación: b3b90a8a

Fecha de inscripción  
**22 Abr 2021** | Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 13 Intangibles Especiales

#### 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** | Regimen  
**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.treboll@gmail.com

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

Tecnico 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

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.



PIN de Validación: b3b90a8a



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



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

**b3b90a8a**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Septiembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

RAA AVALUO: LRLEAS-80171507 M.I.: 307-119001

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

Alexandra Suarez  
Representante Legal



## CERTIFICACIÓN

**LADY JOHANA LEITON BENAVIDES** identificado (a) con la C.C 1.085.248.483 de Pasto, en mi calidad de Apoderado Especial de **MARVAL S.A.S** con Nit **890.205.645-0**, sociedad debidamente constituida y registrada en la Cámara de Comercio de Bucaramanga, me permito certificar que el proyecto **PEÑAZUL LA ALDEA -T8 APT: 0757** dará cumplimiento a la instalación de medidores de servicios públicos así:

- Fecha aproximada de instalación medidores de acueducto 30 de diciembre de 2024.

La presente certificación se expide en la ciudad de Bogotá a los veinticuatro (24) días del mes de octubre de 2024.

Atentamente

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Johana B.'

**MARVAL S.A.S**

**NIT 890.205.947-0**

**LADY JOHANA LEITON BENAVIDES**

**Apoderada General**

COPIA

Bogotá D.C. 17 de octubre de 2024

Señores

**INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI - RICAURTE**

La Ciudad

REF.: Autorización trámites de Desenglobe PH Reglamento de Propiedad Horizontal proyecto CONJUNTO RESIDENCIAL LA ALDEA - ETAPA 2B2 - TORRE 8 Y 9

LADY JOHANA LEITON BENAVIDES, mayor de edad y vecina de Bogotá D.C., identificada con cédula de ciudadanía No. 1.085.248.483 de Pasto, quien procede en calidad de apoderada general de la sociedad MARVAL S.A.S con NIT No. 890.205.645-0, autoriza a ANDREA NATALY PALACIOS PINILLA, identificada con cédula de ciudadanía No. 1.018.484.028 de Bogotá D.C., para realizar los trámites necesarios, complementarios, radicar, reclamar el desenglobe catastral al folio de matrícula 307-107039 del proyecto denominado CONJUNTO RESIDENCIAL LA ALDEA, ETAPA 2B2, TORRES 8 Y 9.

Anexo en 01 CD:

1. Copia del radicado No. 2561200005112022 del 21-Sept-2023 – Primera Solicitud
2. Copia del reglamento de propiedad horizontal
3. Certificado de Libertad y Tradición vigente.
4. Certificado de Existencia y representación legal de MARVAL S.A.S
5. Copia de la Cédula de Ciudadanía de LADY JOHANA LEITON BENAVIDES
6. Plano de localización en medio magnético, ligado a las coordenadas cartesianas locales.
7. Archivo en Excel – Cuadro de áreas con coeficientes con la relación de las unidades prediales a desenglobar.

**NOTA:** Se aclara que el día 21 de septiembre de 2023 se elevó la misma solicitud, la cual se radicó con No. 2561200005112022 del cual no notificaron su cancelación; por lo cual requerimos el trámite se realice antes de culminar el presente año.

Agradeciendo su colaboración.

Cordialmente,

  
**LADY JOHANA LEITON BENAVIDES**

Apoderada General

C.C. 1.085.248.483 de Pasto

[lleiton@marval.com.co](mailto:lleiton@marval.com.co) - [jcastelbla@marval.com.co](mailto:jcastelbla@marval.com.co)[apalacios@marval.com.co](mailto:apalacios@marval.com.co)

BUARAMANGA

Metropolitán Business Park  
Calle 29 No. 45 - 45 Piso 18  
(57 1) 633 3967

BOGOTÁ

Avda. El Dorado No. 69A - 51  
Torre B Piso 4  
(57 1) 745 5565

BARRANQUILLA

Carrera 57 No. 99 A - 65  
Torres del Atlántico  
Torre Sur Piso 17  
(57 1) 385 3162

CALI

CC Holguines Trade Center  
Cra. 100 No. 11 - 60 Local 209  
(57 2) 485 0640

CARTAGENA

Edificio Concasa Piso 11  
Centro - Sector La Matuna  
(57 5) 651 7004

Bogotá D.C. 21 de septiembre del 2023

Señores

**INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI - Ricaurte**

Ciudad.

REF: Autorización trámites de Desenglobe PH Reglamento de Propiedad Horizontal Proyecto CONJUNTO RESIDENCIAL LA ALDEA ET 2B2 TORRE 8 y 9

**LADY JOHANA LEITON BENAVIDES**, mayor de edad vecina de Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía número 1.085.248.483 de Pasto, quien procede en calidad de apoderada general de la sociedad MARVAL S.A.S con NIT. No. 890.205.645-0 Autoriza a JULE ANDREA CASTELBLANCO ORJUELA, identificada con la cédula de ciudadanía número 1.010.167.040 expedida en Bogotá, para realizar los trámites necesarios, complementarios, radicar, reclamar el desenglobe catastral al folio de matrícula 107-107039 del proyecto denominado **CONJUNTO RESIDENCIAL LA ALDEA ET 2B2 TORRE 8 y 9**.

Anexo en 1 CD:

- Copia del reglamento de propiedad horizontal
- Certificado de libertad vigente
- Certificado de existencia y representación legal de **MARVAL S.A.S**
- Copia de la cédula de ciudadanía de **LADY JOHANA LEITON BENAVIDES**
- Plano de localización en medio magnético, ligado a las coordenadas cartesianas locales.
- Archivo en Excel - cuadro de áreas con coeficientes con la relación de las unidades prediales a desenglobar.

Agradezco su colaboración.

Cordialmente,

**LADY JOHANA LEITON BENAVIDES**

Apoderada General

C.C. 1.085.248.483 de Pasto

[jcastelblanco@marval.com.co](mailto:jcastelblanco@marval.com.co)

[lleiton@marval.com.co](mailto:lleiton@marval.com.co)

[jvespinel@marval.com.co](mailto:jvespinel@marval.com.co)

Rad 5NC

2561200005102022

2561200005112022





## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GIRARDOT

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2409184536100838419**

**Nro Matrícula: 307-119001**

Página 1 TURNO: 2024-307-1-56300

Impreso el 18 de Septiembre de 2024 a las 11:16:04 AM

### "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: 307 - GIRARDOT DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: RICAURTE VEREDA: RICAURTE

FECHA APERTURA: 24-05-2023 RADICACIÓN: 2023-307-6-4120 CON: ESCRITURA DE: 24-03-2023

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

#### DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 0757 TORRE 8 PISO 7 ETAPA 2B-2 CON coeficiente de propiedad 0.1498% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 4151, 2023/03/24, NOTARIA VEINTINUEVE BOGOTA, D.C.. Articulo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

#### AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 51 CENTIMETROS CUADRADOS: 33 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 57 CENTIMETROS: CUADRADOS84

COEFICIENTE : 0.1498%

#### COMPLEMENTACION:

01.- 21-11-1986 ESCRITURA 6479 DEL 07-11-1986 NOTARIA 4. DE BOGOTA COMPROVENTA, POR VALOR DE \$ 1,100,000.00 DE: SOCIEDAD AGRICOLA MAURITANIA LTDA , A: AGROSLAR ROMERO Y SANCHEZ Y CIA S.C.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 20763.--

02.- 06-11-1991 ESCRITURA 2.531 DEL 06-09-1991 NOTARIA 13 DE SANTA FE DE BOGOTA COMPROVENTA, POR VALOR DE \$ 500,000.00 DE: AGROPECUARIA TIERRA LINDA POSADA Y CIA. S.C.A. , A: T. DE GOMEZ ROSARIO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 31271.--

03.- 25-03-1993 ESCRITURA 3128 DEL 03-12-1992 NOTARIA 44 DE SANTA FE DE BOGOTA COMPROVENTA. NATURALEZA ESC.# 0674 DE FECHA 17-03-93 DE LA NOTARIA 44 DE SANTA FE DE BOGOTA., POR VALOR DE \$ 6,500,000.00 DE: AGROSLAR ROMERO SANCHEZ Y CIA. S.C.A. , A: INVERSIONES HUMBERTO NI/O Y CIA. S. EN C. , INVERSIONES V.P.R.S. EN C. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 20763.--

04.- 25-03-1993 ESCRITURA 3.129 DEL 03-12-1992 NOTARIA 44. DE SANTA FE DE BOGOTA COMPROVENTA, POR VALOR DE \$ 24,500,000.00 DE: SOCIEDAD AGRICOLA MAURITANIA LIMITADA , A: INVERSIONES HUMBERTO NI/O Y CIA. S.EN.C. , INVERSIONES V.P.R. S. EN C. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 35077.--

05.- 28-03-1995 ESCRITURA 094 DEL 19-03-1995 NOTARIA UNICA DE SAN FRANCISCO COMPROVENTA DERECHOS COMUNES Y PROINDIVISO, POR VALOR DE \$ 13,000,000.00 DE: INVERSIONES HUMBERTO NI/O Y CIA. S. EN C. , A: NI/O CORREDOR HUMBERTO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 20763.--

06.- 28-03-1995 ESCRITURA 096 DEL 19-03-1995 NOTARIA UNICA DE SAN FRANCISCO COMPROVENTA DERECHOS COMUNES Y PROINDIVISO, POR VALOR DE \$ 167,000,000.00 DE: INVERSIONES HUMBERTO NI/O Y CIA. S. EN C. , A: NI/O CORREDOR HUMBERTO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 35077.--

07.- 07-04-1995 ESCRITURA 092 DEL 19-03-1995 NOTARIA UNICA DE SAN FRANCISCO (CUND.) COMPROVENTA DERECHO PROINDIVISO, POR VALOR DE \$ 13,000,000.00 DE: INVERSIONES V.P.R. S EN C. , A: GONZALEZ TOBOS JORGE ARTURO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 20763.--

08.- 07-04-1995 ESCRITURA 093 DEL 19-03-1995 NOTARIA UNICA DE SAN FRANCISCO COMPROVENTA DERECHO PROINDIVISO, POR VALOR DE \$ 167,000,000.00 DE: INVERSIONES V.P.R. S. EN C. , A: GONZALEZ TOBOS JORGE ARTURO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 35077.--

09.- 04-06-1996 ESCRITURA 311 DEL 01-09-1995 NOTARIA DE SAN FRANCISCO RESOLUCION CONTRATO DE COMPRA VENTA CONTENIDA EN LA



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GIRARDOT

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2409184536100838419**

**Nro Matrícula: 307-119001**

Página 2 TURNO: 2024-307-1-56300

Impreso el 18 de Septiembre de 2024 a las 11:16:04 AM

### **"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

ESCRITURA #093 DE MARZO 19/95 DE LA NOTARIA UNICA DE SAN FRANCISCO DE: GONZALEZ TOBOS JORGE ARTURO, A: INVERSIONES V.P.R. S. EN C. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 35077.--

10.- 04-06-1996 ESCRITURA 463 DEL 18-12-1995 NOTARIA DE SAN FRANCISCO RESOLUCION CONTRATO DE COMPRA VENTA CONTENIDO EN LA ESCRITURA # 092 DE MARZO 19/95 NOTARIA UNICA DE SAN FRANCISCO DE: GONZALEZ TOBOS JORGE ARTURO, A: INVERSIONES V.P.R. S EN C. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 20763.--

11.- 30-01-2004 ESCRITURA 988 DEL 29-05-2003 NOTARIA 61 DE BOGOTA ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA A: TINOCO DE GOMEZ ROSARIO MARITZA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 31271.--

12.- 30-01-2004 ESCRITURA 988 DEL 29-05-2003 NOTARIA 61 DE BOGOTA COMPROVENTA, POR VALOR DE \$ 5,000,000.00 DE: TINOCO DE GOMEZ ROSARIO MARITZA, A: RODRIGUEZ HERRERA BEATRIZ, SARAY LARA MELBA MIREYA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 31271.--

13.- 01-02-2007 ESCRITURA 85 DEL 19-01-2007 NOTARIA 62 DE BOGOTA COMPROVENTA DERECHOS DE CUOTA, POR VALOR DE \$ 90,000,000.00 DE: NI/O CORREDOR HUMBERTO, A: SOCIEDAD INVERSIONES V.P.R. Y CIA. LTDA. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 20763.--

14.- 15-05-2012 ESCRITURA 1061 DEL 14-05-2012 NOTARIA 2 DE ZIPAQUIRA COMPROVENTA, POR VALOR DE \$ 30,000,000.00 DE: RODRIGUEZ HERRERA BEATRIZ, SARAY LARA MELBA MIREYA, A: PULIDO PULIDO HUGO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 31271.--

15.- 04-08-2014 ESCRITURA 3079 DEL 01-08-2014 NOTARIA CUARENTA Y SIETE DE BOGOTA D. C. COMPROVENTA, POR VALOR DE \$

13,804,935,000.00 DE: INVERSIONES VPR Y COMPA/IA LIMITADA EN LIQUIDACION , A: MARVAL S. A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 20763.--

16.- 04-08-2014 ESCRITURA 3079 DEL 01-08-2014 NOTARIA CUARENTA Y SIETE DE BOGOTA D. C. COMPROVENTA, POR VALOR DE \$

13,804,935,000.00 DE: INVERSIONES VPR Y CAOMPA/IA LIMITADA EN LIQUIDACION , A: MARVAL S. A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 35077.--

17.- 29-09-2014 ESCRITURA 4125 DEL 23-09-2014 NOTARIA CUARENTA Y SIETE DE BOGOTA D. C. COMPROVENTA, POR VALOR DE \$ 69,000,000.00 DE: PULIDO PULIDO HUGO, A: MARVAL S. A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 31271.--

18. -ESCRITURA 1646 DEL 11/5/2015 NOTARIA CUARENTA Y SIETE DE BOGOTA D. C. REGISTRADA EL 25/5/2015 POR ENGLOBE A: MARVAL S. A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 307-85941 .--



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GIRARDOT

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2409184536100838419**

**Nro Matrícula: 307-119001**

Página 3 TURNO: 2024-307-1-56300

Impreso el 18 de Septiembre de 2024 a las 11:16:04 AM

**"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

19. -ESCRITURA 820 DEL 27/4/2018 NOTARIA CUARENTA Y SIETE 47 DE BOGOTA D. C. REGISTRADA EL 30/4/2018 POR ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA A: MARVAL S. A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 307-85941

20. -ESCRITURA 820 DEL 27/4/2018 NOTARIA CUARENTA Y SIETE 47 DE BOGOTA D. C. REGISTRADA EL 30/4/2018 POR CONSTITUCION DE URBANIZACION A: MARVAL S. A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 307-102962 --

21. -ESCRITURA 820 DEL 27/4/2018 NOTARIA CUARENTA Y SIETE 47 DE BOGOTA D. C. REGISTRADA EL 30/4/2018 POR ENGLOBE A: MARVAL S. A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 307-102963 --

22. -ESCRITURA 2001 DEL 31/8/2018 NOTARIA CUARENTA Y SIETE 47 DE BOGOTA D. C. REGISTRADA EL 20/9/2018 POR ACLARACION A: MARVAL S. A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 307-102963 --

23. -ESCRITURA 2001 DEL 31/8/2018 NOTARIA CUARENTA Y SIETE 47 DE BOGOTA D. C. REGISTRADA EL 20/9/2018 POR CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL A: MARVAL S. A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 307-107039 --

24. -ESCRITURA 2001 DEL 31/8/2018 NOTARIA CUARENTA Y SIETE 47 DE BOGOTA D. C. REGISTRADA EL 20/9/2018 POR SERVIDUMBRE DE AGUA PASIVA A: MARVAL S. A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 307-107039 --

25. -ESCRITURA 12434 DEL 10/7/2019 NOTARIA VEINTINUEVE 29 DE BOGOTA D. C. REGISTRADA EL 29/11/2019 POR SERVIDUMBRE DE ENERGIA ELECTRICA DE: MARVAL S. A. , A: CODENSA S.A. E.S.P. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 307-107039 --

26. -ESCRITURA 4586 DEL 31/3/2023 NOTARIA VEINTINUEVE 29 DE BOGOTA D. C. REGISTRADA EL 18/4/2023 POR REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL A: MARVAL S. A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 307-107039 --

#### DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) KR 17 A # 18 - 98 CONDOMINIO PEÑAZUL - CONJUNTO RESIDENCIAL LA ALDEA APARTAMENTO 0757 TORRE 8 PISO 7 ETAPA 2B-2

DETERMINACION DEL INMUEBLE: APARTAMENTO

DESTINACION ECONOMICA:

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

307 - 107039

**ANOTACION: Nro 001 Fecha: 20-09-2018 Radicación: 2018-307-6-9197**

Doc: ESCRITURA 2001 DEL 31-08-2018 NOTARIA CUARENTA Y SIETE DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$0



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE GIRARDOT

### CERTIFICADO DE TRADICIÓN

### MATRÍCULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2409184536100838419**

**Nro Matrícula: 307-119001**

Página 4 TURNO: 2024-307-1-56300

Impreso el 18 de Septiembre de 2024 a las 11:16:04 AM

### "ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

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

ESPECIFICACIÓN: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTIA

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

DE: MARVAL S. A.

NIT# 8902056450 X

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

**ANOTACIÓN: Nro 002** Fecha: 13-11-2018 Radicación: 2018-307-6-10944

Doc: ESCRITURA 2628 DEL 30-10-2018 NOTARIA CUARENTA Y SIETE DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACIÓN: LIMITACIÓN AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCIÓN REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: MARVAL S. A.

NIT# 8902056450 X

**ANOTACIÓN: Nro 003** Fecha: 29-11-2019 Radicación: 2019-307-6-11199

Doc: ESCRITURA 12434 DEL 10-07-2019 NOTARIA VEINTINUEVE DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACIÓN: LIMITACIÓN AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONSTITUIDO POR ESCRITURA 2001 DEL 31/08/2018 Y 2628 DE 30/10/2018 AMBAS DE LA NOTARIA SETENTA Y DOS DE BOGOTA, EN SENTIDO ADICIONAR LAS UNIDADES PRIVADAS DE LA ETAPA 2 A Y CITAR LOS NUEVOS COEFICIENTE DE COPROPIEDAD.

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

A: MARVAL S. A.

NIT# 8902056450 X

**ANOTACIÓN: Nro 004** Fecha: 29-11-2019 Radicación: 2019-307-6-11200

Doc: ESCRITURA 18984 DEL 08-10-2019 NOTARIA VEINTINUEVE DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACIÓN: OTRO: 0901 ACLARACION ESCRITURA 12434 DEL 10/7/2019 DE LA NOTARIA VEINTINUEVE DE BOGOTA, EN EL SENTIDO DE INCLUIR LA PROTOCOLIZACIÓN DE LA RESOLUCIÓN 20 DE 04-10-2019 EXPEDIDA POR LA OFICINA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE RICAURTE, POR MEDIO DE LA CUAL SE HACE UNA ACLARACIÓN A LA RESOLUCIÓN 37 DE 07-12-2018 Y RESOLUCIÓN 13 DE 05-06-2019 MEDIANTE LA CUAL SE APROBARON LOS PLANOS DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL DEL PROYECTO PEÑAZUL ETAPA 2 LA ALDEA.

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

A: MARVAL S. A.

NIT# 8902056450

**ANOTACIÓN: Nro 005** Fecha: 17-05-2023 Radicación: 2023-307-6-4120

Doc: ESCRITURA 4151 DEL 24-03-2023 NOTARIA VEINTINUEVE DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACIÓN: LIMITACIÓN AL DOMINIO: 0347 ADICIÓN REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONTENIDO EN LA ESCRITURA 2628 DEL 30/10/2018 OTORGADA EN LA NOTARIA 47 30/10/2018 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C., EN SENTIDO ADICIONAR LAS UNIDADES PRIVADAS DE LA ETAPA 2B - 2 Y CITAR LOS NUEVOS COEFICIENTE DE COPROPIEDAD.

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

A: MARVAL S. A.

NIT# 8902056450

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*5\***



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GIRARDOT

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2409184536100838419**

**Nro Matrícula: 307-119001**

Página 5 TURNO: 2024-307-1-56300

Impreso el 18 de Septiembre de 2024 a las 11:16:04 AM

**"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

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GIRARDOT DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GIRARDOT DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GIRARDOT DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GIRARDOT DNP

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-307-1-56300      FECHA: 18-09-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GIRARDOT DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GIRARDOT DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GIRARDOT DNP

  
GABRIEL GONZALEZ GUTIERREZ  
REGISTRADOR SECCIONAL

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

990230901 EMVCO



SEP 18 2024 10:52:18 RBMDES 9.90

CORRESPONSAL  
BANCOLOMBIA

BARRIO USAQUEN BOGOTA  
CR 7 NO. 106 - 01, USAQU

C. UNICO: 3007070870 TER: EF00B400

RECIBO: 012863

RRN: 014047

APRO: 171178

RECAUDO

CONVENIO: 84409

LOS ROSALES CONSTRUC

REF: 000000000000000080171507

**VALOR \$ 350.000**

TU CORRESPONSAL BANCARIO NO DEBE COBRARTE POR  
HACER ESTA TRANSACCION.

Bancolombia es responsable por los servicios  
prestados por el CB. El CB no puede prestar  
servicios financieros por su cuenta. Verifique  
que la informacion en este documento este  
correcta. Para reclamos comuniquesse al  
018000912345. Conserve esta tirilla como  
soporte.

\*\*\* CLIENTE \*\*\*