



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRLEAS-80171507

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	Arnol Uriel Aranguren Gil	FECHA VISITA	20/09/2024
NIT / C.C CLIENTE	80171507	FECHA INFORME	24/09/2024
DIRECCIÓN	KR 17 A # 18 - 98 CONDOMINIO PEÑAZUL - CJ RES LA ALDEA AP 0757 TO 8 PISO 7 ET 2B-2	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 4	EDAD (AÑOS)	1 años
BARRIO	CONDOMINIO PEÑAZUL - CONJUNTO RESIDENCIAL LA ALDEA	REMODELADO	
CIUDAD	Ricaurte	OCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Cundinamarca	TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Leasing	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	OSCAR MAURICIO QUINTERO ARISTIZABAL		
IDENTIFICACIÓN	79411838		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	MARVAL S. A.				
NUM.	2628	#NOTARIA	47	FECHA	30/10/2018
ESCRITURA	EscrituraPH				
CIUDAD	Bogotá D.C.	DEPTO	Cundinamarca		
ESCRITURA					
CEDULA	S/INF.				
CATASTRAL					
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 COPROPIEDAD	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 MULTIFAMILIOARES 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	
Zropa	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

Porteria	Si	Bicicletero	No	Acensores	Si
Piscinas	Si	TerrazaComunal	No	JardinInfant	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	Si	Ginmnasio	No	BombaEyec	Si
Porteria	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 instalacion de contadores, carta de radicado, de desenglobe catastral.

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

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com



INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.		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
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	

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: BOGOTÁ.D.C.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	
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

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

	Sector	Predio
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	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	No VIS	Cubierta	Placa de concreto
Avance(En construcción)	98%	Fachada	graniplast
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	Mayor 9 metros
N° de Pisos	9	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos	N/A	Irregularidad Altura	No
Vida Útil	100 años	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Vida Remanente	99	Año de Construcción	2023
Estructura	Industrializado	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	concreto reforzado	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.	
Fecha de Remodelación		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.	
Daños previos	NO		
Ubicación	Apartamento Exterior		



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
TOTALES					100%	\$235,674,765

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):

12

Perspectivas de valoración:

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración altas

Comportamiento Oferta y Demanda:

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es alta, y se considera que la demanda es media.

Actualidad edificadora:

DESARROLLO OTRAS ETAPAS EN CONSTRUCCIÓN.

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 cuarzetón, 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 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	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		SEPTIMO PISO		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	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	POR Mt2	\$4,902,237.96	TOTAL	\$251,631,874.35
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$4,280,491.37	TOTAL	\$219,717,621.93
VALOR TOTAL	\$235,674,765.45			

Observaciones:

Enlaces:

4-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-ricaute-2-habitaciones-2-banos-1-garaies/15072-M5141450>

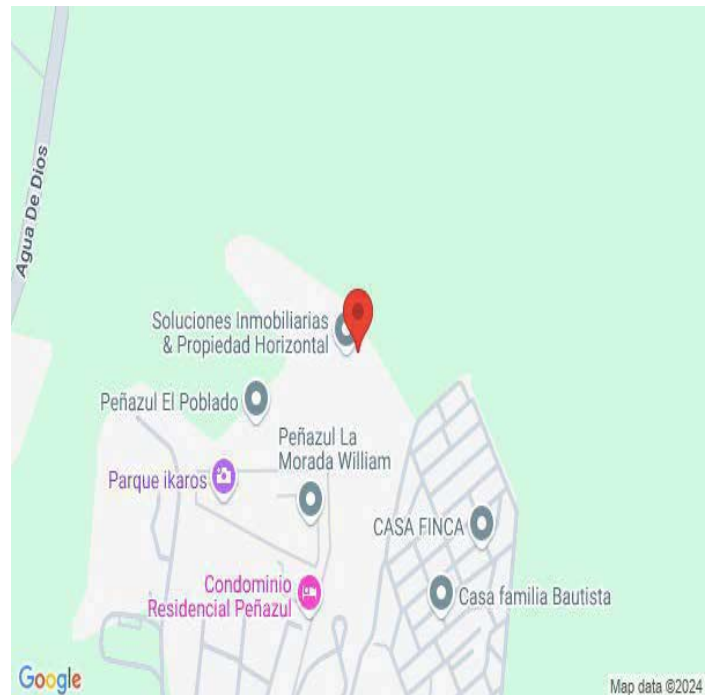
5-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-ricaute-penazul-la-aldea-2-habitaciones-2-banos-1-garaies/15072-M5055211>

6-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-ricaute-penazul-la-morada-2-habitaciones-2-banos-1-garaies/15072-M4785295>

7-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-ricaute-penazul-la-aldea-3-habitaciones-2-banos-1-garaies/15072-M5055218>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:
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

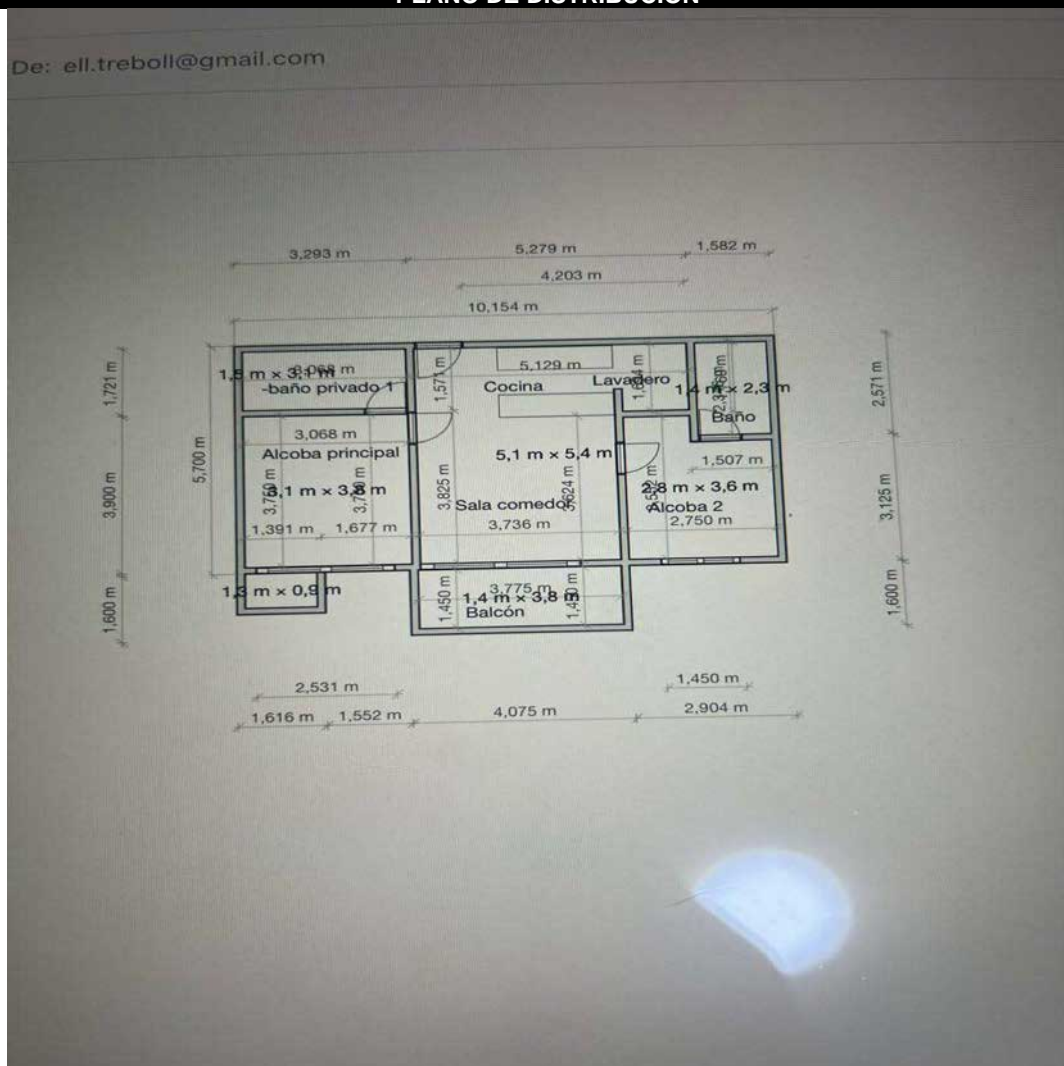
Longitud: -74.763057

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 17' 15.9072''

Longitud: 74° 45' 47.0052''

PLANO DE DISTRIBUCIÓN



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

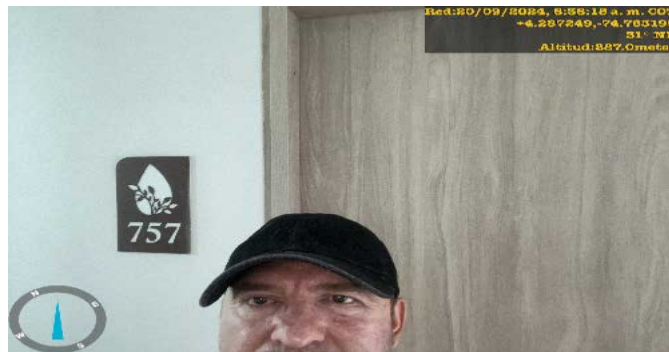


Foto Selfie



Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Energia



FOTOS General

Contador de Energia



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



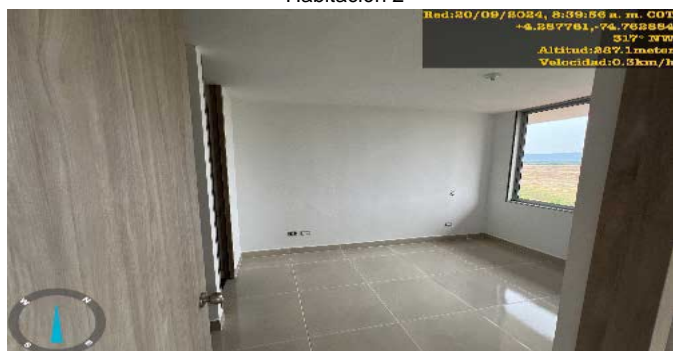
Closet hab. Principal



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 Comunes-CJ



Garajes Comunes-CJ

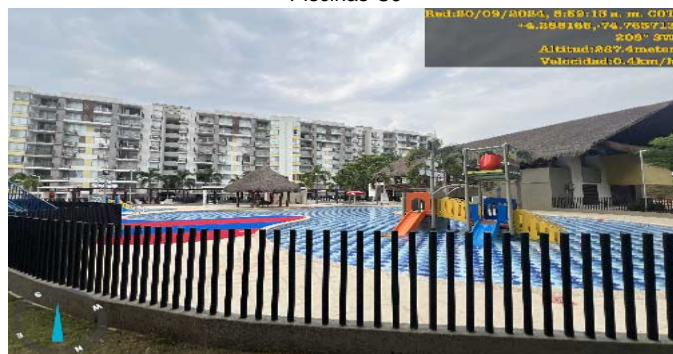


FOTOS General

Garajes Comunes-CJ



Piscinas-CJ



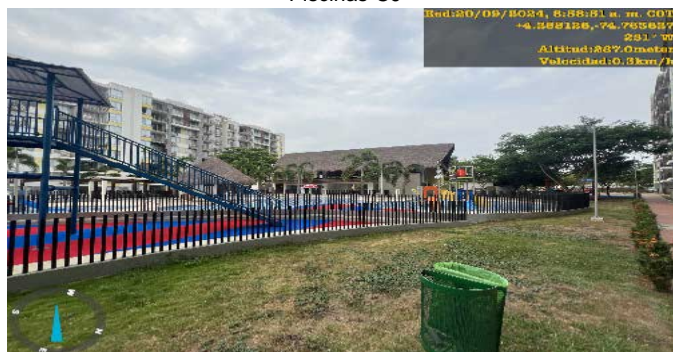
Piscinas-CJ



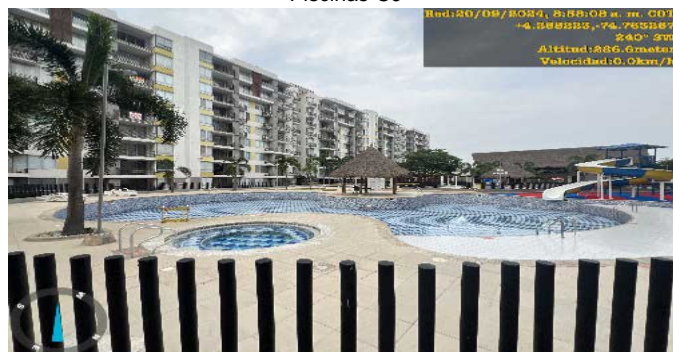
Piscinas-CJ



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 1	1.163,66	879,52	-	286,14	4.154,93
Pisos Restantes	9.110,20	7.110,56	-	1.999,64	-
Totales	10.275,86	7.990,08	-	2.285,78	4.154,93
Libre piso 1	4.154,93	-	-	-	4.154,93

CONDominio PEÑAZUL - LA ALDEA APARTAMENTOS (DESARROLLADO POR ETAPAS) - ETAPA 2B2 K 17 A Número 17-15 Ricaurte, Cundinamarca					
DEPENDENCIA	Total				
Torres: 9 pisos					
APARTAMENTOS	144				
PARQUEADEROS	155				
PARQUEADEROS COMUNES DE USO EXCLUSIVO	144				
PARQUEADEROS COMUNES PARA VISITANTES	11				

	PRIVADAS		COMUNES		TOTAL
	Construidas	Libres	Construidas	Libres	
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

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 Ricaurte, Cundinamarca, para su constitución en el Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las disposiciones legales vigentes en la Ley 675 de 2001. 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	TOTALES	Privadas		Comunes	
		Construida	Libre	Construida	Libre
Lote	5.320,59				



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

Dirección: Carrera 15 No. 6-22 Palacio Municipal
Teléfonos: 833 8560 – 831.7743 Código Postal: 252410
@AlcRicaurte
www.ricaurte-cundinamarca.gov.co

Áreas 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, ropas, 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 m²). Área privada de cincuenta y un metros cuadrados con treinta y tres decímetros cuadrados (51.33 m²). La diferencia entre el área construida y el área privada es de seis metros cuadrados con cincuenta y un decímetros cuadrados (6.51 m²), 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 ropas 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

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

14-09-21
111151640-8800

condinazul

CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

ABREVIACIONES: Apartamento: APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR --- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Eta**

Información: S/I ----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997:**

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO 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 avaluador 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
Regimen 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



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



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, palenteológico 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.trebol@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-30171507 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

MARVAL S.A.S

NIT 890.205.947-0

LADY JOHANA LEITON BENAVIDES

Apoderada General

Bogotá D.C. 17 de octubre de 2024

Señores

INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI – RICAURTE

La Ciudad

REF.: Autorización tramites 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 tramites 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 radico con No. 2561200005112022 del cual no notificaron su cancelación; por lo cual requerimos el tramite 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 - jcastelbla@marval.com.co

apalacios@marval.com.co

BUCARAMANGA

Metropolitan Business Park
Cra. 29 No. 45 - 45 Piso 18
☎ (7) 434 3967

BOGOTÁ

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

BARRANQUILLA

Carrera 57 No 99 A - 65
Torres del Atlántico
Torre Sur Piso 17
☎ (5) 385 3162

CALI

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

CARTAGENA

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

261007CUN-2024-0080509-EL-21/2024

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

lleiton@marval.com.co

jvespinel@marval.com.co

Rad 5NC

2561200005102022

2561200005112022



El futuro
es de todos

Gobierno
de Colombia

IGAC
INSTITUTO GEOGRÁFICO
AGUSTÍN CODAZZI



Fecha: 19/12/2022 Generado Por: Edgar Otalora
Hora: 4:18:34 PM Territorial: CUNDINAMARCA

Página 1 de 10

CONSTANCIA DE RADICACIÓN DE SOLICITUD DE CONSERVACIÓN

Sede BOGOTÁ, D.C.

No. de Solicitud 2610.7DTCUN-2022-0037670-ER-000

Solicitante(s):

JULE ANDREA CASTELBLANCO ORJUELA

CC: 1010167040

Departamento: 25 - CUNDINAMARCA

Municipio: 612 - RICAURTE

No. Radicación: 2561200005112022

Tipo de Trámite: Mutación segunda desenglobe

Número Predial: 256120100000002050902900000000
256120100000002050902901010627
256120100000002050902901010628
256120100000002050902901010629
256120100000002050902901010630
256120100000002050902901010631
256120100000002050902901010632
256120100000002050902901010633
256120100000002050902901010634
256120100000002050902901020635
256120100000002050902901020636
256120100000002050902901020637
256120100000002050902901020638
256120100000002050902901020639
256120100000002050902901020640
256120100000002050902901020641
256120100000002050902901020642
256120100000002050902901030643
256120100000002050902901030644
256120100000002050902901030645
256120100000002050902901030646
256120100000002050902901030647
256120100000002050902901030648
256120100000002050902901030649
256120100000002050902901030650
256120100000002050902901040651
256120100000002050902901040652
256120100000002050902901040653
256120100000002050902901040654
256120100000002050902901040655
256120100000002050902901040656
256120100000002050902901040657
256120100000002050902901040658

Carrera 30 No.48-51, edificio 2 piso 1 Información al Cliente 3694031 BOGOTÁ, D.C.

www.igac.gov.co

IGAC - La Aldea ET 2B2 - Torre 8 y 9

01-00-00-00-0205-0902-9-06-09-1040-0555



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

Certificado generado con el Pin No: 2409184536100838419

Nro Matrícula: 307-119001

Pagina 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 demas especificaciones obran en ESCRITURA 4151, 2023/03/24, NOTARIA VEINTINUEVE BOGOTA, D.C.. Artículo 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 COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 1,100,000.00 DE: SOCIEDAD AGRICOLA MAURITANIA LTDA , A: AGROSOLAR 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 COMPRAVENTA, 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 COMPRAVENTA. 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: AGROSOLAR 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 COMPRAVENTA, 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 COMPRAVENTA 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 COMPRAVENTA 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.) COMPRAVENTA 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 COMPRAVENTA 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

Pagina 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 COMPRAVENTA, 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 COMPRAVENTA 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 COMPRAVENTA, 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. COMPRAVENTA, 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. COMPRAVENTA, 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. COMPRAVENTA, 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

Pagina 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 PUBLICOS DE GIRARDOT
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2409184536100838419

Nro Matrícula: 307-119001

Pagina 4 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

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 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: MARVAL S. A.

NIT# 8902056450 X

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

ANOTACION: 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

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: MARVAL S. A.

NIT# 8902056450 X

ANOTACION: 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

ESPECIFICACION: LIMITACION 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

ANOTACION: 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

ESPECIFICACION: 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

ANOTACION: 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

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONTENIDO EN LA ESCRITURA 2628 DEL 30/10/2018 OTORGADA EN LA NOTARIA 47 30/10/2018 DEL CIRCULO 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*

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

9 90 230901 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: 00000000000000000080171507

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 comuniquese al
018000912345. Conserve esta tirilla como
soporte.**

CLIENTE
