



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-79005642

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JOHN ALEXANDER FORERO MARTINEZ
NIT / C.C CLIENTE	79005642
DIRECCIÓN	KR 10 C # 11 - 62 Ur Jardín de Guaduas, Barrio Pueblo Nuevo
SECTOR	Urbano
BARRIO	Pueblo Nuevo
CIUDAD	Guaduas
DEPARTAMENTO	Cundinamarca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	JONATHAN ROA ROBAYO
IDENTIFICACIÓN	1018458776

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	11/07/2025
FECHA INFORME	17/07/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	2
REMODELADO	
OCCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	OVALLE ZAMBRANO HUGO ERNESTO						
NUM. ESCRITURA	214 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	Única	FECHA	14/04/2023		
CIUDAD ESCRITURA	Guaduas		DEPTO	Cundinamarca			
CEDULA CATASTRAL	2532001000000423001100000000						
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Resolución No. 239 del 21 de septiembre de 2023						
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A						
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2				

M. INMOB.	N°
162-35261	Casa KR 10C # 11 - 62

OBSERVACIONES GENERALES

Se trata de una casa de un solo nivel, ubicada en la Carrera 10C No. 11-62, en la urbanización Jardín de Guaduas, barrio Pueblo Nuevo. **Distribución del inmueble:** garaje, tres alcobas, dos baños, cocina, sala-comedor y zona de ropa. Se observa que el predio está construido en su totalidad en el primer piso; sin embargo, para efectos del avalúo, se valora únicamente el área licenciada en dicho nivel, la cual corresponde a **50,40 m²**. Únicamente se liquidan las áreas reconocidas mediante licencia de construcción y conforme a las disposiciones del ordenamiento territorial vigente en el municipio de Guaduas.

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.

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 150,491,340

VALOR ASEGURABLE \$ COP 150,491,340

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE. -NOTA: el inmueble cuenta con una limitación al dominio (servidumbre) en la anotación nro. 1, se recomienda subsanar dicha anotación. -NOTA: el inmueble cuenta con aproximadamente 30% de área construida fuera de la permitida por la licencia de construcción suministrada. Conforme lo contenido en el artículo 30 del Decreto 1420 de 1998 dicha área no se tendrá en cuenta en la presente valoración. Debe aportar documento donde se legalice dicha área.

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

NOMBRES Y FIRMAS



JONATHAN ROA ROBAYO
Perito Actuante
C.C: 1018458776 RAA: AVAL-1018458776
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-07-16 14:37:00



ALEJANDRA RODRIGUEZ RODRIGUEZ
RAA: RAA-1018474812 C.C: 1018474812
Visador
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-07-17 16:26:00

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Residencial de densidad alta
Uso Compatible Según Norma	Comercial
Uso Condicionado Según Norma	Dotacional
Uso Prohibido Según Norma	Todos los demás

Área Lote	72	Frente	6
Forma	Rectangular	Fondo	12
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	1:2

Amenaza Riesgo Inundacion	No
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No
Suelos De Protección	No
Patrimonio	No

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	Acuerdo 036 del 17 de septiembre de 2000
Antejardín	N/A
Uso principal	Residencial de densidad alta
Altura permitida pisos	2
Aislamiento posterior	3
Índice de ocupación	0.7
Índice de construcción:	N/A
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
Área de terreno	m2	72	Área de terreno	m2	74.1
Área construida	m2	108.40	Área construida	m2	0
			Avalúo catastral 2025	Pesos	38904000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
Área de terreno	m2	72	Área de terreno	m2	72
Área construida piso 1	m2	72	Área construida piso 1	m2	50.40

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demandas / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	100-200	
Escolar	Bueno	300-400	
Asistencial	Bueno	300-400	
Estacionamientos	Bueno	0-100	
Áreas verdes	Bueno	0-100	
Zonas recreativas	Bueno	0-100	

Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	SI
Impacto Ambiental		
Aire:	Basura:	Ruido:
NO	NO	NO

Cond.seguridad:
NOAguas servidas:
NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIS vivienda de interés Social
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	1
Nº de sótanos	
Vida útil	100 años
Vida remanente	98
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	KR 10 C # 11 - 62 Ur Jardín de Guaduas, Barrio Pueblo Nuevo

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Losa de concreto
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
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.

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	72	M2	\$1,043,472.00	49.92%	\$75,129,984.00
Area Construida	Construcción	50.40	M2	\$1,495,265.00	50.08%	\$75,361,356.00
TOTALES					100%	\$150,491,340

Valor en letras

Ciento cincuenta millones cuatrocientos noventa y un mil trescientos cuarenta Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL	\$150,491,340
OFERTA Y DEMANDA	

Tiempo esperado de comercialización (Meses):**Perspectivas de valoración:****Comportamiento Oferta y Demanda:****Actualidad edificadora:**

12

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

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

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

Jurídica: Especificación: servidumbre de tránsito pasiva vehicular y para la instalación de servicios públicos, anotación 01, Escritura 866 del 16-12-2011 Notaria Única de Guaduas **NOTA:** Limitaciones al dominio, se recomienda levantar anotación 01.

Garaje: El garaje es integral a la casa, es decir, una dependencia del inmueble.

Entorno: El sector donde se ubica el inmueble objeto de avalúo se caracteriza por una actividad residencial agradable, con buenos equipamientos urbanos y no se observan impactos ambientales negativos.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Garaje: 1. Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.

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.

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.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Barrio Jardin	\$80,000,000	0.95	\$76,000,000	3107652689	72	0	\$	\$0
2	Barrio Jardin	\$200,000,000	0.98	\$196,000,000	3202008654	72	72	\$1,600,000	\$115,200,000
3	Barrio Jardin	\$75,000,000	0.95	\$71,250,000	304791051	72	0	\$	\$0
4	Barrio Jardin	\$170,000,000	0.95	\$161,500,000	3102835334	72	55	\$1,500,000	\$82,500,000
5	Barrio Jardin	\$70,000,000	0.98	\$68,600,000	3176411746	72	0	\$	\$0
Del inmueble						72	50.40		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$76,000,000	\$1,055,556	1.0	1.0	1.00	\$1,055,555.56
2	\$80,800,000	\$1,122,222	1.0	1.0	1.00	\$1,122,222.22
3	\$71,250,000	\$989,583	1.0	1.0	1.00	\$989,583.33
4	\$79,000,000	\$1,097,222	1.0	1.0	1.00	\$1,097,222.22
5	\$68,600,000	\$952,778	1.0	1.0	1.00	\$952,777.78
					PROMEDIO	\$1,043,472
					DESV. STANDAR	\$71,354.97
					COEF. VARIACION	6.84%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,043,472.00	AREA	72	TOTAL	\$75,129,984.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,495,265.00	AREA	50.40	TOTAL	\$75,361,356.00
VALOR TOTAL		\$150,491,340.00				

Observaciones:

Enlaces:

5-<https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta-en-peru-quadas/192246960>

REPOSICION

CASA

Depreciación Fitto y Corvini

Área construida total	72
Área construida vendible	50.40
Valor M2 construido	\$1,549,658
Valor reposición M2	\$78,102,763
Valor reposición presupuesto M2	\$1,549,658
Fuente	Tipologías constructivas IGAC
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,549,658
Calificación estado conservación	2
Vida útil	100
VetusTez	2
Edad en % de vida útil	2 %
Fitto y corvin %	3.51 %
Valor reposición depreciado	\$1,495,265
Valor adoptado depreciado	\$1,495,265
Valor total	\$75,361,356

Observaciones: Únicamente se liquidan las áreas reconocidas mediante licencia de construcción y conforme a las disposiciones del ordenamiento territorial vigente en el municipio de Guaduas.

DIRECCIÓN:

KR 10 C # 11 - 62 Ur Jardín de Guaduas, Barrio Pueblo Nuevo | Pueblo Nuevo | Guaduas | Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

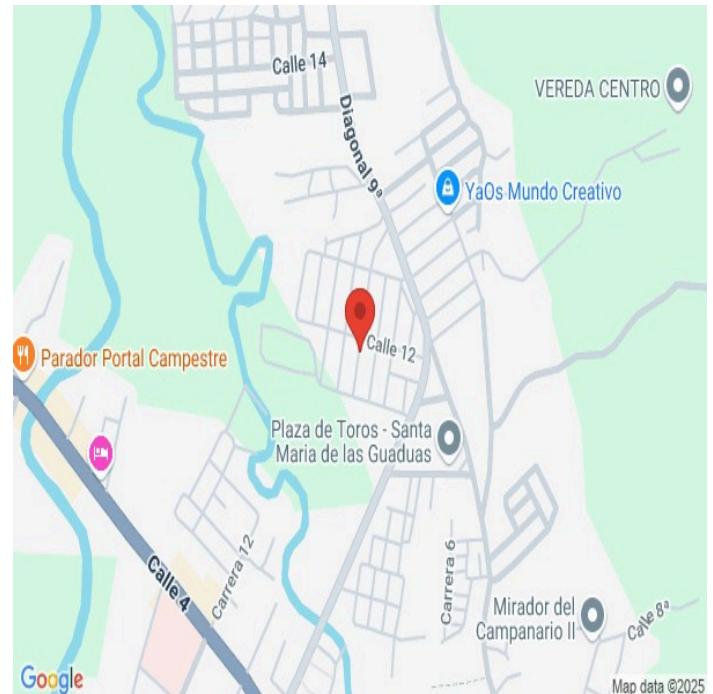
Latitud: 5.074208

Longitud:-74.598392

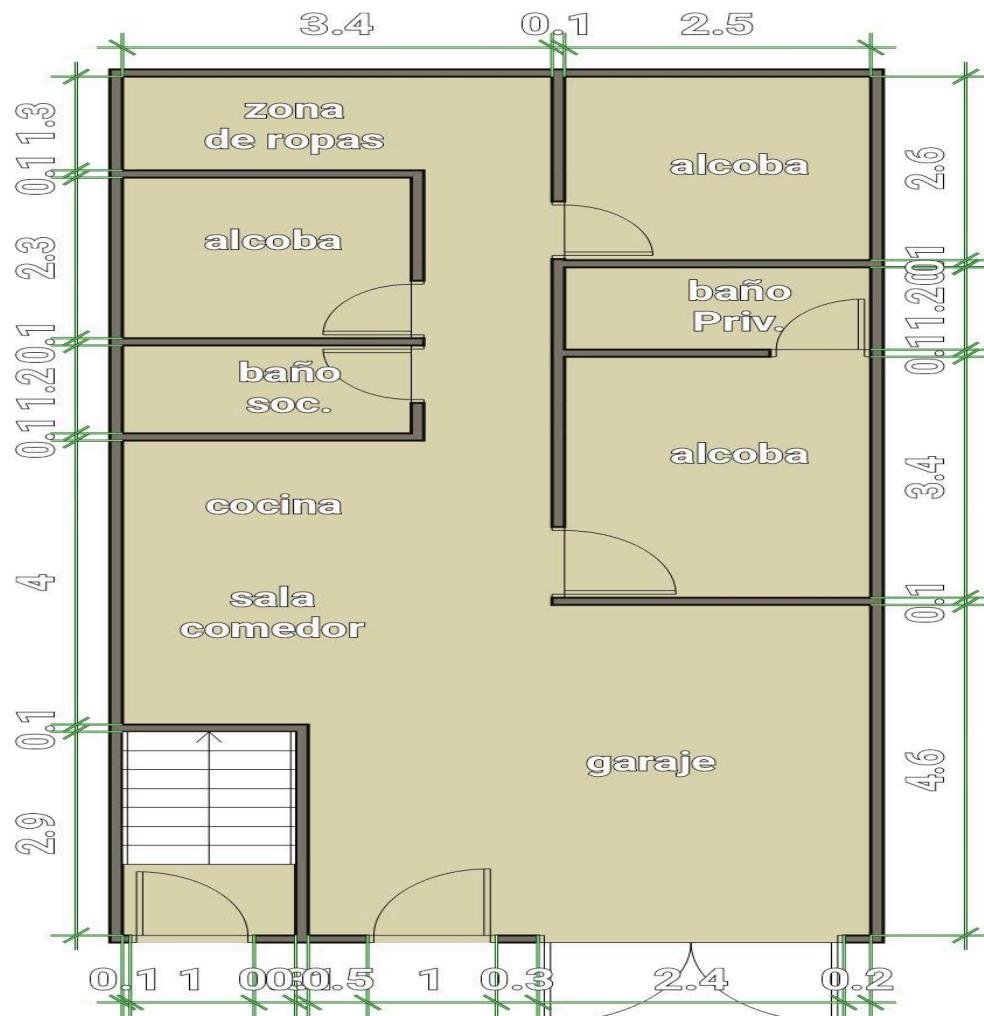
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 5° 4' 27.1482''

Longitud:74° 35' 54.2112''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble

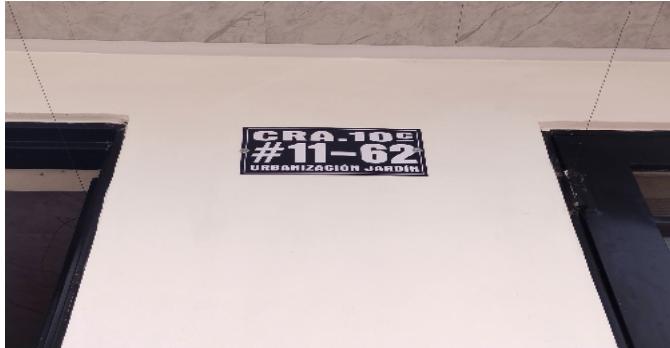


Fachada del Inmueble



FOTOS: General

Nomenclatura



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Escalera del inmueble



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



FOTOS: General

Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Terraza Inmueble



Patio Interior



Terraza Inmueble



Terraza Inmueble



FOTOS: General

Terraza Inmueble



Garaje



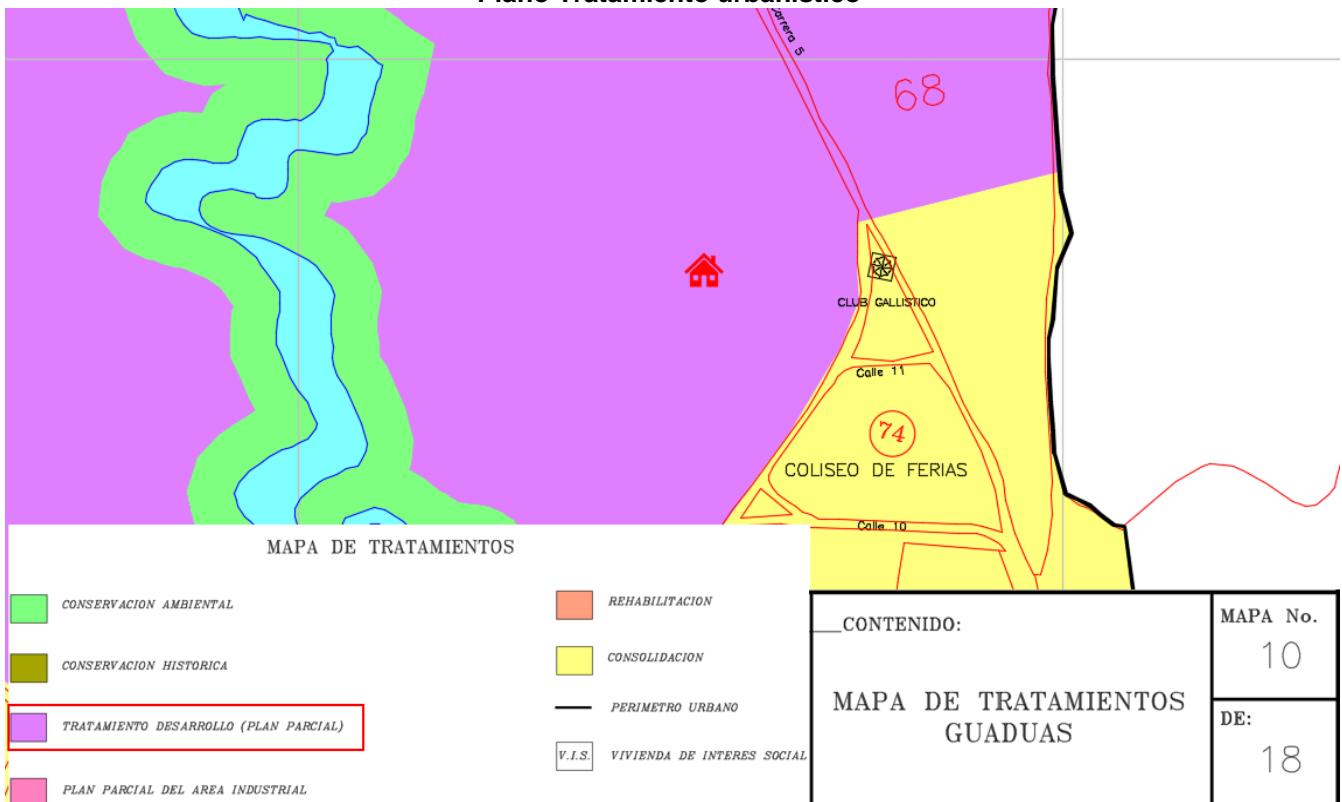
CRUCE CARTOGRÁFICO

Plano Uso de suelo-actividad



CONTENIDO:	MAPA No.
AREAS DE ACTIVIDAD GUADUAS	7
DE:	18

Plano Tratamiento urbanístico



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 LRCAJA-79005642



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

Certificado generado con el Pin No: 2507018536116810891

Nro Matrícula: 162-35261

Pagina 1 TURNO: 2025-162-1-9763

Impreso el 1 de Julio de 2025 a las 01:55:14 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 162 - GUADUAS DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: GUADUAS VEREDA: CENTRO

FECHA APERTURA: 05-06-2015 RADICACIÓN: 2015-162-6-1104 CON: ESCRITURA DE: 01-04-2011

CODIGO CATASTRAL: 25320010000004230011000000000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRF-BAP0002.INOF

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE NÚMERO ONCE (11) DE LA MANZANA C - URBANIZACION JARDIN DE GUADUAS, CON AREA DE 72 MTS2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 228, 2015/04/01, NOTARIA UNICA GUADUAS. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012, Y SON LOS SIGUIENTES: "NORTE: LIMITA EN EXTENSIÓN DE DOCE METROS (12.00MTS.), EN PARTE CON EL LOTE NUMERO DOCE (12) Y EN PARTE CON EL LOTE NÚMERO TRECE (13); DE LA MISMA MANZANA Y URBANIZACIÓN; ORIENTE: LIMITA EN EXTENSIÓN DE SEIS METROS (6.00MTS), CON EL LOTE NUMERO DIECISÉIS (16) DE LA MISMA MANZANA Y URBANIZACIÓN, SUR: LIMITA EN EXTENSIÓN DE DOCE METROS (12.00MTS.), CON EL LOTE NUMERO DIEZ (10) DE LA MISMA MANZANA Y URBANIZACIÓN, Y OCCIDENTE: LIMITA EN EXTENSIÓN DE SEIS METROS (6.00MTS), CON VÍA PÚBLICA".-

"ANOTACIÓN NO. 8 CASA DE HABITACIÓN CON LA SIGUIENTE DISTRIBUCIÓN: TRES (03) HABITACIONES, SALA, COMEDOR, COCINA, BAÑO, PATIO DE ROPAS."

AREA Y COEFICIENTE

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

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS: CUADRADOS0

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

01) -ESCRITURA 2897 DEL 10/12/2013 NOTARIA DOCE 12 DE BARRANQUILLA REGISTRADA EL 17/12/2013 POR COMPROVVENTA DE: SALVADOR TERRIOS RODRIGUEZ , A: INMOBILIARIA URBAFINCAS S A S , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 162-7715 .--02). -ESCRITURA 1.622 DEL 27/6/2003 NOTARIA 10 DE BARRANQUILLA REGISTRADA EL 24/10/2003 POR COMPROVVENTA DE: LUIS ALFREDO GALVIS BROCHERO , A: SALVADOR TERRIOS RODRIGUEZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 162-7715 .--03). -ESCRITURA 699 DEL 16/8/2002 NOTARIA UNICA DE PUERTO SALGAR REGISTRADA EL 28/8/2002 POR COMPROVVENTA DE: PEDRO ANTONIO MANJARRES GARCIA , A: LUIS ALFREDO GALVIS BROCHERO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 162-7715 .--04). -ESCRITURA 188 DEL 11/3/1998 NOTARIA UNICA DE GUADUAS REGISTRADA EL 16/3/1998 POR VENTA DE: SOCIEDAD PLANTAS TROPICALES LTDA , A: PEDRO ANTONIO MANJARRES GARCIA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 162-7715 .--05). -ESCRITURA 4.623 DEL 18/12/1990 NOTARIA 36 DE BOGOTA REGISTRADA EL 14/1/1991 POR VENTA DE: SOCIEDAD JARDINES DE GUADUAS LIMITADA , A: SOCIEDAD PLANTAS TROPICALES LIMITADA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 162-7715 .--06). -ESCRITURA 3333 DEL 29/5/1984 NOTARIA 9 DE BOGOTA REGISTRADA EL 20/6/1984 POR COMPROVVENTA DE: MARIANO BERMUDEZ HERRERA , A: SOCIEDAD JARDINES DE GUADUAS . REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 162-7715 .--

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) LIB. JARDIN DE GUADUAS LT ONCE 11 DE LA MZ C

2) KB 10 C # 11 - 62 IIR JARDIN DE GUADIAS, BARRIO PUEBLO NUEVO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE GUADUAS

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2507018536116810891

Nro Matrícula: 162-35261

Página 4 TURNO: 2025-162-1-9763

Impreso el 1 de Julio de 2025 a las 01:55:14 PM

**"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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

=====

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-162-1-9763 FECHA: 01-07-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTÁ

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO DE GUADUAS OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE GUADUAS SNR - SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE GUADUAS SNR

DAVID RAMIREZ GUERRA
REGISTRADOR SECCIONAL

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



Detalle del movimiento



✓ ¡Pago exitoso!



¡Escanea este QR con Nequi para verificar tu pago al instante!

Pago en

Los Rosales Const In

¿Cuánto?

\$ 550.000,00

Fecha

02 de julio de 2025 a las 04:31 p. m.

Referencia

M18665510

¿De dónde salió la plata?

Disponible

Listo



ARCHIVO: LRCAJA-79005642

avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-79005642
	Hash documento:	d12f850e3b
	Fecha creación:	2025-07-17 14:26:06

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 2

Perito actuante: JONATHAN ROA ROBAYO Documento: 1018458776 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 396842	
Puntos de autenticación: Correo electrónico: jonathanroarobayo@gmail.com Celular: 3059136403 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 161.18.155.85 2025-07-16 14:37:00	
Visador: ALEJANDRA RODRIGUEZ RODRIGUEZ Documento: 1018474812 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 954849	
Puntos de autenticación: Correo electrónico: alejar.22@hotmail.com Celular: 3186933352 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Visador 143.105.99.182 2025-07-17 16:26:00	



Gestionado por avalsign.com

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

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