



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 Estrato 3
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	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	OVALLE ZAMBRANO HUGO ERNESTO				
NUM.	214 EscrituraDe	#NOTARIA	Unica	FECHA	14/04/2023
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Guaduas		DEPTO	Cundinamarca	
ESCRITURA					
CEDULA	253200100000004230011000000000				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Resolución No. 239 del 21 de septiembre de 2023				
NOMBRE DEL CO NJUNTO/EDIFICI O	N/A				
VALOR ADMINIS TRACIÓN	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 ropas. 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.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

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	TerrazaCom	No	JardinInfant	No
		unal		il	
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyec	No
				tora	
Porteria	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.

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

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Residencial de densidad alta	Área Lote	72	Frente	6
Uso Compatible Según Norma	Comercial	Forma	Rectangular	Fondo	12
Uso Condicionado Según Norma	Dotacional	Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	1:2
Uso Prohibido Según Norma	Todos los demás				
NORMAS DE USO DE SUELO					
Amenaza Riesgo Inundacion	No	Decreto / Acuerdo	Acuerdo 036 del 17 de septiembre de 2000		
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No	Antejardín	N/A		
Suelos De Proteccion	No	Uso principal	Residencial de densidad alta		
Patrimonio	No	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.
Demanda / interés	Media	Andenes	SI Bueno
		Sardineles	SI Bueno
		Vías Pavimentadas	SI Bueno
		Transporte Público	Bueno
	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	
	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	Usada	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	VIS vivienda de interes Social	Cubierta	Losa de concreto
Avance(En construcción)	100	Fachada	pañete y pintura
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	3-6 metros
N° de Pisos	1	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos		Irregularidad Altura	No
Vida Útil	100 años	Tipología Vivienda	Casa Continua
Vida Remanente	98	Año de Construcción	2023
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	Bloque	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.	
Fecha de Remodelación			
Daños previos	NO		
Ubicación	KR 10 C # 11 - 62 Ur Jardín de Guaduas, Barrio Pueblo Nuevo		

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):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
Comportamiento Oferta y Demanda:	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
Actualidad edificadora:	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 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.

**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 CONSTRUCCI ON 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 Jardín	\$70,000,000	0.98	\$68,600,000	3176411746	72	0	\$	\$0
Del inmueble						72	50.40		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	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-guaduas/192246960>

REPOSICION

CASA

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	72
Area 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 %
Fito 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.

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

## DIRECCIÓN:

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

## COORDENADAS (DD)

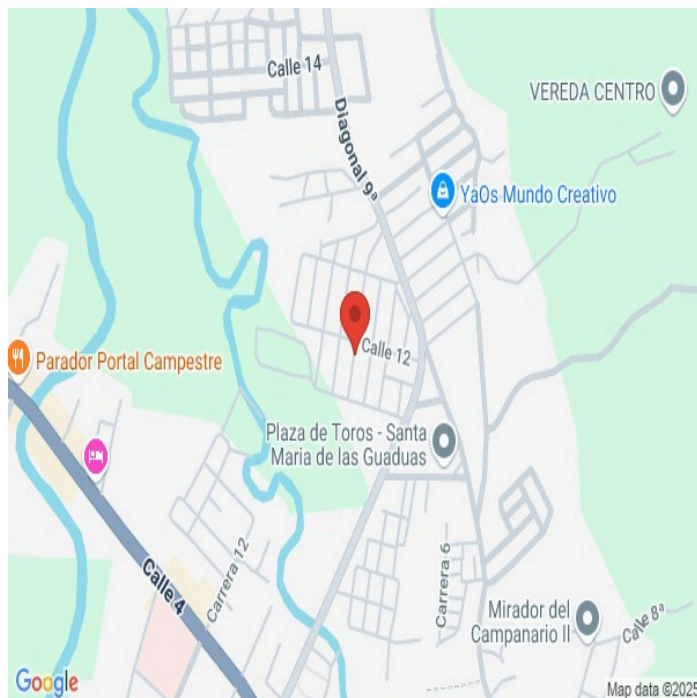
Latitud: 5.074208

Longitud: -74.598392

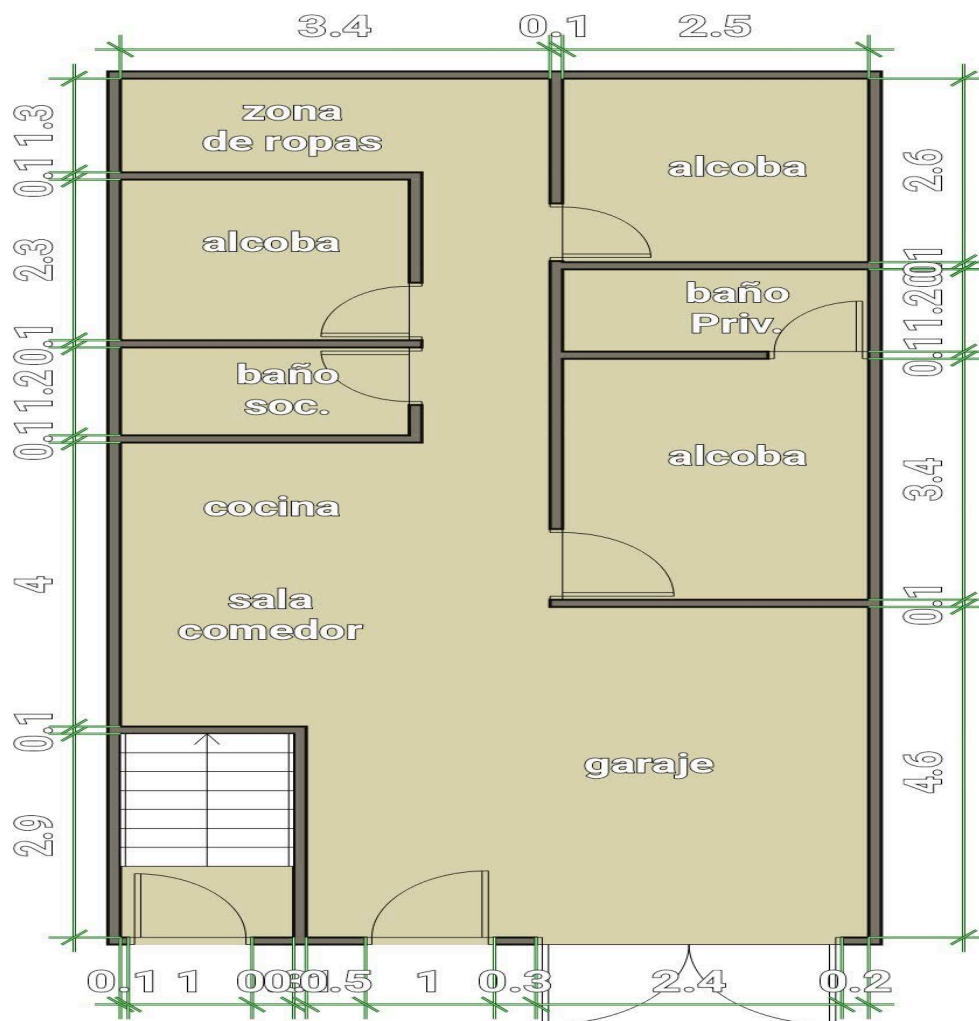
## COORDENADAS (DMS)

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 Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble

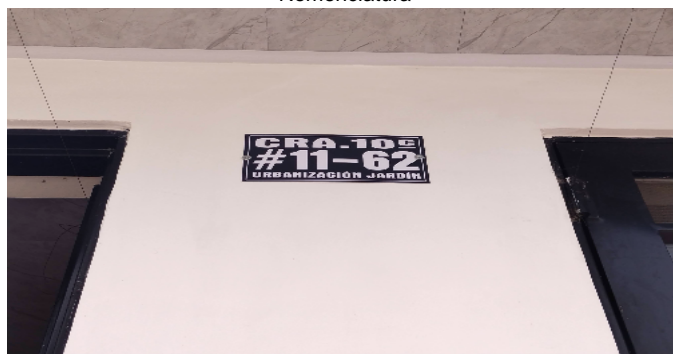


Fachada del Inmueble

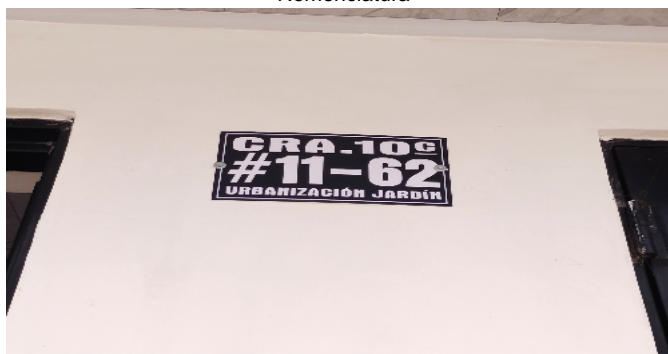


## FOTOS: General

Nomenclatura



Nomenclatura



Puerta de entrada



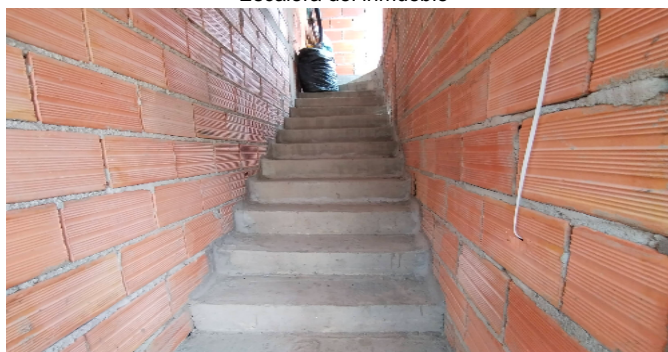
Sala Comedor



Cocina



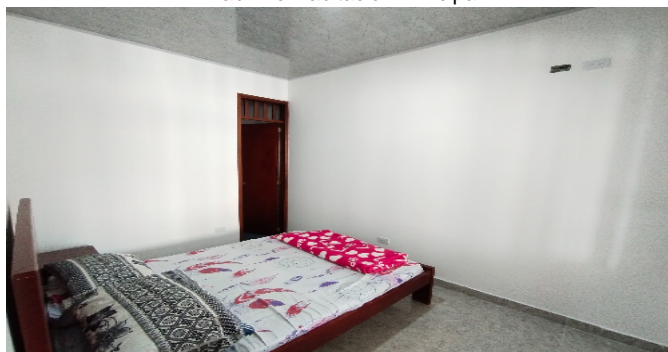
Escalera del inmueble



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal

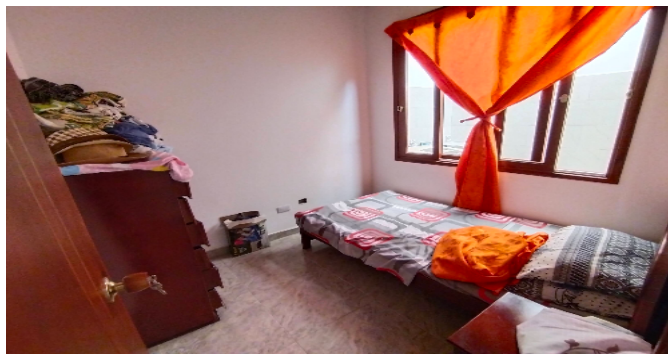


## FOTOS: General

Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Terraza Inmueble



Patio Interior



Terraza Inmueble



Terraza Inmueble



## FOTOS: General

Terraza Inmueble

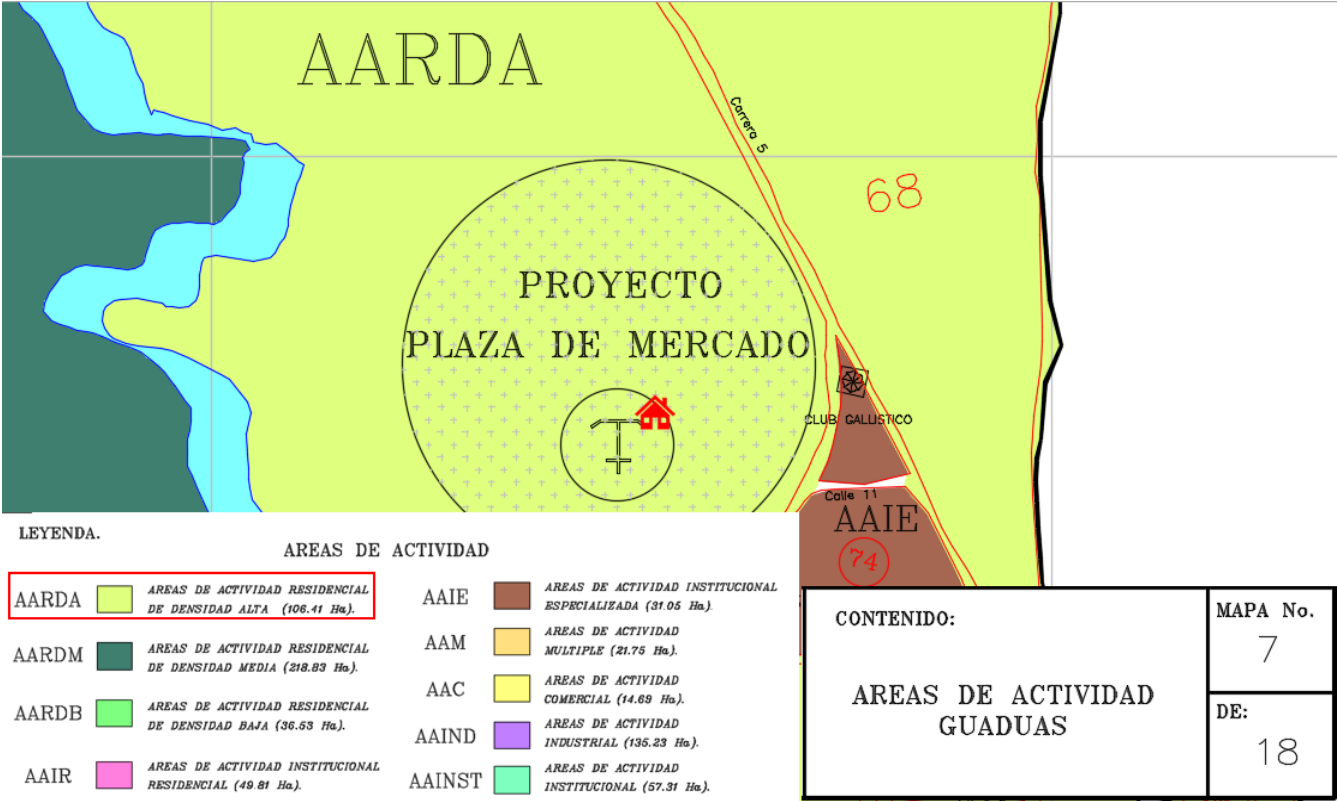


Garaje

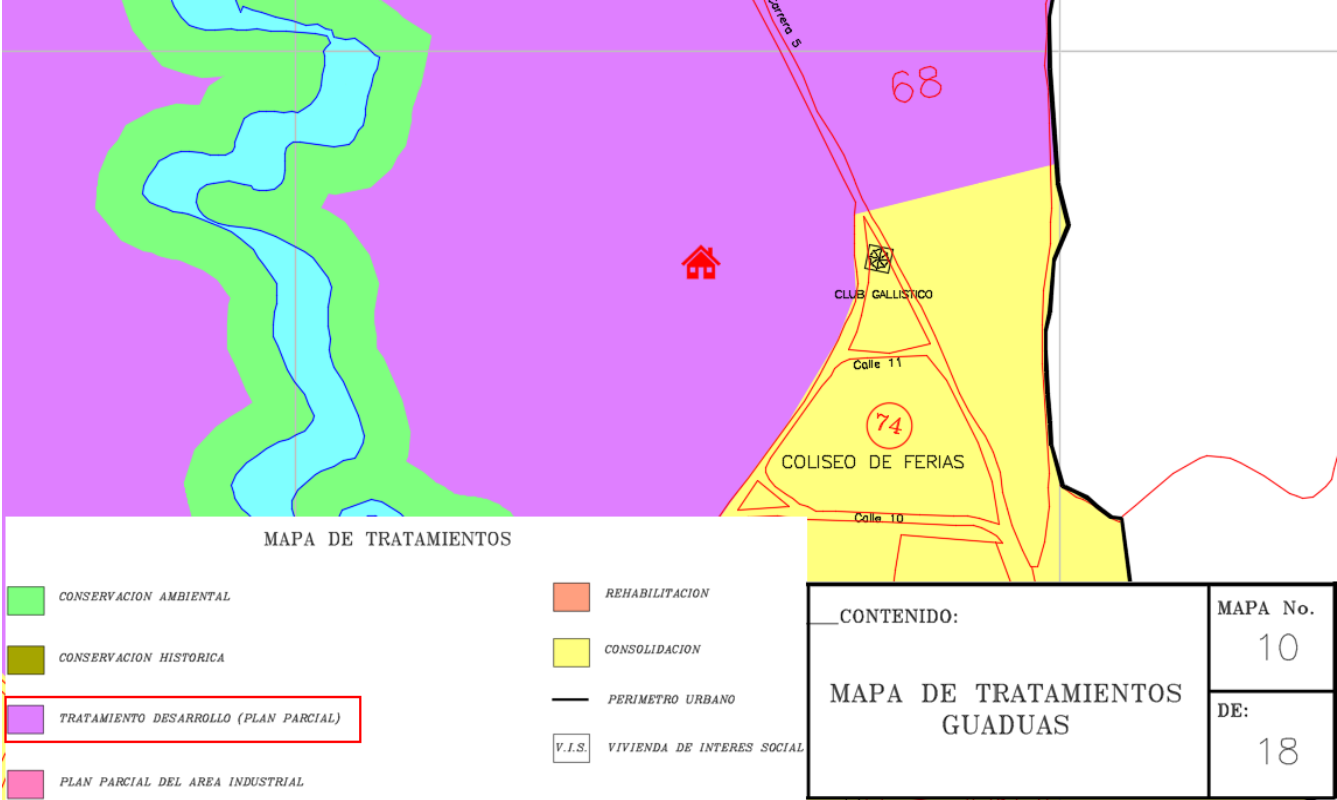


CRUCE CARTOGRAFICO

Plano Uso de suelo-actividad



Plano Tratamiento urbanistico



## 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 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: 01-04-2015

CODIGO CATASTRAL: 253200100000004230011000000000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE: BAP0002JNOE

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: CUADRADOS

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

01) - ESCRITURA 2897 DEL 10/12/2013 NOTARIA DOCE 12 DE BARRANQUILLA REGISTRADA EL 17/12/2013 POR COMPRAVENTA 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 COMPRAVENTA 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 COMPRAVENTA 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 COMPRAVENTA DE: MARIANO BERMUDEZ HERRERA , A: SOCIEDAD JARDINES DE GUADUAS , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 162-7715 .--

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) UR JARDIN DE GUADUAS LT ONCE 11 DE LA MZ C

2) KR 10 C # 11 - 62 UR JARDIN DE GUADUAS, BARRIO PUEBLO NUEVO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:



**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 2 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

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

162 - 7715

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 20-12-2011 Radicación: 2011-162-6-2626

Doc: ESCRITURA 866 DEL 16-12-2011 NOTARIA UNICA DE GUADUAS

VALOR ACTO: \$100,000

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0344 SERVIDUMBRE DE TRANSITO PASIVA VEHICULAR Y PARA LA INSTALACION DE SERVICIOS PUBLICOS.

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

**DE: DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA**

**NIT# 89999991140 82.93%**

**DE: MUNICIPIO DE GUADUAS**

**NIT# 8999997014 17.07%**

**A: TERRIOS RODRIGUEZ SALVADOR**

**CC# 17625609 X**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 20-05-2015 Radicación: 2015-162-6-1104

Doc: ESCRITURA 228 DEL 01-04-2015 NOTARIA UNICA DE GUADUAS

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0920 LOTE0

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

**A: INMOBILIARIA URBAFINCAS S A S**

**NIT# 9005478284 X**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 24-06-2016 Radicación: 2016-162-6-1469

Doc: ESCRITURA 1340 DEL 29-12-2015 NOTARIA UNICA DE GUADUAS

VALOR ACTO: \$10,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

**DE: INMOBILIARIA URBAFINCAS S A S**

**NIT# 9005478284**

**A: SANTOS ROCHA ARIEL**

**CC# 11441145 X**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 14-01-2022 Radicación: 2022-162-6-49

Doc: ESCRITURA 2460 DEL 26-11-2021 NOTARIA SEGUNDA DE FACATATIVA

VALOR ACTO: \$12,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS)

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

**DE: SANTOS ROCHA ARIEL**

**CC# 11441145**

**A: LEAL GILBERTO**

**CC# 17016919 X**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 17-01-2023 Radicación: 2023-162-6-79

Doc: ESCRITURA 1108 DEL 21-12-2022 NOTARIA UNICA DE GUADUAS

VALOR ACTO: \$15,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS)

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

**DE: LEAL GILBERTO**

**CC# 17016919**



**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 3 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

**A: RODRIGUEZ VILLAMIL LUIS**

**CC# 19490441 X**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 27-04-2023 Radicación: 2023-162-6-993

Doc: ESCRITURA 214 DEL 14-04-2023 NOTARIA UNICA DE GUADUAS

VALOR ACTO: \$18,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS)

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

DE: RODRIGUEZ VILLAMIL LUIS

CC# 19490441

**A: OVALLE ZAMBRANO HUGO ERNESTO**

**CC# 79251633 X**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 10-06-2025 Radicación: 2025-162-6-1197

Doc: ESCRITURA 0276 DEL 27-05-2025 NOTARIA UNICA DE GUADUAS

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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

DE: OVALLE ZAMBRANO HUGO ERNESTO

CC# 79251633 X

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 10-06-2025 Radicación: 2025-162-6-1197

Doc: ESCRITURA 0276 DEL 27-05-2025 NOTARIA UNICA DE GUADUAS

VALOR ACTO: \$30,000,000

ESPECIFICACION: OTRO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO CASA DE HABITACIÓN CON LA SIGUIENTE DISTRIBUCIÓN:

TRES (03) HABITACIONES, SALA, COMEDOR, COCINA, BAÑO, PATIO DE ROPAS.

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

DE: OVALLE ZAMBRANO HUGO ERNESTO

CC# 79251633 X

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*8\***

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

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: ICARE-2023

Fecha: 26-09-2023

SE ACTUALIZA/INCLUYE FICHA CATASTRAL Y/O NUPRE, CON EL SUMINISTRADO POR EL GC ACC, RES. 70 DEL 10-11-2021 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*



**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 4 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

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

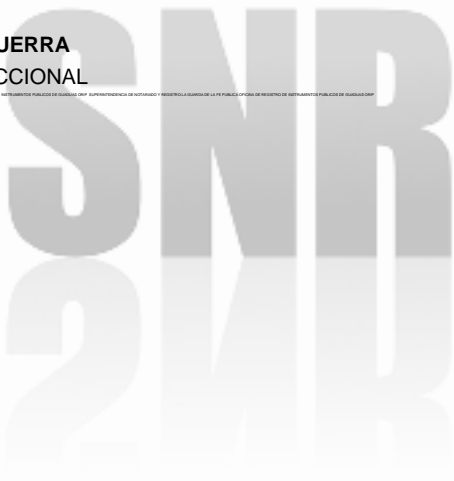
USUARIO: Realtech

**TURNO: 2025-162-1-9763**

**FECHA: 01-07-2025**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

**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

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