



QR validez del avalúo



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

Fecha del avalúo		Fecha de visita	25/04/2025
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	CL 15 # 13 - 20 38 50 MULTIFAMILIAR IBIZA APTO 202 GRAJE 35 GRAJE 36		
Barrio	Centro		
Ciudad	Duitama		
Departamento	Boyaca		
Propietario	ANA MERCEDES TORRES DE GONZALEZ		
Referencia cliente:			
Nombre/razón social	ANA MERCEDES TORRES GONZALEZ		
Nit/CC	23546446		
Garantía	26200001178		

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

Avalúo solicitado por: ANA MERCEDES TORRES GONZALEZ

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **ANA MERCEDES TORRES DE GONZALEZ** ubicado en la CL 15 # 13 - 20 38 50 MULTIFAMILIAR IBIZA APTO 202 | GRAJE 35 | GRAJE 36 Centro, de la ciudad de Duitama.

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.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$597,822,999 pesos m/cte (Quinientos noventa y siete millones ochocientos veintidós mil novecientos noventa y nueve).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL

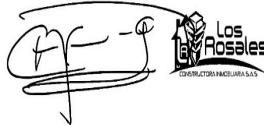
Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento	143.76	M2	\$3,880,238.00	93.31%	\$557,823,014.88
Area Privada	Garaje 35	14.38	M2	\$1,390,820.00	3.35%	\$19,999,991.60
Area Privada	Garaje 36	14.42	M2	\$1,386,962.00	3.35%	\$19,999,992.04
TOTALES					100%	\$597,822,999

Valor en letras
Quinientos noventa y siete millones ochocientos veintidós mil novecientos noventa y nueve Pesos Colombianos

Perito actuante



RAUL FERNANDO MUNEVAR VILLATE
RAANro: AVAL-1049603378 C.C: 1049603378
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-04-29 15:12:00



CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
C.C.:88229287
RAA : AVAL-88229287

VALORES/TIPO DE AREA.

INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	597,822,998.52
Proporcional	0	597,822,999	Valor asegurable	597,822,999
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12

Calificación garantía

Observación calificación

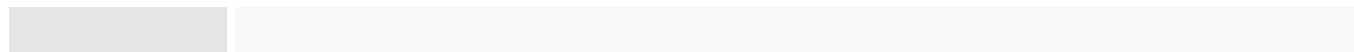
Observación

Código	MAN_PRG_2025_1472495	Propósito	Mantenimiento	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	ANA MERCEDES TORRES GONZALEZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	23546446	Teléfono	
Email					
Referencia cliente:					
Nombre/razón social	ANA MERCEDES TORRES GONZALEZ				
Nit/CC	23546446				
Garantía	26200001178				
Datos del propietario:					
Propietario	ANA MERCEDES TORRES DE GONZALEZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	23546446	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CL 15 # 13 - 20 38 50 MULTIFAMILIAR IBIZA APTO 202 GRAJE 35 GRAJE 36				
Conjunto	MULTIFAMILIAR IBIZA				
Ciudad	Duitama	Departamento	Boyaca	Estrato	5
Sector	Urbano	Barrio	Centro	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	Si
Observación	Inmueble ubicado en: El Centro de la ciudad de Duitama sobre la Calle 15 con carrera 13 Al inmueble se llega así: se puede llegar por la calle 16 para luego tomar la carrera 13 y girar a la Calle 15 a dos cuadras del parque principal (Los Libertadores). Distribución del inmueble: El apartamento cuenta con sala, comedor, cocina integral, tres				

habitaciones la principal con baño privado, baño general, baño auxiliar, estudio, área de ropas, cuarto y baño de servicio. El apartamento cuenta con dos garajes independientes.

Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2 Piso																										
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y RENTA																								
Justificación de Metodología	<p>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):</p> <p>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.</p> <p>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.</p>																												
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>146.99</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>143.76</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td></td></tr><tr><td>AREA LIBRE COMUN</td><td>M2</td><td></td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	146.99	AREA PRIVADA	M2	143.76	AREA LIBRE PRIVADA	M2		AREA LIBRE COMUN	M2		<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>144</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2025</td><td>PESOS</td><td>\$265.264.000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2	144	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	\$265.264.000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																											
AREA CONSTRUIDA	M2	146.99																											
AREA PRIVADA	M2	143.76																											
AREA LIBRE PRIVADA	M2																												
AREA LIBRE COMUN	M2																												
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																											
AREA	M2	144																											
AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	\$265.264.000																											
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>146.99</td></tr><tr><td>AREA LIBRE MEDIDA</td><td>M2</td><td></td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	146.99	AREA LIBRE MEDIDA	M2		<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>146.99</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td></td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	146.99	AREA LIBRE PRIVADA	M2							
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																											
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	146.99																											
AREA LIBRE MEDIDA	M2																												
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																											
AREA PRIVADA VALORADA	M2	146.99																											
AREA LIBRE PRIVADA	M2																												
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias																												
Actualidad edificadora	Vivienda Multifamiliar, que va desde los 5 pisos de altura hasta los 12 pisos.																												
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.																												
Reglamentación urbanística:	Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto. Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo municipal 039 de 2009																												



ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
343	EscrituraDePropiedad	10/02/2010	Segunda	Duitama

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
074-86474	26/03/2025	2.01%	0100000001110904 9000000156	Apartamento

Observación	La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Actualmente el inmueble cuenta con una hipoteca según la anotación No 4 del certificado de libertad suministrado.
-------------	---

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
35	Privado	074-86444	14.38	Mt2	Sencillo	Lineal	Si	No	1
36	Privado	074-86445	14.42	Mt2	Sencillo	Lineal	Si	No	1

Observación	
-------------	--

SERVICIOS PÚBLICOS

AMOBLAMIENTO URBANO

	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	NO
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO

Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Mixta	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	5	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	0-100	Tipo de vía	Vehicular	
Escolar		0-100			
Comercial		0-100			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El entorno esta comprendido por inmuebles Residenciales Unifamiliares, Multifamiliares, edificios comerciales y de servicios, además de institucionales. El Apartamento queda localizado a dos cuadras de parque principal de la ciudad (Parque los Libertadores), el entorno se caracteriza por ser de uso mixto con construcciones que va desde un piso de altura hasta los 12 pisos. El sector no cuenta con impactos ambientales negativos.				
Escritura de Propiedad Horizontal	1219		Fecha escritura	28/05/2009	
Notaria escritura	Segunda		Ciudad escritura	Duitama	
Valor administración	\$440.000	Total unidades	44	Terraza comunal	No

Ubicación	Apartamento Exterior	# Pisos edificio	11	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	No
Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citófono	Si
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	Si	Gimnasio	Si
Bicicletero	Si	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	Si	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	Si	#Ascensores	1
#Sotanos	1				
Observación	Escritura: 1219, Fecha escritura: 28/05/2009, Notaría escritura: Segunda, Ciudad escritura: Duitama, Administración: \$440.000, Total unidades: 44, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 11, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Bicicléro: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1				

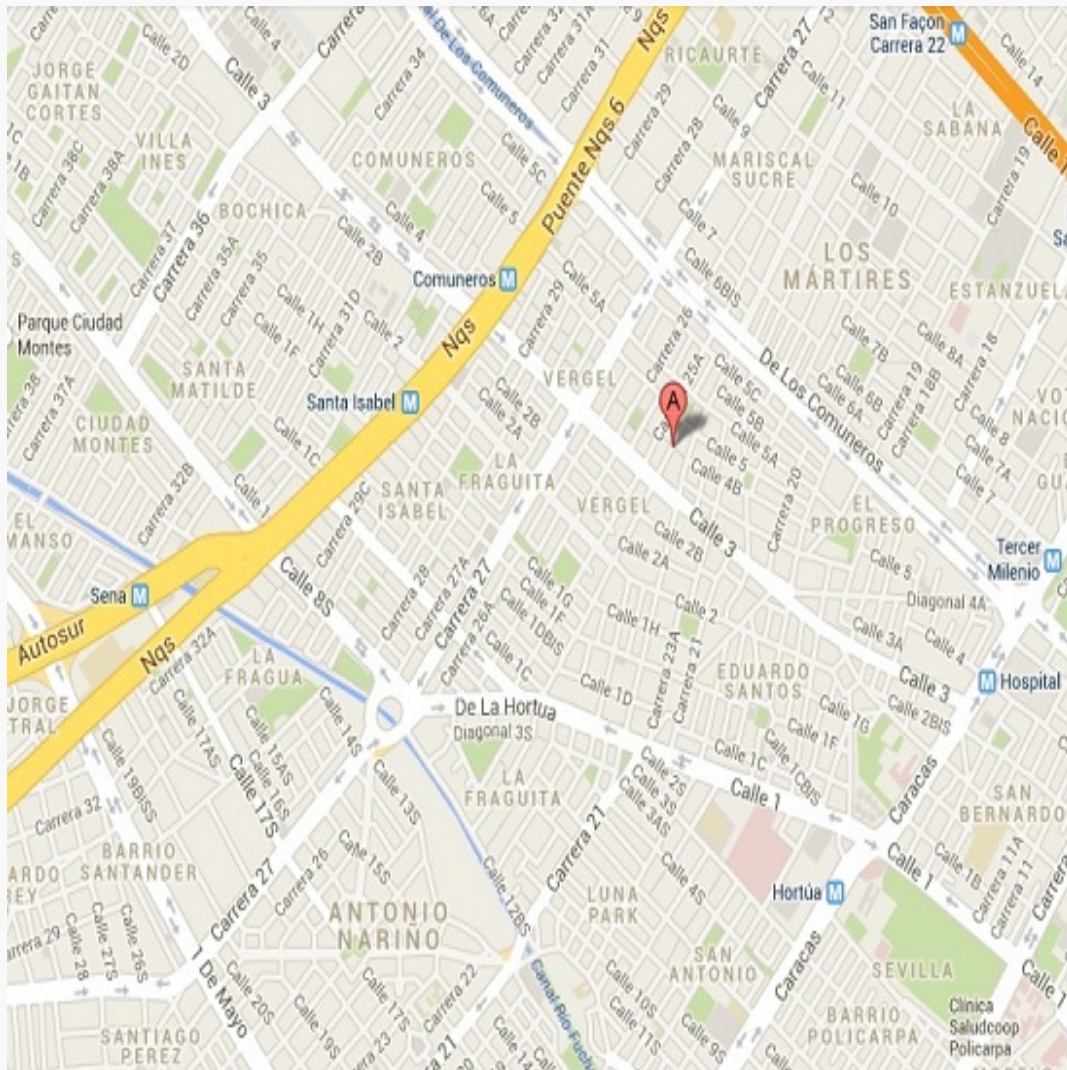
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	SI	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	ladrillo a la vista	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda		Otro tipologia vivienda	
Año construcción	2011	Edad Inmueble	14 aÑ±os	Vida útil	100 aÑ±os
Estado construcción	Usada	%Avance			
Licencia construcción					
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, Se observa una pequeña grieta debido a un sismo sin embargo no es de tamaño considerable ni afecta la parte estructural. 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.				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	2	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closet	4	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	1	Cuarto servicio	1

Baños servicio	1	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	1	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 2, Habitaciones: 3, Closet: 4, Baño privado: 1, Estudio: 1, Cuarto servicio: 1, Baño servicio: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Apartamento con pisos en madera laminada, baños enchapados en cerámica con división en vidrio templado, cocina integral con mesón en granito, platero en acero inoxidable, pisos en cerámica en zonas húmedas, closet en madera.							

Dirección: CL 15 # 13 - 20 38 50 MULTIFAMILIAR IBIZA APTO 202 | GRAJE 35 | GRAJE 36 | Centro | Duitama | Boyaca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 5.828861
GEOGRAFICAS : 5° 49' 43.899''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.035197
GEOGRAFICAS : 73° 2' 6.7086''

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Mismo sector	5	\$530,000,000	0.93	\$492,900,000	1	\$20,000,000	1	\$4,000,000	\$4,597,058.82	3014227290
2	Sector Homogéneo	8	\$590,000,000	0.98	\$578,200,000	2	\$20,000,000	1	\$4,000,000	\$3,871,014.49	3108831563
3	Mismo sector	4	\$320,000,000	0.95	\$304,000,000	1	\$20,000,000		\$	\$3,341,176.47	3138229956
4	Mismo sector	3	\$350,000,000	1	\$350,000,000	1	\$20,000,000	1	\$4,000,000	\$3,927,710.84	3146370955
Del inmueble		2 Piso		.	.	2		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	10		102	1	1.0	0.97	1.0	0.95	0.92	\$4,236,189.70
2	10		138	1.0	1.0	0.95	1.0	1.05	1	\$3,861,336.95
3	5		85	1.05	1.0	0.98	0.99	1.05	1.07	\$3,573,874.38
4	10		83	1.0	1.0	0.99	0.99	1.0	0.98	\$3,849,549.39
	14 años									
									PROMEDIO	\$3,880,237.61
									DESV. STANDAR	\$271,943.21
									COEF. VARIACION	7.01%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$4,152,180.81	TOTAL	\$596,917,513.30
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,608,294.40	TOTAL	\$518,728,402.89
VALOR TOTAL	\$557,823,014.88			

Observaciones:
El dato No 4 Corresponde una venta ya realizada por lo que el factor de negociación es 1.
Enlaces:
2- https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/10870430

#	DIRECCION	# PISO	VALOR RENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GR.	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEP. Y OTROS	VALOR DEP. Y OTROS	VALOR M2
1	Mismo Homogéneo (Cll 24 con Cra 29)	3	\$1,500,000	0.94	\$1,410,000	1	\$		\$	\$21,363.64
2	Mismo Sector (Cll 15 con Cra 17)	7	\$1,300,000	0.95	\$1,235,000	1	\$		\$	\$18,712.12
3	Sector Homogéneo (Cll 24 con cra 29)	4	\$1,500,000	0.95	\$1,425,000	1	\$		\$	\$17,378.05
Del inmueble		2 Piso		2				0		

#	TELEFONO	EDAD	AREA CONST.	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICA.	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	3214162903	5		66	0.97	1	1	0.95	1.01	0.93	\$19,883.46
2	3108142401	1		66	1.03	1	1	0.95	1.0	0.98	\$18,309.81
3	3134698500	5		82	1	1	1	0.95	1.05	1	\$17,334.60
14 años											
										PROMEDIO	\$18,509.29
										DESV. STANDAR	\$1,286.09
										COEF. VARIACION	6.95%

VALOR MÁXIMO		POR Mt2		\$19,795.38		TOTAL		\$2,845,783.19	
VALOR MÍNIMO		POR Mt2		\$17,223.20		TOTAL		\$2,476,007.87	
VALOR TOTAL		\$2,660,853.84							
Valor Adoptado M2:	18509	Tasa aplicada E.A:	4.5	Tasa aplicada M.V:	0.38%	Deducciones:		ÁreaPredio:	143.76
Valor renta bruta mensual (R.B.M):	\$2,660,854	Deducciones:	\$	Valor renta bruta mensual (R.B.M) -D:	\$2,660,854	Renta neta anual (R.N.A):	\$31,930,246	Valor capitalización:	\$709,561,024

Observaciones:
Las muestras son las más comparables debido a que en el sector donde se encuentra el edificio objeto del presente avalúo se encuentran muy pocas ofertas en arrendamiento que sea comparables.

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



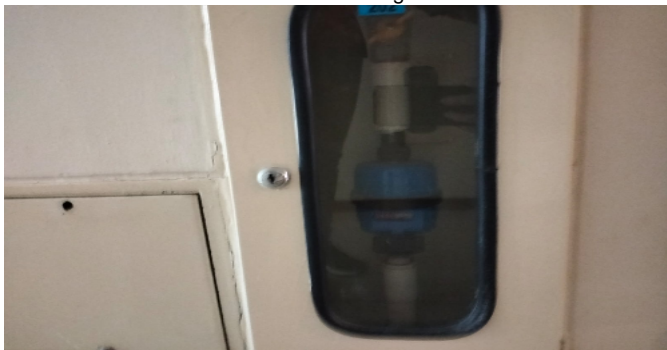
Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



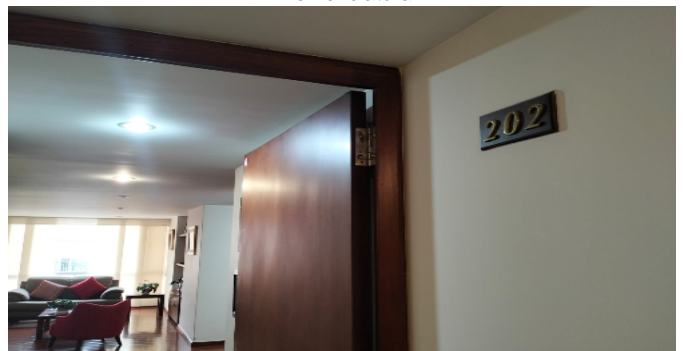
Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Estudio



Hab. 1 o Habitación Principal



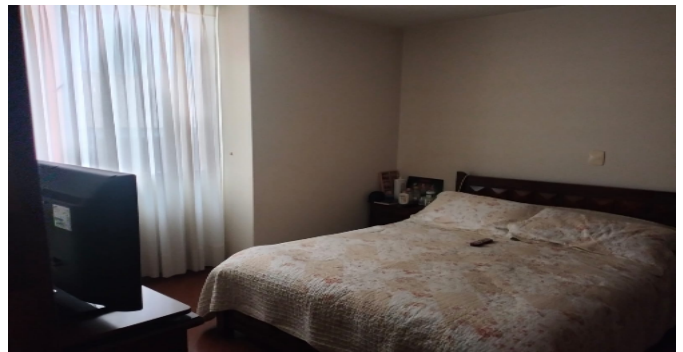
Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 2



Habitación de Servicio



Baño de servicio



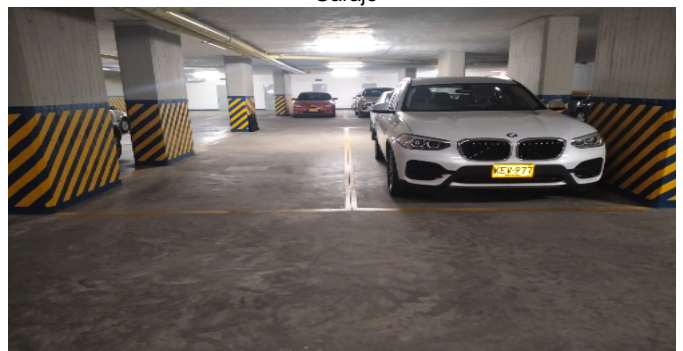
Garaje



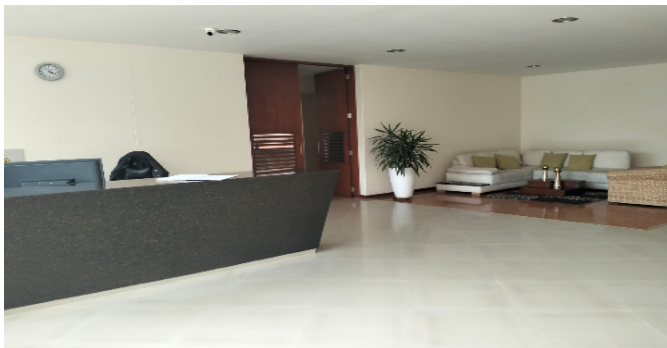
Garaje



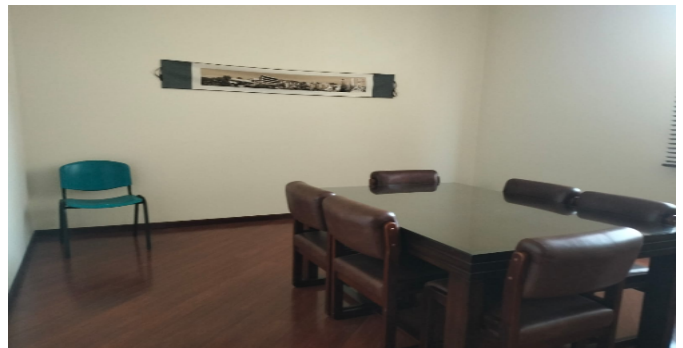
Garaje



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



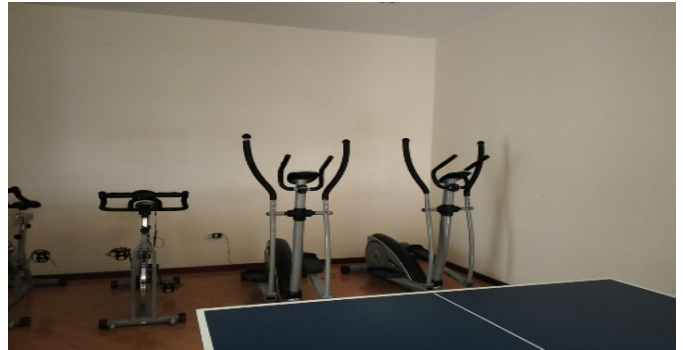
Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Fisura



Fisura



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.

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.

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valorar 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 MAN_PRG_2025_1472495



PIN de Validación: bb310b30



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) RAUL FERNANDO MUNEVAR VILLATE, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1049603378, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 08 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1049603378.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) RAUL FERNANDO MUNEVAR VILLATE se encuentra actualizado y 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
08 Jun 2018

Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: TUNJA, BOYACÁ

Dirección: CARRERA 1F # 40 - 195 OF 317

Teléfono: 3108161315

Correo Electrónico: ra.fernando@hotmail.com

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

Arquitecto - Universidad Santo Tomás.

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) RAUL FERNANDO MUNEVAR VILLATE, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1049603378. El(la) señor(a) RAUL FERNANDO MUNEVAR VILLATE se encuentra al día con el pago sus derechos de

Página 1 de 2



PIN de Validación: bb310b30



registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

bb310b30

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 Abril del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:

Alexandra Suarez
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 2503262950111104298

Nro Matrícula: 074-86474

Pagina 1 TURNO: 2025-074-1-13753

Impreso el 26 de Marzo de 2025 a las 02:56:56 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: 074 - DUITAMA DEPTO: BOYACA MUNICIPIO: DUITAMA VEREDA: CENTRO

FECHA APERTURA: 10-06-2009 RADICACIÓN: 2009-3778 CON: ESCRITURA DE: 28-05-2009

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 1219 de fecha 28-05-2009 en NOTARIA 2 de DUITAMA APARTAMENTO 202 con area de 143.76 M.2. con coeficiente de 2.01% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 143 CENTIMETROS CUADRADOS: 7600

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

COEFICIENTE : 2.01%

COMPLEMENTACION:

CONSTRUCTORA IBIZA LTDA ADQUIRIO EL PREDIO POR COMPRA A TORRES PINTO MERY Y SUAREZ TORRES ANGELA PIEDAD SEGUN ESCRITURA 1948 DE 26-06-07 NOTARIA 34 BOGOTA REGISTRADA EL 17-07-2007 AL FOLIO 074-64168.-SUAREZ TORRES ANGELA PIEDAD Y TORRES PINTO MERY ADQUIRIERON POR COMPRA A SUAREZ HURTADO MARIA DEL PILAR SEGUN ESCRITURA 466 DE 17-03-2007 NOTARIA 1 DE DUITAMA REGISTRADA EL 26-03-2007 AL FOLIO 074-64168.- SUAREZ HURTADO MARIA DEL PILAR ADQUIRIO POR COMPRA DE CUOTA PARTE A LA SOCIEDAD GALES CONSTRUCCIONES LTDA. SEGUN ESCRITURA 4794 DE 20-12-2000 NOTARIA 4 DE BOGOTA REGISTRADA 06-03-2007 AL FOLIO 074-64168. TORRES PINTO MERY ADQUIRIO POR COMPRA DE CUOTA PARTE A LA SOCIEDAD GALES CONSTRUCCIONES LTDA.SEGUN ESCRITURA 4795 DE 20-12-2000 NOTARIA 4 DE BOGOTA REGISTRADA EL 17-12-2003 AL FOLIO 074-64168.- LA SOCIEDAD GALES CONSTRUCCIONES LTDA. ADQUIRIO POR COMPRA Y ENGLOBE A TORRES PINTO MERY Y SUAREZ HURTADO MARIA DEL PILAR SEGUN ESCRITURA 1275 DE 07-05-1999 NOTARIA 34 DE BOGOTA REGISTRADA EL 03-06-199 AL FOLIO 074-64168.-SUAREZ ACOSTA MERY Y SUAREZ HURTADO MARIA DEL PILAR ADQUIRIERON ASI: TORRES PINTO MERY POR COMPRA 50% A FONSECA TORRES JUAN CARLOS ESCRITURA # 1493 DE 20-06-95 NOTARIA 1 DE DUITAMA REGISTRADA EL 09-08-95 AL FOLIO 074-0034423.- FONSECA TORRES JUAN CARLOS ADQUIRIO 50% POR COMPRA A SUAREZ ACOSTA ALFONSO ESCRITURA #1461 DE 15-06-95 NOTARIA 1 DE DUITAMA REGISTRADA EL 15-06-95 AL FOLIO 074-0034423.- SUAREZ HURTADO MARIA DEL PILAR ADQUIRIO PROINDIVISO EN SUCESION DE SUAREZ ACOSTA MARIA DEL CARMEN ESCRITURA # 2120 DE 25-09-91 NOTARIA 1 DE DUITAMA REGISTRADA EL 18-12-91 AL FOLIO 074-0034423.- SUAREZ ACOSTA CARMENCITA Y ALFONSO ADQUIRIERON POR COMPRA A RODRIGUEZ GONZALEZ JOAQUIN ESCRITURA #1805 DE 16-12-48 NOTARIA 2 DUITAMA REGISTRADA EN STA.ROSA DE V. EL 20-12-48 AL LB.1.F.576.PART 2302.- TORRES PINTO MERY ADQUIRIO POR COMPRA CUOTA A FONSECA TORRES JUAN CARLOS ESCRITURA # 2657 DE 22-09-98 NOTARIA 1 DE DUITAMA REGISTRADA EL 23-09-98 AL FL.074-0033991.-FONSECA TORRES JUAN CARLOS ADQUIRIO POR COMPRA CUOTA A SUAREZ ACOSTA ALFONSO ESCRITURA # 2475 DE 02-09-98 NOTARIA 1 DE DUITAMA REGISTRADA EL 10-09-98 AL FOLIO 074-0033991.- SUAREZ HURTADO MARIA DEL PILAR ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN SUCESION DE SUAREZ ACOSTA MARIA DEL CARMEN ESCRITURA # 2120 DE 25-09-91 NOTARIA 1 DE DUITAMA REGISTRADA EL 18-12-91 NOTARIA 1 DE DUITAMA REGISTRADA EL 18-12-91 AL FOLIO 074-0033991.-SUAREZ ACOSTA CARMEN Y ALFONSO ADQUIRIERON POR COMPRA A TORRES GARCIA GABRIEL ESCRITURA # 955 DE 16-12-56 NOTARIA DUITAMA REGISTRADA EL 28-12-56 AL LB.1 F.636 # 1211.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CL 15 # 13 - 20 38 50 MULTIFAMILIAR IBIZA APTO 202

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:



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

Certificado generado con el Pin No: 2503262950111104298

Nro Matrícula: 074-86474

Pagina 2 TURNO: 2025-074-1-13753

Impreso el 26 de Marzo de 2025 a las 02:56:56 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)

074 - 64168

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 20-02-2008 Radicación: 2008-074-6-1248

Doc: ESCRITURA 261 DEL 15-02-2008 NOTARIA 3 DE TUNJA

VALOR ACTO: \$400,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: CONSTRUCTORA IBIZA LTDA

NIT# 9001553109

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 05-06-2009 Radicación: 2009-074-6-3778

Doc: ESCRITURA 1219 DEL 28-05-2009 NOTARIA 2 DE DUITAMA

VALOR ACTO: \$

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

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

A: CONSTRUCTORA IBIZA LTDA

NIT# 9001553109 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 15-02-2011 Radicación: 2011-074-6-1090

Doc: ESCRITURA 343 DEL 10-02-2011 OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE DUITAMA DE DUITAMA

VALOR ACTO: \$290,600,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA ESTE Y OTROS

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

DE: CONSTRUCTORA IBIZA LTDA

NIT# 9001553109

A: TORRES DE GONZALEZ ANA MERCEDES

CC# 23546446 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 15-02-2011 Radicación: 2011-074-6-1090

Doc: ESCRITURA 343 DEL 10-02-2011 OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE DUITAMA DE DUITAMA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: TORRES DE GONZALEZ ANA MERCEDES

CC# 23546446

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 15-02-2011 Radicación: 2011-074-6-1090

Doc: ESCRITURA 343 DEL 10-02-2011 OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE DUITAMA DE DUITAMA

VALOR ACTO: \$9,090,909.09

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES ESTE Y OTROS LIBERACION PARCIAL ESCRITURA DE HIPOTECA 261/08



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

Certificado generado con el Pin No: 2503262950111104298

Nro Matrícula: 074-86474

Pagina 3 TURNO: 2025-074-1-13753

Impreso el 26 de Marzo de 2025 a las 02:56:56 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

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

DE: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

A: CONSTRUCTORA IBIZA LTDA

NIT# 9001553109

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *5*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-074-1-13753

FECHA: 26-03-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

BLADIMIR ORLANDO ROJAS ORTEGA

REGISTRADOR SECCIONAL

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2503264479111104297

Nro Matrícula: 074-86444

Pagina 1 TURNO: 2025-074-1-13751

Impreso el 26 de Marzo de 2025 a las 02:56:56 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: 074 - DUITAMA DEPTO: BOYACA MUNICIPIO: DUITAMA VEREDA: CENTRO

FECHA APERTURA: 10-06-2009 RADICACIÓN: 2009-3778 CON: ESCRITURA DE: 28-05-2009

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 1219 de fecha 28-05-2009 en NOTARIA 2 de DUITAMA GARAJE 35 con area de 14.38 M.2. con coeficiente de 0.20% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 14 CENTIMETROS CUADRADOS: 3800

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

COEFICIENTE : 0.20%

COMPLEMENTACION:

CONSTRUCTORA IBIZA LTDA ADQUIRIO EL PREDIO POR COMPRA A TORRES PINTO MERY Y SUAREZ TORRES ANGELA PIEDAD SEGUN ESCRITURA 1948 DE 26-06-07 NOTARIA 34 BOGOTA REGISTRADA EL 17-07-2007 AL FOLIO 074-64168.-SUAREZ TORRES ANGELA PIEDAD Y TORRES PINTO MERY ADQUIRIERON POR COMPRA A SUAREZ HURTADO MARIA DEL PILAR SEGUN ESCRITURA 466 DE 17-03-2007 NOTARIA 1 DE DUITAMA REGISTRADA EL 26-03-2007 AL FOLIO 074-64168.- SUAREZ HURTADO MARIA DEL PILAR ADQUIRIO POR COMPRA DE CUOTA PARTE A LA SOCIEDAD GALES CONSTRUCCIONES LTDA. SEGUN ESCRITURA 4794 DE 20-12-2000 NOTARIA 4 DE BOGOTA REGISTRADA 06-03-2007 AL FOLIO 074-64168. TORRES PINTO MERY ADQUIRIO POR COMPRA DE CUOTA PARTE A LA SOCIEDAD GALES CONSTRUCCIONES LTDA.SEGUN ESCRITURA 4795 DE 20-12-2000 NOTARIA 4 DE BOGOTA REGISTRADA EL 17-12-2003 AL FOLIO 074-64168.- LA SOCIEDAD GALES CONSTRUCCIONES LTDA. ADQUIRIO POR COMPRA Y ENGLOBE A TORRES PINTO MERY Y SUAREZ HURTADO MARIA DEL PILAR SEGUN ESCRITURA 1275 DE 07-05-1999 NOTARIA 34 DE BOGOTA REGISTRADA EL 03-06-199 AL FOLIO 074-64168.-SUAREZ ACOSTA MERY Y SUAREZ HURTADO MARIA DEL PILAR ADQUIRIERON ASI: TORRES PINTO MERY POR COMPRA 50% A FONSECA TORRES JUAN CARLOS ESCRITURA # 1493 DE 20-06-95 NOTARIA 1 DE DUITAMA REGISTRADA EL 09-08-95 AL FOLIO 074-0034423.- FONSECA TORRES JUAN CARLOS ADQUIRIO 50% POR COMPRA A SUAREZ ACOSTA ALFONSO ESCRITURA #1461 DE 15-06-95 NOTARIA 1 DE DUITAMA REGISTRADA EL 15-06-95 AL FOLIO 074-0034423.- SUAREZ HURTADO MARIA DEL PILAR ADQUIRIO PROINDIVISO EN SUCESION DE SUAREZ ACOSTA MARIA DEL CARMEN ESCRITURA # 2120 DE 25-09-91 NOTARIA 1 DE DUITAMA REGISTRADA EL 18-12-91 AL FOLIO 074-0034423.- SUAREZ ACOSTA CARMENCITA Y ALFONSO ADQUIRIERON POR COMPRA A RODRIGUEZ GONZALEZ JOAQUIN ESCRITURA #1805 DE 16-12-48 NOTARIA 2 DUITAMA REGISTRADA EN STA.ROSA DE V. EL 20-12-48 AL LB.1.F.576.PART 2302.- TORRES PINTO MERY ADQUIRIO POR COMPRA CUOTA A FONSECA TORRES JUAN CARLOS ESCRITURA # 2657 DE 22-09-98 NOTARIA 1 DE DUITAMA REGISTRADA EL 23-09-98 AL FL.074-0033991.-FONSECA TORRES JUAN CARLOS ADQUIRIO POR COMPRA CUOTA A SUAREZ ACOSTA ALFONSO ESCRITURA # 2475 DE 02-09-98 NOTARIA 1 DE DUITAMA REGISTRADA EL 10-09-98 AL FOLIO 074-0033991.- SUAREZ HURTADO MARIA DEL PILAR ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN SUCESION DE SUAREZ ACOSTA MARIA DEL CARMEN ESCRITURA # 2120 DE 25-09-91 NOTARIA 1 DE DUITAMA REGISTRADA EL 18-12-91 NOTARIA 1 DE DUITAMA REGISTRADA EL 18-12-91 AL FOLIO 074-0033991.-SUAREZ ACOSTA CARMEN Y ALFONSO ADQUIRIERON POR COMPRA A TORRES GARCIA GABRIEL ESCRITURA # 955 DE 16-12-56 NOTARIA DUITAMA REGISTRADA EL 28-12-56 AL LB.1 F.636 # 1211.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CL 15 # 13 - 20 38 50 MULTIFAMILIAR IBIZA GRAJE 35

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:



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

Certificado generado con el Pin No: 2503264479111104297

Nro Matrícula: 074-86444

Pagina 2 TURNO: 2025-074-1-13751

Impreso el 26 de Marzo de 2025 a las 02:56:56 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)

074 - 64168

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 20-02-2008 Radicación: 2008-074-6-1248

Doc: ESCRITURA 261 DEL 15-02-2008 NOTARIA 3 DE TUNJA

VALOR ACTO: \$400,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: CONSTRUCTORA IBIZA LTDA

NIT# 9001553109

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 05-06-2009 Radicación: 2009-074-6-3778

Doc: ESCRITURA 1219 DEL 28-05-2009 NOTARIA 2 DE DUITAMA

VALOR ACTO: \$

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

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

A: CONSTRUCTORA IBIZA LTDA

NIT# 9001553109 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 15-02-2011 Radicación: 2011-074-6-1090

Doc: ESCRITURA 343 DEL 10-02-2011 OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE DUITAMA DE DUITAMA

VALOR ACTO: \$290,600,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA ESTE Y OTROS

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

DE: CONSTRUCTORA IBIZA LTDA

NIT# 9001553109

A: TORRES DE GONZALEZ ANA MERCEDES

CC# 23546446 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 15-02-2011 Radicación: 2011-074-6-1090

Doc: ESCRITURA 343 DEL 10-02-2011 OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE DUITAMA DE DUITAMA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: TORRES DE GONZALEZ ANA MERCEDES

CC# 23546446

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 15-02-2011 Radicación: 2011-074-6-1090

Doc: ESCRITURA 343 DEL 10-02-2011 OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE DUITAMA DE DUITAMA

VALOR ACTO: \$9,090,909.09

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES ESTR Y OTROS LIBERACION PARCIAL ESCRITURA DE HIPOTECA 261/08



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

Certificado generado con el Pin No: 2503264479111104297

Nro Matrícula: 074-86444

Pagina 3 TURNO: 2025-074-1-13751

Impreso el 26 de Marzo de 2025 a las 02:56:56 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

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

DE: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

A: CONSTRUCTORA IBIZA LTDA

NIT# 9001553109

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *5*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-074-1-13751

FECHA: 26-03-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

BLADIMIR ORLANDO ROJAS ORTEGA

REGISTRADOR SECCIONAL

Unidad de Negocio	Bancolombia
Dependencia	Comercial Banca Personas y Pyme
NIT del cliente	23546446
Nombre/Razón Social Cliente	ANA MERCEDES TORRES GONZALEZ
Servicio	Solicitud avalúo con visita
Finalidad del Servicio	Mantenimiento de garantías
Tipo de activo	Inmuebles
Grupo de activo	Inmueble: Vivienda
Región del Inmueble	Centro
Departamento del inmueble	BOYACA
Municipio del inmueble	DUITAMA
Matrículas de los inmuebles	074-86474 074-86445 074-86444
Garantía / Código BRP	26200001178
Dirección del inmueble	calle 15 n 13 20 38 50
Valor esperado por el cliente	
Nombre de contacto para la visita	mercedes torres
Teléfono y celular de contacto para la visita	3108123209
Correo electrónico de contacto para la visita	lilianitagonzalez@gmail.com

Inicio () / PQR (https://kawak.com.co/zonavirtual/pqrs/pqrs_form.php)

ANA MERCEDES TORRES DE GONZALEZ

ESPAÑOL

▼

TU PAGO FUE EXITOSO

Estado de tu transacción: Aprobada

ESTA ES LA INFORMACIÓN DE TU PAGO:	
Razón social ó recaudador:	LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS
Concepto:	AVALUO COMERCIAL
Nombre del pagador:	ANA MERCEDES TORRES DE GONZALEZ
Identificación:	23546446
Valor cancelado:	403,300.00
Medio de pago:	PSE VIP
Banco:	BANCOLOMBIA
Transacción CUS:	1427628229
Cód. del pedido:	1053
Id pago:	3100
Ticket:	3367201053

Fecha de pago:

22/04/2025 06:42:51.0

[Imprimir](#)

Si tienes dudas o alguna novedad con tu transacción, comunícate a GERENCIA@LOSROSALES.COM o llama al **3108535560**