



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1032395132-V2

RESUMEN EJECUTIVO				ANTECEDENTES	
CLIENTE	SANDRA MILENA ANAYA RODRIGUEZ			FECHA VISITA	14/02/2025
NIT / C.C CLIENTE	1032395132			FECHA INFORME	17/02/2025
DIRECCIÓN	KR 5 SUR #92-35, CRA 5 SUR 92-15, APTO 707 FORTEZZA IV PRIMERA ETAPA TORRE 1   PQ EXCLUSIVO 841			DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 3		EDAD (AÑOS)	1 años
BARRIO	SAMARIA			REMODELADO	
CIUDAD	Ibagué			OCCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Tolima			TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Modelo 8-14			USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial				
VALUADOR	JUAN CAMILO HUERGO CUENCA				
IDENTIFICACIÓN	1075278606				

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ANAYA RODRIGUEZ SANDRA MILENA			
NUM. ESCRITURA	5823 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	7	FECHA
ESCRITURA	Propiedad		DEPTO	23/11/2024
CIUDAD	Ibagué			Tolima
ESCRITURA				
CEDULA CATASTRAL	S/I			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Cuenta con reglamento de propiedad horizontal No. 5020 del 25/10/2024 de la notaría 7 de Ibagué.			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	FORTEZZA IV			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	SIN INFORMACION	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	S/I			

M. INMOB.	N°
350-311876	Apartamento 707 TO 1 ET 1
MATRICULA	NRO. GARAJE
Común uso exclusivo	841

## OBSERVACIONES GENERALES

En el momento de la visita se evidencio que la dirección es correcta y concuerda con la del certificado de libertad y tradición aportado  
 Se accede al conjunto por la carrera quinta sur por vía pavimentada, de dirección sur a norte, se encuentra el acceso al conjunto a mano izquierda.  
 En el momento de la visita se evidenció que el inmueble cuenta con servicio de energía provisional, aún falta instalar su contador de parte de la constructora. El contador de agua ya se encuentra instalado y el servicio de gas cuenta con su respectiva acometida para futura instalación del contador de parte del propietario.

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

## ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Sin acabado	No hay
Comedor	Sin acabado	No hay
Cocina	Sencillo	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Sin acabado	No hay
Techo	Sin acabado	No hay
Muro	Sin acabado	No hay
Carpintería	Sin acabado	No hay

## DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 175,333,323

VALOR ASEGURABLE \$ COP 175,333,323

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

## Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Se adjunta carta de compromiso de instalación de contadores.

## NOMBRES Y FIRMAS



JUAN CAMILO HUERGO CUENCA

 Perito Actuante  
 C.C: 1075278606 RAA: AVAL-1075278606  
 Firmado electrónicamente en AvalSign.

Fecha: 2025-02-16 23:33:00



Los Rosales Constructora Inmobiliaria

S.A.S.

Nombre de la firma

 Oficina: Cl 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

## INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.

Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	432
Garajes	Si tiene No.
Tipo de Garaje	Común uso exclusivo

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: DECRETO 0823 DE 23 DE DICIEMBRE DE 2014

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	62.05	AREA	M2	S/I
AREA PRIVADA	M2	55.21	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	S/I

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORIZADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	55.21	AREA PRIVADA VALORIZADA	M2	55.21

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 5 SUR #92-35, CRA 5 SUR 92-15, APTO 707 FORTEZZA IV PRIMERA ETAPA TORRE 1 | PQ EXCLUSIVO 841 | SAMARIA | Ibagué | Tolima está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 5020, fecha: 25/10/2024, Notaría: 7 y ciudad: ibague.

## SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Fuerte
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno 100-200
Escolar	0-100
Asistencial	0-100
Estacionamientos	0-100
Areas verdes	0-100
Zonas recreativas	0-100

Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI Bueno
Sardineles	SI Bueno
Vias Pavimentadas	SI Bueno
Transporte Público	Bueno
Sector	Predio
Acueducto	SI SI
Alcantarillado	SI SI
Energía Eléctrica	SI SI
Gas Natural	SI NO

## Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:  
NO Si SI

## Impacto Ambiental

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

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Nueva
Tipo	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	20
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100 años
Vida Remanente	99
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Interior

Ajuste sismo resistente	SI
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	graniplast
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	2024

## Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación, en la visita no se evidencia daños que afecten activamente la propiedad. Nota: La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la evaluación, 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.

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)

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO 707 TR 1	55.21	M2	\$3,175,753.00	100.00%	\$175,333,323.13
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$175,333,323</b>

Valor en letras Ciento setenta y cinco millones trescientos treinta y tres mil trescientos veintitrés Pesos Colombianos

<b>TOTAL COMERCIAL</b>	<b>\$175,333,323</b>
<b>OFERTA Y DEMANDA</b>	

**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 altas

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

Teniendo en cuenta las condiciones propias del inmueble, así como las condiciones de la urbanización residencial, se considera que en el mediano plazo se observara valorización positiva y en todo caso superior al índice de precios al consumidor.

### SALVEDADES

**Jurídica:** La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Limitaciones al dominio: anotación 6, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

**Garaje:** El inmueble cuenta con garaje de uso exclusivo, el cual se encuentra en optimas condiciones con su respectiva nomenclatura.

**Entorno:** Vecindario con buen amoblamiento urbano. Vías pavimentadas en concreto flexible en buen estado. No se observan alteraciones ambientales, de orden público o de seguridad.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 5020, Fecha escritura: 25/10/2024, Notaría escritura: 7, Ciudad escritura: ibague, Total unidades: 432, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 20, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Zonas verdes: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 3

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Baño privado: 1, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento, se entrega en obra gris, con un baño terminado con unidad sanitaria y lavamanos con pisos encapados sin división, cocina sencilla con mesón en acero inoxidable, puerta de baño social en RH y ventanas en aluminio con su respectivo vidrio.

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

### EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

**MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:** Es la técnica valuaria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

## MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	KR 5 SUR # 92 - 35 15 TR 2 PS 5 FORTEZZA IV	5	\$175,500,000	1	\$175,500,000	1	\$		\$	\$3,178,771.96	3105516993 SALA DE VENTAS
2	KR 5 SUR # 92 - 35 15 TR 2 PS 3 FORTEZZA IV	3	\$175,500,000	1	\$175,500,000	1	\$		\$	\$3,178,771.96	3105516993 SALA DE VENTAS
3	KR 5 SUR # 92 - 35 15 TR 2 PS 4 FORTEZZA IV	4	\$175,000,000	1	\$175,000,000	1	\$		\$	\$3,169,715.63	3105516993 SALA DE VENTAS
<b>Del inmueble</b>		<b>7</b>		.	.	<b>1</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	0	62.05	55.21	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,178,771.96
2	0	62.05	55.21	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,178,771.96
3	0	62.05	55.21	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,169,715.63
	<b>1 años</b>									
								<b>PROMEDIO</b>	<b>\$3,175,753.18</b>	
								<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$5,228.67</b>	
								<b>COEF. VARIACION</b>	<b>0.16%</b>	

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$3,180,981.86	<b>TOTAL</b>	\$175,622,008.37
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$3,170,524.51	<b>TOTAL</b>	\$175,044,658.13
VALOR TOTAL	\$175,333,323.13			

## Observaciones:

El valor de referencia es 2024 sala de ventas, enero mantienen valores 2024, se espera una valorización, para nuevas negociaciones 2025, en 192.500.000 pesos.

## Enlaces:

**UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO****DIRECCIÓN:**

KR 5 SUR #92-35, CRA 5 SUR 92-15, APTO 707 FORTEZZA IV  
 PRIMERA ETAPA TORRE 1 | PQ EXCLUSIVO 841 | SAMARIA |  
 Ibagué | Tolima

**COORDENADAS (DD)**

**Latitud:** 4.432033

**Longitud:** -75.178870

**COORDENADAS (DMS)**

**Latitud:** 4° 25' 55.3182''

**Longitud:** 75° 10' 43.932''

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**



**FORTEZZA**  
Conjunto Residencial



**APARTAMENTO**  
**TIPO:**

---

Área Construida:  
**62.05m<sup>2</sup>**

---

Área Privada:  
**55.21m<sup>2</sup>**

---

- 2 Alcobas Auxiliares
- 1 Alcoba Principal + Baño Privado
- Baño Auxiliar
- Cuarto de Ropas
- Sala / Comedor
- Estudio / Balcón
- Cocina

## FOTOS General

Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



## FOTOS General

Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



## FOTOS General

Habitación 3



Baño Social 1



Garaje



Garaje



## 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 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 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 sufren 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-1032395132-V2**



PIN de Validación: b1a70a0c



**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) JUAN CAMILO HUERGO CUENCA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1075278606, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 25 de Octubre de 2021 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1075278606.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JUAN CAMILO HUERGO CUENCA se encuentra Avaluado y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos	
<b>Alcance</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>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.</li></ul>	
Fecha de inscripción 25 Oct 2021	Regímen Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales	
<b>Alcance</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.</li></ul>	
Fecha de inscripción 25 Oct 2021	Regímen Régimen Académico



PIN de Validación: b1a70a0c



### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

#### Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción  
25 Oct 2021

Régimen  
Régimen Académico

### Categoría 4 Obras de Infraestructura

#### Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción  
25 Oct 2021

Régimen  
Régimen Académico

### Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

#### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
25 Oct 2021

Régimen  
Régimen Académico

### Categoría 6 Inmuebles Especiales

#### Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
25 Oct 2021

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b1a70a0c



## Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

### Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, motonetas, etc., ultraligeros, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
25 Oct 2021Régimen  
Régimen Académico

## Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

### Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción  
25 Oct 2021Régimen  
Régimen Académico

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

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
25 Oct 2021Régimen  
Régimen Académico

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
25 Oct 2021Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b1a70a0c



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



### Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

#### Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción  
25 Oct 2021

Régimen  
Régimen Académico

### Categoría 12 Intangibles

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
25 Oct 2021

Régimen  
Régimen Académico

### Categoría 13 Intangibles Especiales

#### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción  
25 Oct 2021

Régimen  
Régimen Académico

#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: IBAGUÉ, TOLIMA

Dirección: CALLE 66 NO. 20-23 APARTAMENTO 307

Teléfono: 3182302229

Correo Electrónico: juancamilohuergo1994@outlook.es

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

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial

Ingeniero Ambiental- Corporación Universitaria del Huila



PIN de Validación: b1a70a8c



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) JUAN CAMILO HUERGO CUENCA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1075278606  
El(la) señor(a) JUAN CAMILO HUERGO CUENCA se encuentra al dia con el pago sus derechos de 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 que se indica en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporta la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b1a70a8c

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 tres (03) días del mes de Febrero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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

Alexandra Suarez  
Representante Legal

Ciudad, 29 de enero 2025

Señores:  
**CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA**

**ASUNTO: CARTA COMPROMISO INSTALACIÓN SERVICIOS PUBLICOS  
PROYECTO FORTEZZA IV- ETAPA I**

Cordial Saludo,

Por medio de la presente manifestamos que el proyecto **FORTEZZA IV ETAPA I**, se encuentra en trámite de instalación de los siguientes servicios públicos de Energía y Acueducto, los cuales se encontraran debidamente instalados aproximadamente el 28 de febrero 2025.

El proyecto contara con la prestación de los servicios públicos provisionales garantizando así la habitualidad de las unidades de vivienda.

Cordialmente,

**RODRIGO AUGUSTO FAJARDO ARBELAEZ**  
**CC. No. 14.236483 DE IBAGUE**  
**Representante Legal**  
**PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS**



# RECIBO DE CAJA - DERECHOS DE REGISTRO

Número: 3473284

Referencia: 02406102512170

NIR: 24107312522848

Oficina: Ibagué

Turno: 2024-350-6-25457

Turno Ant:

Entidad: Notaria Septima Ibagué

Fecha

06-12-2024

## Datos del solicitante

Nombre: SANDRA MILENA ANAYA RODRIGUEZ Email: sandra.anaya@correo.policia.gov.co

Cédula de ciudadanía: 1032395132

Notificaciones Electrónicas: S



## Datos del documento

Tipo: Escritura  
Número: 5823  
Servicio: (06) Derechos de registro

Número: 5823  
Fecha: 23-11-2024

## Datos del pago

Medio de pago: Pago en banco  
Fecha: 06-12-2024

Banco: Bancolombia  
CUS:

Ciudad: Bogotá D.C.  
Dirección: Calle 26 No. 13-49  
Teléfono: 390 55 05  
NIT: 899.999.007-0  
Email: soporte.rel@supernotariado.gov.co

Naturaleza: Proceso normal

Código	Nombre		Tarifa	Aper.	Inscrip.	Cuantía	Valor
315	CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA	Matricula 311876	100%	0	0	\$ 0	\$ 26,800 COP
842	CANCELACIÓN DE HIPOTECA CON CUANTÍA	Matricula 311876	100%	0	0	\$ 4,629,630	\$ 48,100 COP
125	COMPRAVENTA	Matricula 311876	100%	0	0	\$ 165,000,000	\$ 1,361,300 COP
CONSERVACIÓN Y SISTEMATIZACIÓN 2%							
\$ 28,723 COP							

Subtotal	\$ 1,464,923 COP
----------	------------------

Código	Nombre	Matricula	Tarifa	Turno	Valor
999	CTL	311876	100%	2024-350-1-146501	\$ 22,100 COP
Total					
\$ 1,487,000 COP					

Para realizar el seguimiento a su trámite, ingrese a la dirección: radicacion.supernotariado.gov.co/external/payment.dma con el número NIR ubicado

**Escritura: 5823**

Saldo: \$-718.900

Observación: VIS SIN SUBSIDIO

Constructora CXC: \$ 0





**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IBAGUE  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 2412124768105508916

Nro Matrícula: 350-311876

Página 3 TURNO: 2024-350-1-146501

Impreso el 12 de Diciembre de 2024 a las 04:30:57 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 última página

A: ANAYA RODRIGUEZ SANDRA MILENA

CC# 1032395132 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 06-12-2024 Radicación: 2024-350-6-25457

Doc: ESCRITURA 5823 DEL 23-11-2024 NOTARIA SEPTIMA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: ANAYA RODRIGUEZ SANDRA MILENA

CC# 1032395132

A: FAVOR SUYO, DE SU CONYUGE O COMPAÑERO(A) PERMANENTE, DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS HIJOS QUE LLEGARE  
TENER

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*6\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

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

TURNO: 2024-350-1-146501      FECHA: 12-12-2024  
EXPEDIDO EN: BOGOTA

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El Registrador: BERTHA FANNY HURTADO ARANGO



**FORMULARIO DE CALIFICACION  
CONSTANCIA DE INSCRIPCION**

Página: 1

Impreso el 12 de Diciembre de 2024 a las 03:12:40 pm

Con el turno 2024-350-6-25457 se calificaron las siguientes matrículas:

350-311876

**Nro Matricula: 350-311876**

CIRCULO DE REGISTRO: 350 IBAGUE No. Catastro:

MUNICIPIO: IBAGUE DEPARTAMENTO: TOLIMA VEREDA: IBAGUE TIPO PREDIO: URBANO

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

1) KR 5 SUR # 92 - 35 (PORTERIA) CRA. 5 SUR #92-15 (ACCESO VEHICULAR) FORTEZZA IV PRIMERA ETAPA TORRE 1 APARTAMENTO 707

**ANOTACIÓN: Nro: 4 Fecha 6/12/2024 Radicación 2024-350-6-25457**

DOC: ESCRITURA 5823 DEL: 23/11/2024 NOTARIA SEPTIMA DE IBAGUE VALOR ACTO: \$ 4,629,630

Se cancela la anotación No, 1

ESPECIFICACION: CANCELACION : 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES - LIBERACION PARCIAL DE HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA CONSTITUIDA POR ESCRITURA 4215 DEL 19/10/2023 DE LA NOTARIA SEPTIMA DE IBAGUE

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A. NIT# 860034813-7

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO FORTEZZA IV NIT 830053700 6

**ANOTACIÓN: Nro: 5 Fecha 6/12/2024 Radicación 2024-350-6-25457**

DOC: ESCRITURA 5823 DEL: 23/11/2024 NOTARIA SEPTIMA DE IBAGUE VALOR ACTO: \$ 165,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0125-COMPROVENTA - INCLUIDO EL USO EXCLUSIVO DEL PARQUEADERO 841 UBICADO EN EL PISO 6 DE LA TORRE DE PARQUEADEROS -CON SUBSIDIO OTORGADO POR LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA, EL COMPRADOR SE OBLIGA A NO ENAJENAR LA VIVIENDA QUE ADQUIERE POR EL TERMINO DE DOS AÑOS A PARTIR DEL OTORGAMIENTO DEL PRESENTE SUBSIDIO, DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTICULO 2.6.2.1.1.1.16., DEL DECRETO 1070 DE 2015

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

DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO FORTEZZA IV NIT 830053700 6

A: ANAYA RODRIGUEZ SANDRA MILENA CC# 1032395132 X

**ANOTACIÓN: Nro: 6 Fecha 6/12/2024 Radicación 2024-350-6-25457**

DOC: ESCRITURA 5823 DEL: 23/11/2024 NOTARIA SEPTIMA DE IBAGUE VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: ANAYA RODRIGUEZ SANDRA MILENA CC# 1032395132

A: FAVOR SUYO, DE SU CONYUGE O COMPAÑERO(A) PERMANENTE, DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS HIJOS QUE LLEGARE TENER

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*



## FORMULARIO DE CALIFICACION CONSTANCIA DE INSCRIPCION

Página: 2

Impreso el 12 de Diciembre de 2024 a las 03:12:40 pm

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

REGISTRADOR DE INSTRUMENTOS PUBLICOS

Usuario que realizo la calificacion: 104426



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

Certificado generado con el Pin No: 2412124768105508916

Nro Matrícula: 350-311876

Página 1 TURNO: 2024-350-1-146501

Impreso el 12 de Diciembre de 2024 a las 04:30:57 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: 350 - IBAGUE DEPTO: TOLIMA MUNICIPIO: IBAGUE VEREDA: IBAGUE

FECHA APERTURA: 30-10-2024 RADICACIÓN: 2024-350-6-21715 CON: ESCRITURA DE: 25-10-2024

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

TORRE 1 APARTAMENTO 707 cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 5020, 2024/10/25, NOTARIA SEPTIMA IBAGUE. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS: 55 CENTIMETROS: 21

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

COEFICIENTE: %

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
DEPARTAMENTO DE REGISTRO

COMPLEMENTACION:

1. -ESCRITURA 1570 DEL 21/7/2022 NOTARIA QUINTA 5 DE IBAGUE REGISTRADA EL 9/8/2022 POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO PLAN PARCIAL RINCON DEL RECREO NIT. 830.053.812 2 , A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO FORTEZZA IV NIT 830053700 6 , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-268677 .--

2. -ESCRITURA 3082 DEL 19/12/2015 NOTARIA SEPTIMA 7 DE IBAGUE REGISTRADA EL 29/12/2015 POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL DE: CONSTRUCCIONES Y URBANIZACIONES S.A.S. NIT. 890.703.779-5 , DE: SOCIEDAD CONSTRUCCIONES MONTECRISTO S.A.S. EN LIQUIDACION NIT. 900.421.847-2 , DE: SOCIEDAD S. SCHWITZER S.A.S. NIT. 890.705.291-2 , A: SOCIEDAD ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO PLAN PARCIAL RINCON DEL RECREO NIT. 830.053.812-2 , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-221631 .--

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) KR 5 SUR # 92 - 35 (PORTERIA) CRA. 5 SUR #92-15 (ACCESO VEHICULAR) FORTEZZA IV PRIMERA ETAPA TORRE 1 APARTAMENTO 707

DETERMINACION DEL INMUEBLE: APARTAMENTO

DESTINACION ECONOMICA:

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

350 - 268677

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 23-10-2023 Radicación: 2023-350-6-20514

Doc: ESCRITURA 4215 DEL 19-10-2023 NOTARIA SEPTIMA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO FORTEZZA IV NIT 830053700 6



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IBAGUE

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2412124768105508916

Nro Matrícula: 350-311876

Página 2 TURNO: 2024-350-1-146501

Impreso el 12 de Diciembre de 2024 a las 04:30:57 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 última página

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 25-10-2024 Radicación: 2024-350-6-21715

Doc: ESCRITURA 5020 DEL 25-10-2024 NOTARIA SEPTIMA DE IBAGUE VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONFORME A LA RESOLUCION # 73001-1-24-0510- DEL 18/10/2024 DE LA CURADURIA URBANA UNO DE IBAGUE

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

DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO FORTEZZA IV NIT 830053700 6

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 19-11-2024 Radicación: 2024-350-6-23801

Doc: ESCRITURA 5653 DEL 18-11-2024 NOTARIA SEPTIMA DE IBAGUE VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0960 CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN. SE PROTOCOLIZA EL CERTIFICADO TÉCNICO DE OCUPACIÓN DE CONFORMIDAD CON LA LEY 1796 DE 2016

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

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO FORTEZZA IV NIT 830053700 6

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 06-12-2024 Radicación: 2024-350-6-25457

Doc: ESCRITURA 5823 DEL 23-11-2024 NOTARIA SEPTIMA DE IBAGUE VALOR ACTO: \$4,629,630

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACION PARCIAL DE HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA CONSTITUIDA POR ESCRITURA 4215 DEL 19/10/2023 DE LA NOTARIA SEPTIMA DE IBAGUE

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A. NIT# 8600343137

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO FORTEZZA IV NIT 830053700 6

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 06-12-2024 Radicación: 2024-350-6-25457

Doc: ESCRITURA 5823 DEL 23-11-2024 NOTARIA SEPTIMA DE IBAGUE VALOR ACTO: \$165,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA MODALIDAD: (VIS) INCLUIDO EL USO EXCLUSIVO DEL PARQUEADERO 841 UBICADO EN EL PISO 6 DE LA TORRE DE PARQUEADEROS -CON SUBSIDIO OTORGADO POR LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA, EL COMPRADOR SE OBLIGA A NO ENAJENAR LA VIVIENDA QUE ADQUIERE POR EL TERMINO DE DOS AÑOS A PARTIR DEL OTORGAMIENTO DEL PRESENTE SUBSIDIO, DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTICULO 2.6.2.1.1.16., DEL DECRETO 1070 DE 2015

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

DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO FORTEZZA IV NIT 830053700 6



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

Certificado generado con el Pin No: 2412124768105508916

Nro Matrícula: 350-311876

Página 3 TURNO: 2024-350-1-146501

Impreso el 12 de Diciembre de 2024 a las 04:30:57 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: ANAYA RODRIGUEZ SANDRA MILENA

CC# 1032395132 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 06-12-2024 Radicación: 2024-350-6-25457

Doc: ESCRITURA 5823 DEL 23-11-2024 NOTARIA SEPTIMA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: ANAYA RODRIGUEZ SANDRA MILENA

CC# 1032395132

A: FAVOR SUYO, DE SU CONYUGE O COMPAÑERO(A) PERMANENTE, DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS HIJOS QUE LLEGARE  
TENER

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*6\*

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO

Lo que consta de la fe pública

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

TURNO: 2024-350-1-146501      FECHA: 12-12-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: BERTHA FANNY HURTADO ARANGO

**FORMULARIO DE CALIFICACION  
CONSTANCIA DE INSCRIPCION**

Página: 1

Impreso el 12 de Diciembre de 2024 a las 03:12:40 pm

Con el turno 2024-350-6-25457 se calificaron las siguientes matrículas:  
350-311876

**Nro Matricula: 350-311876**

CIRCULO DE REGISTRO: 350 IBAGUE No. Catastro:

MUNICIPIO: IBAGUE DEPARTAMENTO: TOLIMA VEREDA: IBAGUE TIPO PREDIO: URBANO

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

1) KR 5 SUR # 92 - 35 (PORTERIA) CRA. 5 SUR #92-15 (ACCESO VEHICULAR) FORTEZZA IV PRIMERA ETAPA TORRE 1 APARTAMENTO 707

---

ANOTACIÓN: Nro: 4 Fecha 6/12/2024 Radicación 2024-350-6-25457  
DOC: ESCRITURA 5823 DEL: 23/11/2024 NOTARIA SEPTIMA DE IBAGUE VALOR ACTO: \$ 4,629,630

Se cancela la anotación No, 1

ESPECIFICACION: CANCELACION : 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES - LIBERACION PARCIAL DE HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA CONSTITUIDA POR ESCRITURA 4215 DEL 19/10/2023 DE LA NOTARIA SEPTIMA DE IBAGUE

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A. NIT# 860034313-7

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO FORTEZZA IV NIT 830053700 6

---

ANOTACIÓN: Nro: 5 Fecha 6/12/2024 Radicación 2024-350-6-25457  
DOC: ESCRITURA 5823 DEL: 23/11/2024 NOTARIA SEPTIMA DE IBAGUE VALOR ACTO: \$ 165,000,000  
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0125-COMPROVENTA - INCLUIDO EL USO EXCLUSIVO DEL PARQUEADERO 841 UBICADO EN EL PISO 6 DE LA TORRE DE PARQUEADEROS -CON SUBSIDIO OTORGADO POR LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA, EL COMPRADOR SE OBLIGA A NO ENAJENAR LA VIVIENDA QUE ADQUIERE POR EL TERMINO DE DOS AÑOS A PARTIR DEL OTORGAMIENTO DEL PRESENTE SUBSIDIO, DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTICULO 2.6.2.1.1.16., DEL DECRETO 1070 DE 2015

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

DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO FORTEZZA IV NIT 830053700 6

A: ANAYA RODRIGUEZ SANDRA MILENA CC# 1032395132 X

---

ANOTACIÓN: Nro: 6 Fecha 6/12/2024 Radicación 2024-350-6-25457  
DOC: ESCRITURA 5823 DEL: 23/11/2024 NOTARIA SEPTIMA DE IBAGUE VALOR ACTO: \$ 0  
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: ANAYA RODRIGUEZ SANDRA MILENA CC# 1032395132  
A: FAVOR SUYO, DE SU CONYUGE O COMPAÑERO(A) PERMANENTE, DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS HIJOS QUE LLEGARE TENER

---

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*



## FORMULARIO DE CALIFICACION CONSTANCIA DE INSCRIPCION

Página: 2

Impreso el 12 de Diciembre de 2024 a las 03:12:40 pm

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

REGISTRADOR DE INSTRUMENTOS PUBLICOS

Usuario que realizo la calificacion: 104426

Inicio () / PQR

SANDRA MILENA ANAYA RODRIGUEZ | 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 ibague

Nombre del pagador: SANDRA MILENA ANAYA RODRIGUEZ

Identificación: 1032395132

Valor cancelado: 302,000.00

Medio de pago: PSE VIP

Banco: NEQUI

Transacción CUS: 1196712720

Cód. del pedido: 827

Id pago: 2655

Ticket: 7543400827

Fecha de pago: 15/01/2025 04:43:55.0

---

[Imprimir](#)

GERENCIA@LOSROSALES.COM LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS

Diseño, desarrollo y soporte Zona Virtual S.A. Copyright © (<http://www.zonavirtual.com>)



ARCHIVO: LRCAJA-1032395132-V2

avalsign.com

### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	<b>Estado:</b>	Firmado
	<b>Documento:</b>	LRCAJA-1032395132-V2
	<b>Hash documento:</b>	c55d2f62ba
	<b>Fecha creación:</b>	2025-02-17 19:18:54

Firmas | Gestión en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  JUAN CAMILO HUERGO CUENCA Documento: 1075278606 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 781002	
<b>Puntos de autenticación:</b> Correo electrónico: <a href="mailto:avaluosrosalestolima@gmail.com">avaluosrosalestolima@gmail.com</a> Celular: 3182302229 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por código único enviado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> Perito 130.250.228.157   2025-02-16 23:33:00	

Gestionado por [avalsign.com](https://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>

