



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRLEAS-1110546049

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	ANDREA DANIELA CASTRO CORTES
NIT / C.C CLIENTE	1110546049
DIRECCIÓN	KR 14 B SUR # 93 - 160 CO FORTEZZA II V I S 10 PISO TORRE E APTO 1002
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	LA SAMARIA
CIUDAD	Ibagué
DEPARTAMENTO	Tolima
PROPOSITO	Leasing
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	DAVID ALEXANDER GONZALEZ ARBELAEZ
IDENTIFICACIÓN	5826325

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	08/11/2025
FECHA INFORME	13/11/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	8 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ORTIZ CARDOZO JEISSON ALEXANDER				
NUM.	2118 EscrituraDe	NOTARIA	QUINTA	FECHA	14/09/2018
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Ibagué	DEPTO	Tolima		
ESCRITURA					
CEDULA	730010001000000020903900003575				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	73001-1-16-0471				
NOMBRE DEL CO NUNTO/EDIFICIO	CO FORTEZZA II V I S				
VALOR ADMINIST RACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	190000	VRxM2	3836.06
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0,1848%				

M. INMOB.	N°
350-244793	10 PISO TORRE E APTO 1002
MATRICULA	NRO. GARAJE
Común uso exclusivo	457

OBSERVACIONES GENERALES

NOTA El inmueble cuenta con los servicios públicos básicos de gas natural , energía Y acueducto con sus respectivos contadores instalados.
NOTA 2 El inmueble cuenta con los servicios públicos básicos y con las condiciones mínimas de habitabilidad.

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Normal	Bueno.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	No
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	1

Garajes	1	Exclusivo	SI	Sencillo	SI
Cubierto	SI	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	NO

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	Si	Bicicletero	Si	Acensores	Si
Piscinas	Si	TerrazaComunal	Si	JardinInfant il	Si
PlantaElect.	Si	Calefaccion	Si	Golfito	Si
Gar.Visit.	Si	Gimnasio	No	BombaEyec tora	Si
Porteria	Si	Tanque	Si	Cancha	Si
ZonaVerde	Si	Shut	Si	Citofono	Si
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 173,550,346

VALOR ASEGURABLE \$ COP 173,550,346


CALIFICACIÓN DE GARANTÍA


FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Leasing

NOMBRES Y FIRMAS


DAVID ALEXANDER GONZALEZ ARBELAEZ
Perito Actuante
C.C: 5826325 RAA: AVAL-5826325
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-11-13 09:11:00


CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
RAA: AVAL-88229287 C.C: 88229287
Visador

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.

Área de actividad

Uso principal

Tipo de proyecto

Total unidades de vivienda

Garajes

Tipo de Garaje

Residencial.

Vivienda

Apartamento

528

Si tiene No. 1

ComÃn uso exclusivo

Inmueble sometido a rÃgimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradiciÃn adjunto.

CONSTRUCCIÃN

ÁREAS JURÍDICAS

UND

VALOR

AREA CONSTRUIDA

M2

55.72

AREA PRIVADA

M2

49.53

ÁREAS CATASTRAL

UND

VALOR

AREA

M2

50

AVALUO

PESOS

27975000

CATASTRAL 2025

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA

UND

VALOR

AREA PRIVADA MEDIDA

M2

50

ÁREAS VALORADAS

UND

VALOR

AREA PRIVADA VALORADA

M2

49.53

OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 14 B SUR # 93 - 160 CO FORTEZZA II V I S 10 PISO TORRE E APTO 1002 | LA SAMARIA | Ibagué | Tolima está sometido bajo rÃgimen de propiedad horizontal segÃn escritura publica No. 2674, fecha: 22/11/2018, Notaría: quinta y ciudad: ibague.

SECTOR

Uso predominante

Residencial

Demanda / interés

Media

Nivel de equipamiento

Distancias aprox.

Comercial

Bueno

0-100

Escolar

No hay

mas de 500

Asistencial

Bueno

0-100

Estacionamientos

Bueno

0-100

Áreas verdes

Bueno

0-100

Zonas recreativas

Bueno

0-100

Tiene / No tiene

Estado de conserv.

Andenes

SI

Bueno

Sardineles

SI

Bueno

Vias Pavimentadas

SI

Bueno

Transporte Público

Bueno

Sector

Predio

Acueducto

SI

SI

Alcantarillado

SI

SI

Energía Eléctrica

SI

SI

Gas Natural

SI

SI

Amoblamiento Urbano

Paradero:

NO

Zonas verdes:

SI

Arborización:

SI

Impacto Ambiental

Aire:

NO

Basura:

NO

Ruido:

NO

Cond.seguridad:

NO

Aguas servidas:

NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción

Usada

Tipo

VIS vivienda de interes Social

Avance(En construcción)

100

Estado de conservación

Bueno

N° de Pisos

10

N° de Sótanos

Vida Util

100

Vida Remanente

92

Estructura

Mixto

Material de Construcción

concreto reforzado

Fecha de Remodelación

Daños previos

SI

Ubicación

Apartamento Interior

Ajuste sismo resistente

SI

Cubierta

Losa de concreto

Fachada

graniplast

Ancho Fachada

Mayor 9 metros

Irregularidad Planta

No

Irregularidad Altura

No

Tipologia Vivienda

Edificio en Altura - Piso en bloque aislado

Año de Construcción

2017

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO	49.53	M2	\$3,503,944.00	100.00%	\$173,550,346.32
TOTALES					100%	\$173,550,346
Valor en letras			Ciento setenta y tres millones quinientos cincuenta mil trescientos cuarenta y seis Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$173,550,346

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo se consideran perspectivas de valoración medias
Comportamiento Oferta y Demanda:	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
Actualidad edificadora:	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

Entorno: - Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado.

Propiedad horizontal: Escritura: 2674, Fecha escritura: 22/11/2018, Notaría escritura: quinta, Ciudad escritura: ibague, Administración: 190000, Total unidades: 528, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 10, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Biciclétero: Si, Garaje visitante: Si, Golfito: Si, Calefacción: Si, Planta eléctrica: Si, Jardín infantil: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 10

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita. Pisos en cerámica, cocina integral con piso en cerámica, paredes pañetadas, estucadas y pintadas, baños enchapados, closet de madera en habitaciones, en general en buen estado.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	APARTAMENTO EN VENTA FORTEZZA 2		\$197,000,000	0.97	\$191,090,000	1	\$0	0	\$0	\$3,474,363.64	+1 (202) 952-0291
2	APARTAMENTO EN VENTA FORTEZZA		\$198,000,000	0.97	\$192,060,000	1	\$	0	\$	\$3,369,473.68	3118421361
3	APARTAMENTO EN VENTA FORTEZZA		\$190,000,000	0.97	\$184,300,000	1	\$	0	\$0	\$3,720,977.19	3124784950
4	APARTAMENTO EN VENTA FORTEZZA		\$185,000,000	0.97	\$179,450,000	1	\$	0	\$	\$3,450,961.54	3103196823
Del inmueble		10		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	8	58	55	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,474,363.64
2	8	61	57	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,369,473.68
3	8	55	49.53	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,720,977.19
4	8	57	52	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,450,961.54
	8									
									PROMEDIO	\$3,503,944.01
									DESV. STANDAR	\$151,512.17
									COEF. VARIACION	4.32%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,655,456.18	TOTAL	\$181,054,744.63
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,352,431.84	TOTAL	\$166,045,949.25
VALOR TOTAL	\$173,550,346.32			

Observaciones:

Enlaces:

- 1-https://casas.trovit.com.co/detail/509a1510-8334-1f7a-ab79-ef9905e01341?_pvid=8bbae9ee-f376-47f5-ace4-583c2849d74b&page=1&t_sec=1&pos=4&search_terms=apartamento+fortezza+ibague&q_pgin=2&type=direct&trovit_type=1&search_terms=apartamento+fortezza+ibague
- 2-<https://alfayomegainmobiliaria.com/apartamento-venta-la-samaria-ibague/5380435>
- 3-<https://arriendosyventasibague.com/detalle-inmueble.php?idi=647&selTipo=2&selCat=4&selCiu=23&txIdes=&txhas=>
- 4-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-picalena-y-mirolindo-ibague/7543301>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 14 B SUR # 93 - 160 CO FORTEZZA II V I S 10 PISO TORRE
E APTO 1002 | LA SAMARIA | Ibagué | Tolima

COORDENADAS (DD)

Latitud: 4.41996272

Longitud:-75.1772088

COORDENADAS (DMS)

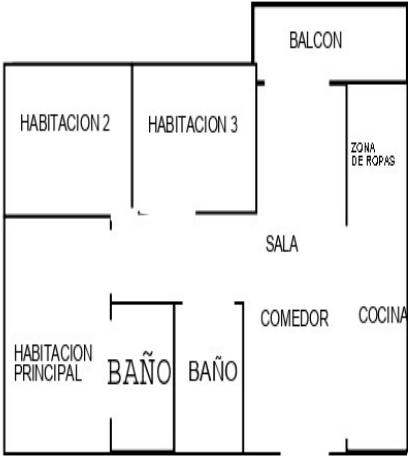
Latitud: 4° 25´ 11.8668´´

Longitud:75° 10´ 37.9524´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

AREA CONSTRUIDA 55.72
AREA PRIVADA 49.53



FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



FOTOS: General

Fachada posterior



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



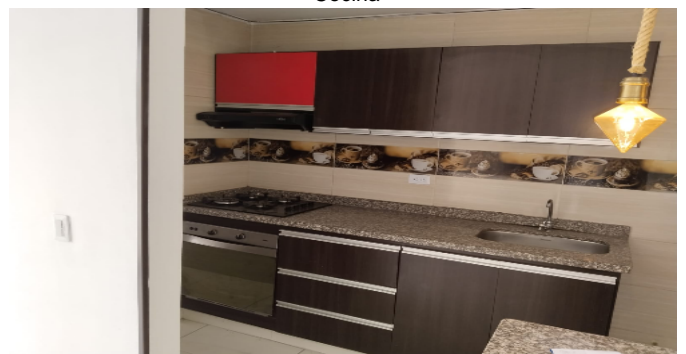
Sala Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



FOTOS: General

Balcón



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3



FOTOS: General

Habitación 3



Habitación 3



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 1



Garaje



Shut de Basuras-CJ



Piscinas-CJ



FOTOS: General

Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



CRUCE CARTOGRAFICO

Areas o Documentos

COMUN DE USO EXCLUSIVO NUMERO CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SIETE (457) PLANTA CUATRO (4) NIVEL UBICADO EN LA TORRE "B" DE PARQUEADEROS, DEL CONJUNTO "FORTEZZA II". Inmueble distinguido con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 350-244793 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué - Tolima y Ficha Catastral Global número 00-01-0002-0643-000 y que se entrega en OBRA GRIS de acuerdo a lo pactado. =====

PARAGRAFO PRIMERO: además del dominio individual que se transfiere por el presente instrumento, le corresponde al APARTAMENTO MIL DOS (1002) DE LA TORRE "E", un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes en proporción con el coeficiente de copropiedad equivalente al 0,1848% de acuerdo al Reglamento de Propiedad Horizontal. == **PARÁGRAFO SEGUNDO:** No obstante, la anterior mención de cabida, linderos y especificaciones que se mencionan la venta se hace como cuerpo cierto e incluye(n) las anexidades, usos, costumbres y servidumbres que legalmente le correspondan de acuerdo al Reglamento de Propiedad Horizontal. =====

= **PARÁGRAFO TERCERO:** la unidad privada que se compra y su correspondiente derecho a las zonas comunes, se venden en el estado en que se encuentran, lo cual aceptan a satisfacción EL COMPRADOR. =====

CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRLEAS-1110546049



PIN de Validación: b2f00ad4



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) DAVID ALEXANDER GONZALEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 5826325, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 22 de Agosto de 2023 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-5826325.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) DAVID ALEXANDER GONZALEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
22 Ago 2023

Régimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
22 Ago 2023

Régimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
22 Ago 2023

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b2f00ad4



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
22 Ago 2023

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
22 Ago 2023

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
22 Ago 2023

Régimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
22 Ago 2023

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b2f00ad4



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
22 Ago 2023

Régimen
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
22 Ago 2023

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
22 Ago 2023

Régimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
22 Ago 2023

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b2f00ad4



Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
22 Ago 2023

Régimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbre, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro de carácter contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
22 Ago 2023

Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: ESPINAL, TOLIMA
Dirección: MANZANA B CASA 13 LOS HEROES
Teléfono: 3172200536
Correo Electrónico: dagoar81@hotmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos Y Liquidación- Corporación Educativa Técnica y Empresarial KAIZEN

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) DAVID ALEXANDER GONZALEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 5826325.

El(la) señor(a) DAVID ALEXANDER GONZALEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: b2f00ad4



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

b2f00ad4

RAA AVALUO: LRLEAS-1110546049

El presente certificado se expide en Bogotá, D.C., Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los cuales se anexa el mes de Noviembre 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 IBAGUE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2511026429123871410

Nro Matrícula: 350-244793

Pagina 1 TURNO: 2025-350-1-147053

Impreso el 2 de Noviembre de 2025 a las 07:36:04 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: 29-11-2017 RADICACIÓN: 2017-350-6-21499 CON: ESCRITURA DE: 22-11-2017

CODIGO CATASTRAL: 730010001000000020903900003575 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE: BZS0020XTJC

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO****DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

10 PISO TORRE E APTO 1002 con area de 55.72 M2 cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 2674, 2017 11 22, NOTARIA QUINTA IBAGUE. Articulo 8 Parágrafo 1 . de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 55 CENTIMETROS CUADRADOS: 7200

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

2. - ESCRITURA 1963 DEL 26/10/2016 NOTARIA QUINTA 5 DE IBAGUE REGISTRADA EL 2/11/2016 POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE: LA SAMARIA GRANDE S.A.S , A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO FORTEZZA II NIT.830053700-6 , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-215057 .--

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) KR 14 B SUR # 93 - 160 CO FORTEZZA II V I S 10 PISO TORRE E APTO 1002

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

350 - 215057

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 02-11-2016 Radicación: 2016-350-6-21056

Doc: ESCRITURA 1963 DEL 26-10-2016 NOTARIA QUINTA 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 DENOMINADO FIDEICOMISO FORTEZZA II NIT.830053700-6

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.**NIT# 8600343137****ANOTACION: Nro 002** Fecha: 23-11-2017 Radicación: 2017-350-6-21499

Doc: ESCRITURA 2674 DEL 22-11-2017 NOTARIA QUINTA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0



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

Certificado generado con el Pin No: 2511026429123871410

Nro Matrícula: 350-244793

Pagina 2 TURNO: 2025-350-1-147053

Impreso el 2 de Noviembre de 2025 a las 07:36:04 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

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: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. SOCIEDAD QUE ACTUA COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO FORTEZZA II NIT

830053700-6

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 26-10-2018 Radicación: 2018-350-6-22605

Doc: ESCRITURA 2118 DEL 14-09-2018 NOTARIA QUINTA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$4,356,061

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACIÓN PARCIAL HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA ESCRITURA 1963 DEL 26 10 2016 NOTARIA QUINTA 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 DENOMINADO FIDEICOMISO- FORTEZZA II - NIT 830.053.700-6

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 26-10-2018 Radicación: 2018-350-6-22605

Doc: ESCRITURA 2118 DEL 14-09-2018 NOTARIA QUINTA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$97,730,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA V.I.S USO EXCLUSIVO PARQUEADERO (457) DE LA PLANTA 4 DE LA TORRE B DE PARQUEADEROS

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 DENOMINADO FIDEICOMISO- FORTEZZA II - NIT 830.053.700-6

A: ORTIZ CARDOZO JEISSON ALEXANDER

CC# 80831915 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 26-10-2018 Radicación: 2018-350-6-22605

Doc: ESCRITURA 2118 DEL 14-09-2018 NOTARIA QUINTA 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: ORTIZ CARDOZO JEISSON ALEXANDER

CC# 80831915

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

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 26-10-2018 Radicación: 2018-350-6-22605

Doc: ESCRITURA 2118 DEL 14-09-2018 NOTARIA QUINTA 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)



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

Certificado generado con el Pin No: 2511026429123871410

Nro Matrícula: 350-244793

Pagina 3 TURNO: 2025-350-1-147053

Impreso el 2 de Noviembre de 2025 a las 07:36:04 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

DE: ORTIZ CARDOZO JEISSON ALEXANDER

CC# 80831915

A: BANCO SCOTIABANK COLPATRIA S.A. NIT 860034594-1 ANTES BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A.

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 01-10-2024 Radicación: 2024-350-6-19899

Doc: ESCRITURA 3179 DEL 11-09-2024 NOTARIA TREINTA Y CUATRO DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$63,517,312

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTÍA SEGÚN ESCRITURA 2118 DEL 14/9/2018 DE LA NOTARIA QUINTA DE IBAGUE

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

DE: SCOTIABANK COLPATRIA S.A., ANTES BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A., NIT 860034594-1

A: ORTIZ CARDOZO JEISSON ALEXANDER

CC# 80831915

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 26-03-2025 Radicación: 2025-350-6-5767

Doc: ESCRITURA 1362 DEL 25-10-2024 NOTARIA TREINTA Y CINCO DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA ESCRITURA 2118 DEL14/9/2018

NOTARIA QUINTA DEIBAGUE

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

DE: ORTIZ CARDOZO JEISSON ALEXANDER

CC# 80831915

A: BEDOYA GOMEZ JENNY ANDREA

CC# 53080959

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: *8*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: ICARE-2022

Fecha: 13-07-2022

SE ACTUALIZA INCLUYE FICHA CATASTRAL Y O NUPRE, CON EL SUMINISTRADO POR EL GC DE IBAGUE, RES. RES. 1220 01011 DE 12 MAYO DE 2022 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29 10 2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IBAGUE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2511026429123871410

Nro Matrícula: 350-244793

Pagina 4 TURNO: 2025-350-1-147053

Impreso el 2 de Noviembre de 2025 a las 07:36:04 PM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

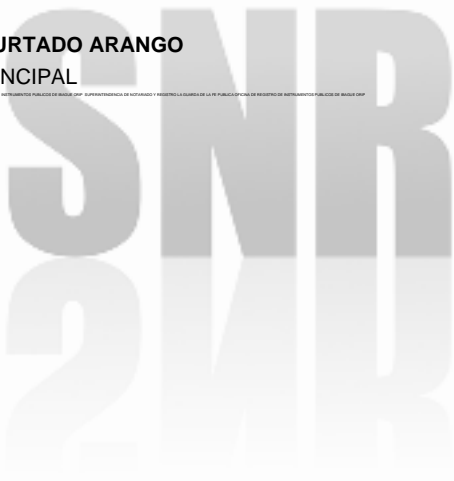
USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-350-1-147053

FECHA: 02-11-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

BERTHA FANNY HURTADO ARANGO
REGISTRADOR PRINCIPAL



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

4:43

63 %

Detalle del movimiento



⬇ Pago realizado



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

Para
Los Ros**** Con** In

Llave
0087263820

Banco destino
Bancolombia

Fecha
05 de noviembre de 2025 a las 04:43 p. m.

¿Cuánto?
\$ 300.000,00

Referencia
M22768096

¿Desde dónde se hizo el envío?
317 620 0261


¿De dónde salió la plata?
Disponible



ARCHIVO: LRLEAS-1110546049
avalsign.com



TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRLEAS-1110546049
	Hash documento:	05ba2ed237
	Fecha creación:	2025-11-13 09:45:56

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  DAVID ALEXANDER GONZALEZ ARBELAEZ Documento: 5826325 Firmado en AvalSign. Token: 297608	
Puntos: Email: dagoar81@hotmail.com Celular: 3172200536 Nivel de seguridad: Validado por correo y MSM IP registrada de: Perito 130.250.228.146 2025-11-13 09:11:00	



Gestionado por avalsign.com

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

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

