



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-25112829

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	SANDRA BIBIANA GRAJALES ARANGO
NIT / C.C CLIENTE	25112829
DIRECCIÓN	KR 43 66 74 CO VIA PANAMERICANA SUR CONJUNTO CERRADO PORTAL DE LOS CAMBULOS PROPIEDAD HORIZONTAL APARTAMENTO 207 TORRE A SEGUNDO PISO
SECTOR	Urbano
BARRIO	CAMBULOS
CIUDAD	Manizales
DEPARTAMENTO	Caldas
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	NANCY STELLA GARCIA GIRALDO
IDENTIFICACIÓN	30313586

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	23/09/2025
FECHA INFORME	25/09/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	1
REMODELADO	
OCCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	FIDEICOMISO LOS CAMBULOS - FIDUBOGOTA			
NUM. ESCRITURA	7040	#NOTARIA	SEGUNDA DE MANIZALES	FECHA
ESCRITURA	EscrituraPH			23/09/2022
CIUDAD ESCRITURA	Manizales		DEPTO	Caldas
CEDULA CATASTRAL	17001011100000260029901020002			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	RESOLUCION No. 20-1-0115-LC 24 de Junio de 2020 No. de Radicación: 17001-1-19-0700			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO CERRADO PORTAL DE LOS CAMBULOS			
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	160000	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD	0,1857018			3578.62

M. INMOB.	N°
100-248228	APARTAMENTO 207 TORRE A SEGUNDO PISO

OBSERVACIONES GENERALES

El CONJUNTO CERRADO PORTAL DE LOS CAMBULOS, se ubica en la vía Panamericana, junto al terminal de transportes de Manizales.

DESCRIPCIÓN BÁSICA DEL SECTOR: El inmueble está localizado en la ciudad de Manizales, en el los Cámbulos, estrato 3, sector comercial, residencial, con desarrollo de vivienda multifamiliar una buena infraestructura urbana y de servicios, con vías pavimentadas en excelente estado de conservación, con buen transporte público y sitios de interés como el terminal de transporte.

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Sin acabado	Bueno.
Comedor	Sin acabado	Bueno.
Cocina	Sencillo	Bueno.
Baño	Sencillo	Bueno.
Piso	Sin acabado	Bueno.
Techo	Sencillo	Bueno.
Muro	Sin acabado	Bueno.
Carpintería	Sin acabado	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 192,172,522

VALOR ASEGURABLE \$ COP 192,172,522

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. NOTA: Limitaciones al dominio, se recomienda levantar: Especificación: Hipoteca, anotación 2.

NOMBRES Y FIRMAS

NANCY STELLA GARCIA GIRALDO
Perito Actuante
C.C: 30313586 RAA: AVAL-30313586
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-09-25 10:21:00



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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Mixta.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	532
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

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 No 0958 DEL 2 DE AGOSTO DE 2017.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	52.38	AREA	M2	S/I
AREA PRIVADA	M2	45.00	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	S/I

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORIZADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	45	AREA PRIVADA VALORIZADA	M2	45

OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 43 # 66 - 74 CO VIA PANAMERICANA SUR -CONJUNTO CERRADO PORTAL DE LOS CAMBULOS -PROPIEDAD HORIZONTAL - APARTAMENTO 207 TORRE A SEGUNDO PISO | CAMBULOS | Manizales | Caldas está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 7040, fecha: 23/09/2022, Notaría: SEGUNDA DE MANIZALES y ciudad: MANIZALES.

SECTOR

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

Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:
NO Si SI

Impacto Ambiental

Aire: Basura: Ruido:
NO NO NO

Cond.seguridad: Aguas servidas:
NO SI

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Nueva
Tipo	No Vis Fuerza de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	19
Nº de Sótanos	2
Vida Util	100
Vida Remanente	99
Estructura	Industrializado
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	Apartamento Interior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Losa de concreto
Fachada	graniplast
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	2024

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.

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

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO NUEVO	44.71	M2	\$4,298,200.00	100.00%	\$192,172,522.00
TOTALES					100%	\$192,172,522
Valor en letras	Ciento noventa y dos millones ciento setenta y dos mil quinientos veintidós Pesos Colombianos					

TOTAL COMERCIAL \$192,172,522
OFERTA Y DEMANDA

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

General: El CONJUNTO CERRADO PORTAL DE LOS CAMBULOS, se ubica en la vía Panamericana, junto al terminal de transportes de Manizales. **DESCRIPCIÓN BÁSICA DEL SECTOR:** El inmueble está localizado en la ciudad de Manizales, en el los Cábulos, estrato 3, sector comercial, residencial, con desarrollo de vivienda multifamiliar una buena infraestructura urbana y de servicios, con vías pavimentadas en excelente estado de conservación, con buen transporte público y sitios de interés como el terminal de transporte. **DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL:** Conjunto PORTAL DE LOS CÁMBULOS, está conformado por 3 Torres de apartamentos son 532 apartamentos en total, de 18 pisos cada torre y 10 apartamentos por piso, parqueaderos comunales para carros y motos, cuenta con 3 sótanos de parqueaderos, en las zonas comunes tiene senderos peatonales, juegos infantiles, cancha múltiple, ascensor, salón comunal, gimnasio biosaludable, las torres que están terminadas cuentan servicios de agua, gas, energía e internet, tiene las acometidas instaladas. El inmueble cuenta con un área privada cubierta de 45,00 m² y un área construida de 52,38 m², para el Apartamento 207 Torre A.

Jurídica: NOTA: Limitaciones al dominio, se recomienda levantar: Especificación: Hipoteca, anotación 2.

Garaje: El conjunto cerrado no cuenta con garajes de uso exclusivo, tampoco tiene depósitos. El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados.

Entorno: - Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado. No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

Propiedad horizontal: Escritura: 7040, Fecha escritura: 23/09/2022, Notaría escritura: SEGUNDA DE MANIZALES, Ciudad escritura: MANIZALES, Administración: 160000, Total unidades: 532, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 18, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Bomba eyectora: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Terraza comunal: Si, Nro. Sótanos: 2, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Baño privado: 1, Estudio: 1, Zona ropas: 1

Acabados: SIN ACABADOS: Pisos en cemento, muros en obra gris, cielorraso en obra gris, cocina sencilla con mesón en acero inoxidable, cerámica en el salpicadero y lavaplatos, baño social enchapado piso y paneles de la ducha, se entrega con sanitario y elementos de incrustación, el baño de la alcoba principal se entrega con mezclador de la ducha y las tuberías para instalación del sanitario y lavamanos, el apartamento se entrega en obra gris, sin puertas ni acabados, solo tiene instalaciones eléctricas y plafones, no tiene puertas, la ventanería es en aluminio.

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	PORTAL DE LOS CAMBULOS	1	\$192,172,500	1	\$192,172,500	0	\$0	0	\$0	\$4,298,199.51	3105288652
2	PORTAL DE LOS CAMBULOS	15	\$192,172,500	1	\$192,172,500	0	\$0	0	\$0	\$4,298,199.51	3105288652
3	PORTAL DE LOS CAMBULOS	8	\$192,172,500	1	\$192,172,500	0	\$0	0	\$0	\$4,298,199.51	3105288652
4	PORTAL DE LOS CAMBULOS	12	\$192,172,500	1	\$192,172,500	0	\$0	0	\$0	\$4,298,199.51	3105288652
Del inmueble		2		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	1	52.03	44.71	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,298,199.51
2	1	52.03	44.71	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,298,199.51
3	1	52.03	44.71	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,298,199.51
4	1	52.03	44.71	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,298,199.51
	1									PROMEDIO \$4,298,199.51
										DESV. STANDAR \$0.00
										COEF. VARIACION 0.00%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$4,298,199.51	TOTAL	\$192,172,500.09
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$4,298,199.51	TOTAL	\$192,172,500.09
VALOR TOTAL	\$192,172,522.00			

Observaciones:

Enlaces:

1.-CONSTRUCTORA LAS GALIAS

2.-CONSTRUCTORA LAS GALIAS

3.-CONSTRUCTORA LAS GALIAS

4.-CONSTRUCTORA LAS GALIAS

DIRECCIÓN:

KR 43 # 66 - 74 CO VIA PANAMERICANA SUR -CONJUNTO
CERRADO PORTAL DE LOS CAMBULOS -PROPIEDAD
HORIZONTAL - APARTAMENTO 207 TORRE A SEGUNDO PISO
| CAMBULOS | Manizales | Caldas

COORDENADAS (DD)

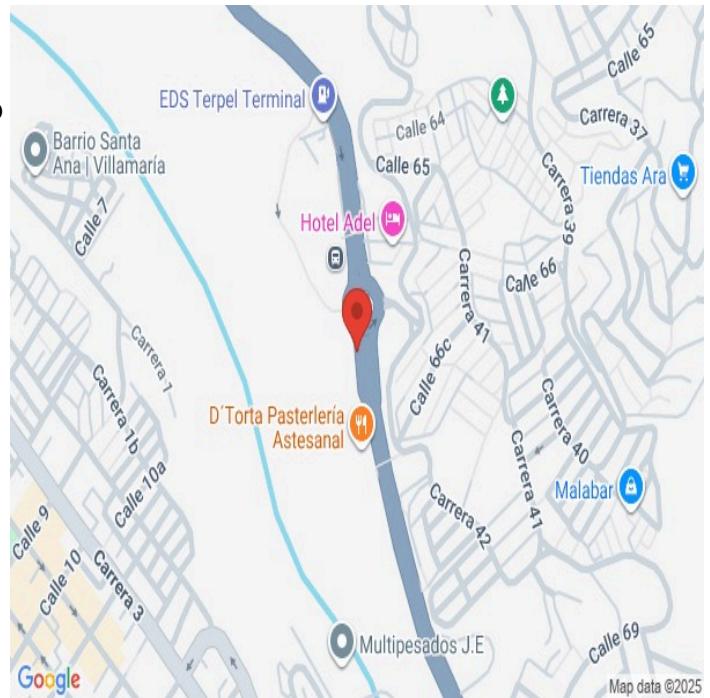
Latitud: 5.047992656608227

Longitud:-75.50579840544184

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 5° 2' 52.7742"

Longitud:75° 30' 20.8722''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

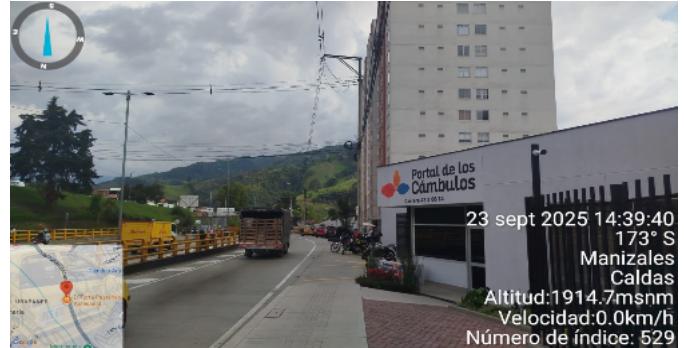


FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmuble



Fachada del Inmuble



Nomenclatura



FOTOS: General

Nomenclatura



Fachada posterior



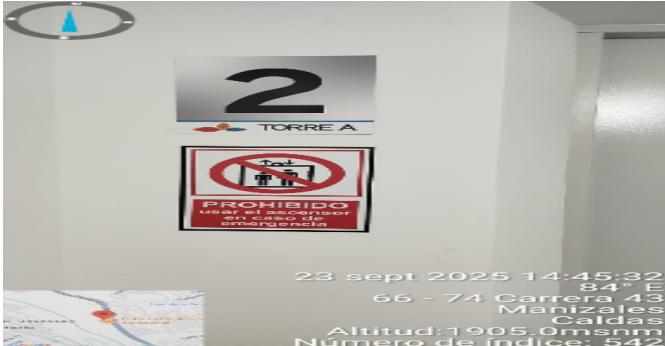
Fachada del Conjunto



Fachada posterior



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



FOTOS: General

Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Estudio



Estudio



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



FOTOS: General

Habitación 2



Baño Social 1



Garaje



Ascensor-CJ



Ascensor-CJ



Zonas verdes-Conjunto



Escalera común - CJ



Salón Social-CJ



FOTOS: General

Juegos Infantiles-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



23 sept 2025 14:42:07
236° SW
66 - 74 Carrera 43
Manizales
Caldas
Altitud:1916.2msnm
Velocidad:0.0km/h
Número de índice: 533



23 sept 2025 14:51:50
335° NW
66 - 74 Carrera 43
Manizales
Caldas
Altitud:1905.0msnm
Número de índice: 558



23 sept 2025 14:45:50
240° SW
66 - 74 Carrera 43
Manizales
Caldas
Altitud:1905.0msnm
Número de índice: 548

APTO FLEXIBLE
Podrás tener
desde 2 habitaciones & 2 baños hasta:
3 Habitaciones + 2 Baños
ÁREA PRIVADA DESDE: 44.71 m²



23 sept 2025 14:41:45
183° S
66 - 74 Carrera 43
Manizales
Caldas
Altitud:1914.1msnm
Velocidad:0.0km/h
Número de índice: 532

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 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 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-25112829



PN de Validación: 20200707



ANA
AIRPORTS
NATIONAL AIRPORTS

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) NANCY STELLA GARCIA GIRALDO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 30313586, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 05 de Noviembre de 2020 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-30313586.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) NANCY STELLA GARCIA GIRALDO 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
05 Nov 2020

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
05 Nov 2020

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
05 Nov 2020

Régimen Régimen Académico



PN de Validación: 20200707



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, triciclos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
05 Nov 2020

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
05 Nov 2020

Régimen

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
05 Nov 2020

Régimen Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MANIZALES, CALDAS

Dirección: CABREBA 22 # 58 02 BARRIO LOS BOSALES

Teléfono: 3107730034 - 3128521626

Correo Electrónico: pesqaaq99@gmail.com

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

Técnicos Laborales Por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación - Corporación Técnica y Empresarial Kaizen.



PIN de Validación: aaa40a09



Administrador de Negocios - La Universidad del Quindío.

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) NANCY STELLA GARCIA GIRALDO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 30313586.

El(la) señor(a) NANCY STELLA GARCIA GIRALDO 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 verificación de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

aaa40a09

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

Firma: _____

Alexandra Suárez
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MANIZALES

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2509163529121218330

Nro Matrícula: 100-248228

Página 3 TURNO: 2025-100-1-79129

Impreso el 16 de Septiembre de 2025 a las 09:46:18 AM

**"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: 2025-100-1-79129 FECHA: 16-09-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

HERMAN ZULUAGA SERNA
REGISTRADOR PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

11:46



Transacción exitosa

Número de comprobante

26163324

Día: 18/09/2025 Hora: 11:46 a. m.

Origen

Cuenta de Ahorros

****** 0827**

Juan Alejandro Sanchez Morales



Destino

LOS ROSALES CONST IN

Valor

\$300.000,00

Costo de la transacción:

\$0,00



Compartir comprobante

Davivienda no se hace responsable por la calidad, idoneidad y seguridad de los productos ofrecidos por el establecimiento de comercio. Si usted desea realizar una consulta, petición o trámite de garantía, respecto a los productos o servicios adquiridos, por favor comuníquese directamente con el establecimiento de comercio.



ARCHIVO: LRCAJA-25112829

avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-25112829
	Hash documento:	5d499075f7
	Fecha creación:	2025-09-25 15:57:16

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante: NANCY STELLA GARCIA GIRALDO Documento: 30313586 Firmado en AvalSign. Token: 341606	
Puntos: Email: nesgagi99@gmail.com Celular: 3107730034 Nivel de seguridad: Validado por correo y MSM IP registrada de: Perito 152.201.40.51 2025-09-25 10:21:00	

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>

