



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-25112829

RESUMEN EJECUTIVO			ANTECEDENTES	
CLIENTE	SANDRA BIBIANA GRAJALES ARANGO		FECHA VISITA	23/09/2025
NIT / C.C CLIENTE	25112829		FECHA INFORME	25/09/2025
DIRECCIÓN	KR 43 66 74 CO VIA PANAMERICANA SUR CONJUNTO CERRADO PORTAL DE LOS CAMBULOS PROPIEDAD HORIZONTAL APARTAMENTO 207 TORRE A SEGUNDO PISO		DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 3	EDAD (AÑOS)	1
BARRIO	CAMBULOS		REMODELADO	
CIUDAD	Manizales		OCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Caldas		TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Modelo 8-14		USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial			
VALUADOR	NANCY STELLA GARCIA GIRALDO			
IDENTIFICACIÓN	30313586			

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	FIDEICOMISO LOS CAMBULOS - FIDUBOGOTA					M. INMOB.	N°
NUM.	7040	#NOTARIA	SEGUNDA DE	FECHA	23/09/2022	100-248228	APARTAMENTO 207
ESCRITURA	EscrituraPH		MANIZALES				TORRE A SEGUNDO PISO
CIUDAD	Manizales	DEPTO		Caldas			
ESCRITURA							
CEDULA	17001011100000260029901020002						
CATASTRAL							
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	3578.62		
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0,1857018						

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 Cábmulos, 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.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	1	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	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	Ginmnasio	No	BombaEyectora	Si
Portería	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.		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.
Área de actividad	Mixta.	
Uso principal	Vivienda	
Tipo de proyecto	Apartamento	
Total unidades de vivienda	532	
Garajes	No tiene No.	
Tipo de Garaje		

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 VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	45	AREA PRIVADA VALORADA	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
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	100-200
Escolar	Bueno	300-400
Asistencial	Bueno	100-200
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	100-200
Zonas recreativas	Bueno	0-100

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Muy Bueno
Sardineles	SI	Muy Bueno
Vías Pavimentadas	SI	
Transporte Público	Bueno	

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

Amoblamiento Urbano				
Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:		
NO	Si	SI		
Impacto Ambiental				
Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:
NO	NO	NO	NO	SI

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Nueva	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	No Vis Fuera de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones	Cubierta	Losa de concreto
Avance(En construcción)	100	Fachada	graniplast
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	Mayor 9 metros
N° de Pisos	19	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos	2	Irregularidad Altura	No
Vida Util	100	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Vida Remanente	99	Año de Construcción	2024
Estructura	Industrializado	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	concreto reforzado	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.	
Fecha de Remodelación			
Daños previos	No disponibles		
Ubicación	Apartamento Interior		

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):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración altas
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 alta
Actualidad edificadora:	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

General: El CONJUNTO CERRADO PORTAL DE LOS CÁMBULOS, 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 Cármbulos, 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, cuanta 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 ventanearía 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 TAMANO	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

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

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)

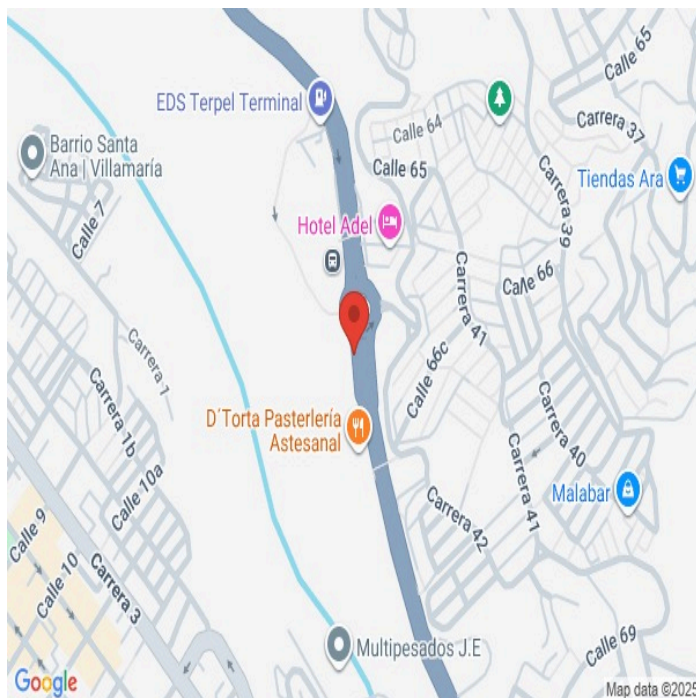
Latitud: 5.047992656608227

Longitud:-75.50579840544184

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 5° 2' 52.7742''

Longitud:75° 30' 20.8722''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



APTO FLEXIBLE

Podrás tener
desde 2 habitaciones & 2 baños hasta:

 **3** Habitaciones +  **2** Baños

ÁREA PRIVADA DESDE: 44.71 m²

FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS: General

Nomenclatura



Fachada posterior



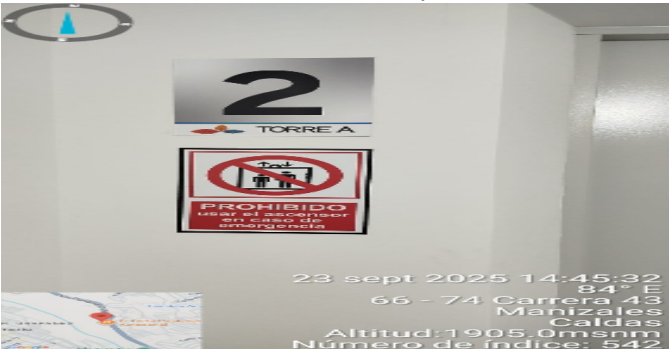
Fachada del Conjunto



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



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-25112829



PIN de Validación: aaa40a09



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



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 avaluador AVAL-30313586.

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

[illegible]

Régimen Académico



PIN de Validación: aaa40a09



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



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 día 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 es hacerlo 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 de RAA <https://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación, en el sitio 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 Suarez
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 2509163529121218330

Nro Matrícula: 100-248228

Pagina 1 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

CIRCULO REGISTRAL: 100 - MANIZALES DEPTO: CALDAS MUNICIPIO: MANIZALES VEREDA: MANIZALES

FECHA APERTURA: 08-11-2022 RADICACIÓN: 2022-100-6-21160 CON: ESCRITURA DE: 23-09-2022

CODIGO CATASTRAL: 170010111000000260029901020002 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE: ARM0016LCEE

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 207 TORRE A SEGUNDO PISO CON coeficiente de propiedad 0.1870318% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 7040, 2022/09/23, NOTARIA SEGUNDA MANIZALES. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

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

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 45 CENTIMETROS CUADRADOS: 00 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 52 CENTIMETROS: CUADRADOS38

COEFICIENTE : 0.1870318%%

COMPLEMENTACION:

///-ESCRITURA 1545 DEL 29/12/1997 NOTARIA 3A. DE MANIZALES REGISTRADA EL 22/1/1998 POR COMPRAVENTA DE: HECTOR CC.1.208.693 LONDOÑO TRUJILLO, A: TERMINAL DE TRANSPORTES DE MANIZALES S.A., REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 100-99454.----ESCRITURA 298 DEL 13/2/1991 NOTARIA 2A DE MANIZALES REGISTRADA EL 15/2/1991 POR DECLARACION DE: HECTOR LONDOÑO TRUJILLO, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 100-99454.---- REGISTRO 20-05-66 SENTENCIA DEL 13-04-66 JUZGADO 4. CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES. ADJUDICACION EN SUCESION DE:LONDOÑO JARAMILLO,MARIA A:LONDOÑO TRUJILLO,HECTOR ---.-ESCRITURA 8421 DEL 20/12/2018 NOTARIA SEGUNDA 2 DE MANIZALES REGISTRADA EL 21/12/2018 POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL DE: COMERCIALIZADORA GIRALDO Y GOMEZ Y CIA S.A. - NIT. 8050279707 -, A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. NIT. 8001423837 COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LOS CAMBULOS -FIDUBOGOTA- NIT.8300558977, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 100-200601.--.-ESCRITURA 10350 DEL 19/12/2013 NOTARIA SEGUNDA 2 DE MANIZALES REGISTRADA EL 20/12/2013 POR COMPRAVENTA DE: TERMINAL DE TRANSPORTES DE MANIZALES S.A. A: COMERCIALIZADORA GIRALDO Y GOMEZ & CIA. S.A., REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 100-200601.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

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

DETERMINACION DEL INMUEBLE: APARTAMENTO

DESTINACION ECONOMICA:

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

100 - 246376

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 15-09-2022 Radicación: 2022-100-6-18559

Doc: ESCRITURA 6738 DEL 13-09-2022 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$7,566,932

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0381 SERVIDUMBRE DE ALCANTARILLADO SOBRE UNA ZONA O FRANJA DE TERRENO DE 101.43M2

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 MANIZALES
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2509163529121218330

Nro Matrícula: 100-248228

Pagina 2 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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. NIT# 8001423837 COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LOS
CAMBULOS - FIDUBOGOTA NIT# 8300558977 X

A: AGUAS DE MANIZALES S.A E.S.P.

NIT# 8100005980

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 16-09-2022 Radicación: 2022-100-6-18577

Doc: ESCRITURA 6022 DEL 18-08-2022 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES

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 BOGOTA S.A. NIT# 8001423837 COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LOS
CAMBULOS - FIDUBOGOTA NIT# 8300558977 X

A: BANCO DAVIVIENDA S.A. NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 24-10-2022 Radicación: 2022-100-6-21160

Doc: ESCRITURA 7040 DEL 23-09-2022 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO CERRADO PORTAL DE
LOS CAMBULOS -PROPIEDAD HORIZONTAL -TORRES A-B Y C

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

**A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. NIT# 8001423837 COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO
LOS CAMBULOS - FIDUBOGOTA NIT# 8300558977 - X**

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *3*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: ICARE-2023

Fecha: 12-02-2023

SE ACTUALIZA/INCLUYE FICHA CATASTRAL Y/O NUPRE, CON EL SUMINISTRADO POR EL GC DE MASORA, RES. RES. 0000000040 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 MANIZALES
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2509163529121218330

Nro Matrícula: 100-248228

Pagina 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>

