



QR validez del avalúo



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

Fecha del avalúo		Fecha de visita	23/09/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	KR 43 # 66 - 74 CO VIA PANAMERICANA SUR -CONJUNTO CERRADO PORTAL DE LOS CAMBULOS -PROPIEDAD HORIZONTAL - APARTAMENTO 207 TORRE A SEGUNDO PISO		
Barrio	CAMBULOS		
Ciudad	Manizales		
Departamento	Caldas		
Propietario	FIDUCIARIA BOGOTA S.A		

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: SANDRA BIBIANA GRAJALES ARANGO

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **FIDUCIARIA BOGOTA S.A** ubicado en la KR 43 # 66 - 74 CO VIA PANAMERICANA SUR -CONJUNTO CERRADO PORTAL DE LOS CAMBULOS -PROPIEDAD HORIZONTAL - APARTAMENTO 207 TORRE A SEGUNDO PISO CAMBULOS, de la ciudad de Manizales .

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$182,563,896 pesos m/cte (Ciento ochenta y dos millones quinientos sesenta y tres mil ochocientos noventa y seis).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

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

VALOR COMERCIAL						
Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada		44.71	M2	\$4,083,290.00	100.00%	\$182,563,895.90
Area Privada			M2	\$	0.00%	\$0.00
Area Privada			M2	\$	0.00%	\$0.00
Area Privada			M2	\$	0.00%	\$0.00
TOTALES					100%	\$182,563,896
Valor en letras Ciento ochenta y dos millones quinientos sesenta y tres mil ochocientos noventa y seis Pesos Colombianos						

Perito actuante

NANCY STELLA GARCIA GIRALDO

RAANro: AVAL-30313586 C.C: 30313586

Firmado electrónicamente en AvalSign.

Fecha: 2025-09-24 21:46:00

C.C:
Visador

VALORES/TIPO DE AREA			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	182,563,895.90
Proporcional	0	0	Valor asegurable	182,563,896
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				

Observación calificación	
Observación	

Código	LRCAJA-25112829	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	SANDRA BIBIANA GRAJALES ARANGO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	25112829	Teléfono	3135816390
Email	sandra.grajales6558@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	FIDUCIARIA BOGOTA S.A				
Tipo identificación	NIT.	Documento	8001423837	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	KR 43 # 66 - 74 CO VIA PANAMERICANA SUR -CONJUNTO CERRADO PORTAL DE LOS CAMBULOS -PROPIEDAD HORIZONTAL - APARTAMENTO 207 TORRE A SEGUNDO PISO				
Conjunto	CONJUNTO CERRADO PORTAL DE LOS CAMBULOS				
Ciudad	Manizales	Departamento	Caldas	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	CAMBULOS	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	VIS vivienda de interes Social	Sometido a PH	Si
Observación	<p>El CONJUNTO CERRADO PORTAL DE LOS CAMBULOS, se ubica en la via Panamericana, junto al terminal de transportes de Manizales.</p> <p>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.</p> <p>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</p>				

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.

CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE: Inmueble VIS - en obra gris, correspondiente a la nomenclatura 207 piso 2 torre A, de localización interior y de disposición medianera con aptas condiciones de ventilación e iluminación natural.

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.

El predio no se encuentra en zona de amenaza por inundación y no se encuentra en zona de amenaza por remoción en masa según el POT 2017-2031 vigente

El inmueble esta en obra gris por lo cual no cuenta con condiciones de habitabilidad.

El inmueble se considera en obra gris que durante la visita se evidencia que el inmueble NO ha sido habitado.

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

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2																																																		
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																																																
Justificación de 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 ; 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.																																																				
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>52.38</td><td>AREA</td><td>M2</td><td></td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>45.00</td><td>AVALUO CATASTRAL 2025</td><td>PESOS</td><td></td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>AREA LIBRE COMUN</td><td>M2</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table> <table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td></td><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td></td></tr><tr><td>AREA LIBRE MEDIDA</td><td>M2</td><td></td><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td></td></tr></table>						ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	52.38	AREA	M2		AREA PRIVADA	M2	45.00	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS		AREA LIBRE PRIVADA	M2					AREA LIBRE COMUN	M2					ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2		AREA PRIVADA VALORADA	M2		AREA LIBRE MEDIDA	M2		AREA LIBRE PRIVADA	M2	
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																																																
AREA CONSTRUIDA	M2	52.38	AREA	M2																																																	
AREA PRIVADA	M2	45.00	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS																																																	
AREA LIBRE PRIVADA	M2																																																				
AREA LIBRE COMUN	M2																																																				
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																																																
AREA PRIVADA MEDIDA	M2		AREA PRIVADA VALORADA	M2																																																	
AREA LIBRE MEDIDA	M2		AREA LIBRE PRIVADA	M2																																																	
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo se consideran perspectivas de valoración altas																																																				
Actualidad edificadora	El sector de Los CÃmbulos en Manizales estÃ experimentando un importante desarrollo urbanÃstico gracias al proyecto del Intercambiador Vial de Los CÃmbulos Esta obra ejecutada por el Instituto Nacional de VÃas InvÃas busca mejorar la movilidad y reducir la congestiÃn vehicular en la zona El proyecto contempla la construcciÃn de 400 metros de doble calzada una glorieta de 200 metros de perÃmetro y 3 carriles en la rotonda Impacto en la Zona El proyecto ha contribuido a la descongestiÃn del trÃfico en la zona segÃn comerciantes y residentes de Los CÃmbulos La Terminal de Transportes de Manizales ubicada en el sector es un importante punto de conexiÃn para la ciudad y ofrece servicios de transporte a diferentes destinos del paÃs Desarrollo Inmobiliario En el sector de Los CÃmbulos se estÃn desarrollando proyectos inmobiliarios como Portal de los CÃmbulos un conjunto residencial que ofrece apartamentos con Ãreas desde 4471m2																																																				
Comportamien to Oferta y Demanda	Del anÃlisis 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																																																				
Reglamentaci3n urbanística:	DOCUMENTOS SUMINISTRADOS: Copia simple del Certificado de Tradición de mayor extensión 100-246376, expedido el 16 de Septiembre de 2025 en Manizales. Escritura Pública RPH No. 7040 protocolizada el 23-09-2022 en la Notaria Segunda de Manizales																																																				

Caldas. sometido a regimen de propiedad horizontal. El Plan de Ordenamiento Territorial (POT) **vigente en Manizales es el POT 2017-2031**, adoptado por la alcaldía de Manizales.

ESCRITURAS				
Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
7040	EscrituraPH	23/09/2022	SEGUNDA DE MANIZALES	Manizales
MATRÍCULAS				
Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
100-248228	16/09/2025	0,1857018	: 170010111000000 260029901020002	APARTAMENTO
Observación	El apartamento esta en obra Gris y en proceso de compra, por lo tanto no tiene ningun tipo de afectacion, ni limitacion de dominio.			

INFORMACI“N GARAJES									
Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacida d	Forma	Cubierto	Servidum bre	Total Garajes
0	Comunal es	0		Mt2		Paralelo	No	0	0

INFORMACI“N DEPI“SITOS				
Número		Tipo	Matrícula	Area(mts 2)
0		Privado	0	0

Observación	El conjunto cerrado no cuenta con garajes de uso exclusivo, tampoco tiene depositos.
-------------	--

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO	
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI

Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	SI
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	SI

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Mixta	Área de actividad	Mixta.	Demanda / Interés	Media
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO

VIAS, ANDENES Y SARDINELES

	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	Muy Bueno
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	SI	Muy Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	
Asistencial	Bueno	100-200	Tipo de vía	VIA PRINCIPAL	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	100-200			

IMPACTO AMBIENTAL

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	SI	Otro	NO
Observación:					

Escritura de Propiedad Horizontal	7040	Fecha escritura	23/09/2022		
Notaria escritura	SEGUNDA DE MANIZALES	Ciudad escritura	MANIZALES		
Valor administración	160000	Total unidades	532	Terraza comunal	Si
Ubicación	Apartamento	# Pisos	18	Porteria	Si

	Interior	edificio			
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	Si
Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citófono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	Si	Gimnasio	No
Bicicletero	No	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	Si	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	Si	#Ascensores	2
#Sotanos	2				
Observación	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				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Industrializado	Estructura reforzada	SI
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	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	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2024	Edad Inmueble	1	Vida útil	100
Estado construcción	Nueva	%Avance	100		
Licencia const.	RESOLUCION No. 20-1-0115-LC 24 de Junio de 2020 No. de Radicación: 17001-1-19-0700				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	2
Closet	0	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	1	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0

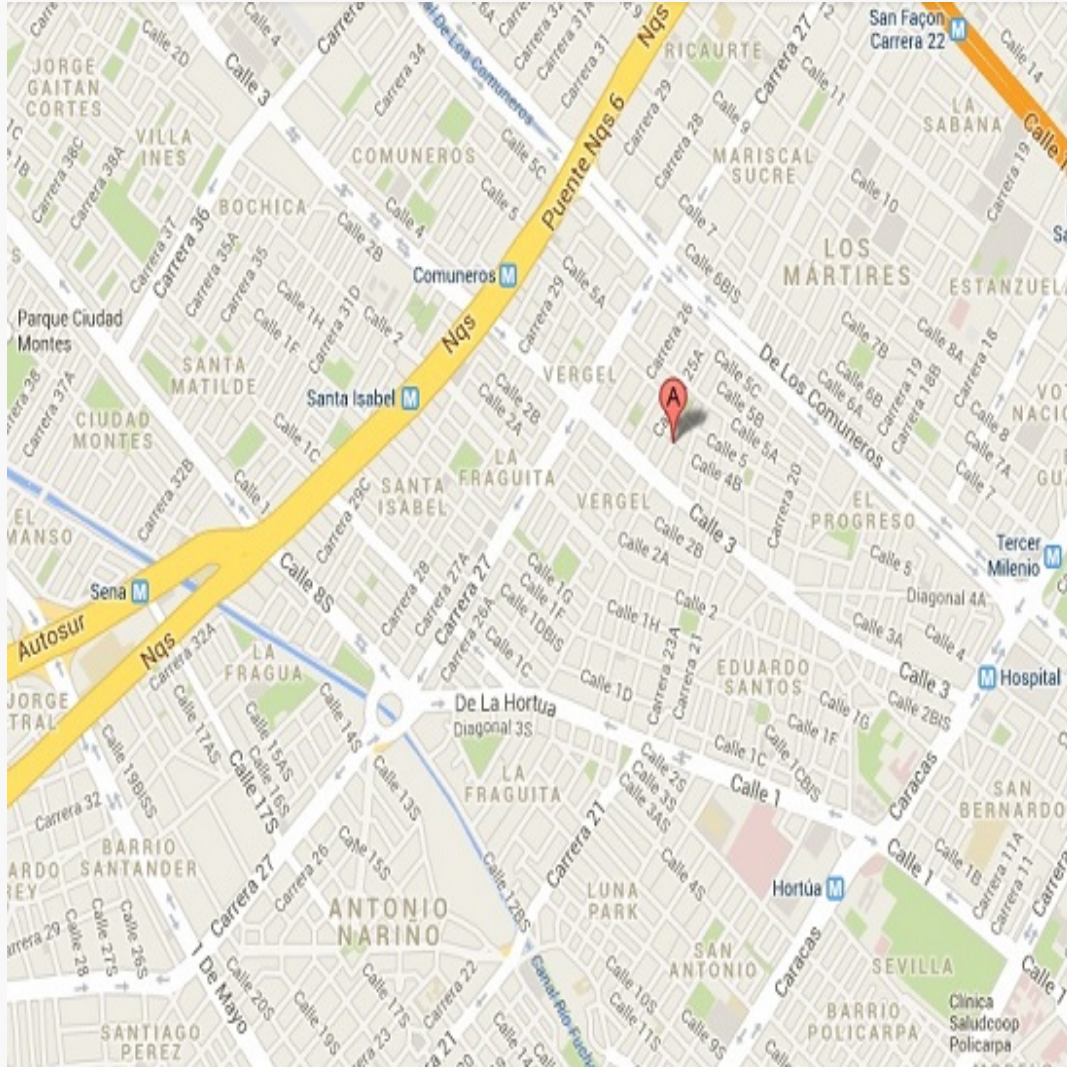
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación		Iluminación	
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Baño privado: 1, Estudio: 1, Zona ropas: 1				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Sin acabado	Sin acabado	Sin acabado	Sin acabado	Sin acabado	Sin acabado	Sin acabado	Sin acabado
Estado								

Observación	
-------------	--

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



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 5.047992656608227.
GEOGRAFICAS : NaN° NaN' NaN''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.50579840544184
GEOGRAFICAS : 75° 30' 20.8722''

#	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	0.95	\$182,563,875	0	\$0	0	\$0	\$4,083,289.53	3105288652
2	PORTAL DE LOS CAMBULOS	15	\$192,172,500	0.95	\$182,563,875	0	\$0	0	\$0	\$4,083,289.53	3105288652
3	PORTAL DE LOS CAMBULOS	8	\$192,172,500	0.95	\$182,563,875	0	\$0	0	\$0	\$4,083,289.53	3105288652
4	PORTAL DE LOS CAMBULOS	12	\$192,172,500	0.95	\$182,563,875	0	\$0	0	\$0	\$4,083,289.53	3105288652
Del inmueble		2		.	.	1		1			

#	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	\$4,083,289.53
2	1	52.03	44.71	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,083,289.53
3	1	52.03	44.71	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,083,289.53
4	1	52.03	44.71	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,083,289.53
	1									
									PROMEDIO	\$4,083,289.53
									DESV. STANDAR	\$0.00
									COEF. VARIACION	0.00%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$4,083,289.53	TOTAL	\$182,563,874.89
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$4,083,289.53	TOTAL	\$182,563,874.89
VALOR TOTAL	\$182,563,895.90			

Observaciones:
Enlaces: <div>1-CONSTRUCTORA LAS GALIAS2-CONSTRUCTORA LAS GALIAS3-CONSTRUCTORA LAS GALIAS4-CONSTRUCTORA LAS GALIAS</div>

Plano



APTO FLEXIBLE

Podrás tener
desde 2 habitaciones & 2 baños hasta:

 **3** Habitaciones +  **2** Baños

ÁREA PRIVADA DESDE: 44.71 m²



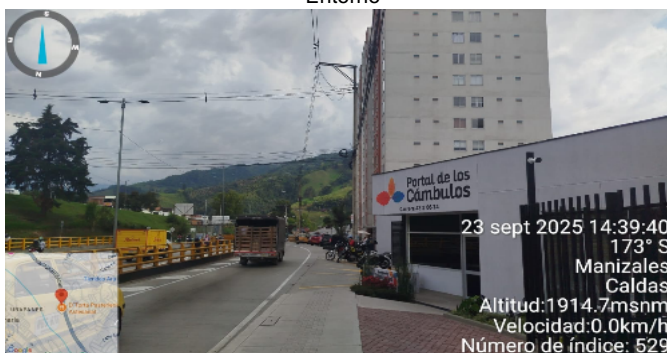
Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



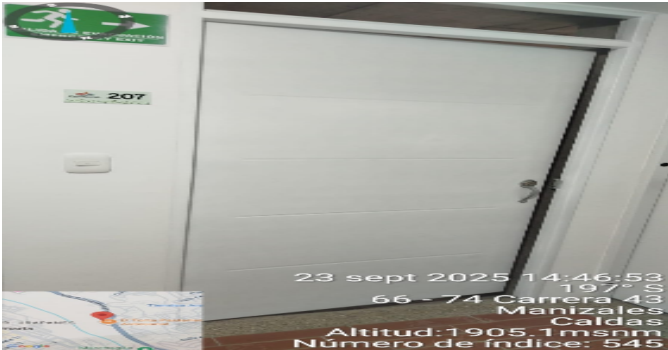
Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada posterior



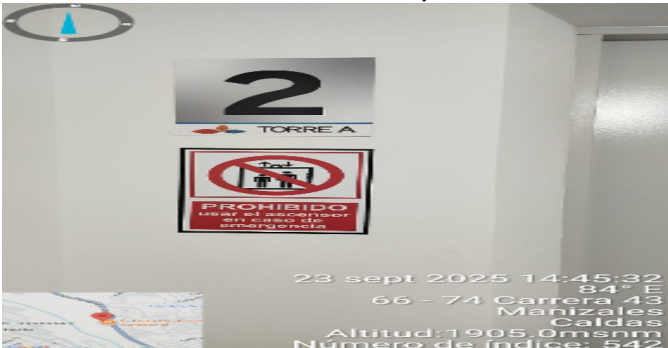
Fachada del Conjunto



Fachada posterior



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Estudio



Estudio



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Baño Social 1



Garaje



Ascensor-CJ



Ascensor-CJ



Zonas verdes-Conjunto



Escalera común - CJ



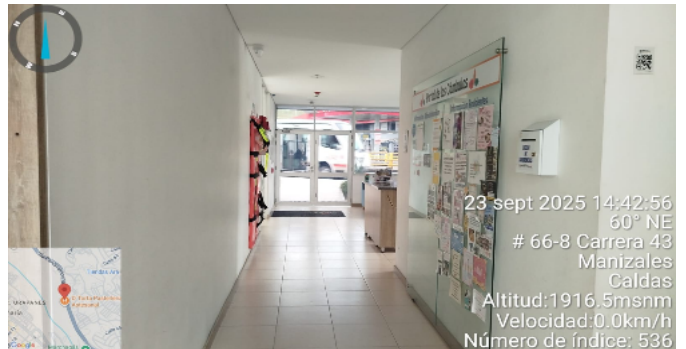
Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



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

ABREVIACIONES: Apartamento: APTO ó AP --- TORRE: TO --- LOTE: LO --- CASA: CS o CA --- AVENIDA: AV --- CALLE: CL --- CARRERA: CRA ó KR--- Diagonal: Diag. --- Conjunto: CJ --- Edificio: ED --- Residencial: Res --- Etapa: ET --- SIN Estrato: SE---Matrícula inmobiliaria: M.I.--- Certificado de libertad y tradición: CLT---- SIN INFORMACIÓN: S/I

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

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

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

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

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

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su

vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-25112829



PIN de Validación: asa40a09



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 actualizado y cuenta 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



PIN de Validación: asa40a09



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 autos, motos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, motocicletas, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
05 Nov 2020

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
05 Nov 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
05 Nov 2020

Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MANIZALES, CALDAS
Dirección: CARRERA 22 # 58 02 BARRIO LOS ROSALES
Teléfono: 3107730034 - 3128521625
Correo Electrónico: nesgaj99@gmail.com

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

Técnico Laboral 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 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, unirlo 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 <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

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

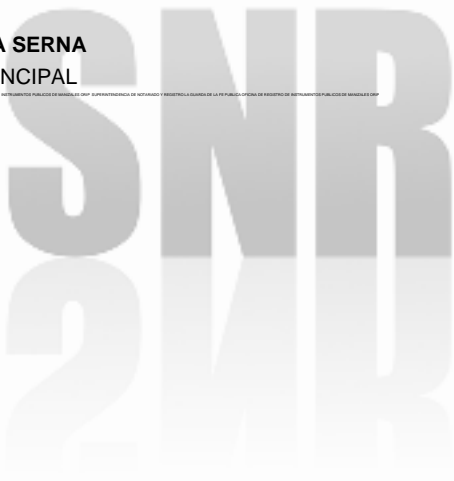
USUARIO: Realtech

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.