



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

QR validez del avalúo



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	FIDEICOMISO LOS CAMBULOS - FIDUBOGOTA	

Oficina: CI 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 **FIDEICOMISO LOS CAMBULOS - FIDUBOGOTA** 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.
NIT. 900.441.334-1

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	APARTAMENTO NUEVO	44.71	M2	\$4,083,290.00	100.00%	\$182,563,895.90
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

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
RAANro.: AVAL-88229287 C.C: 88229287

Visador

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

VALORES/TIPO DE AREA		INFORMACIÓN UVR		
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	4,083,290	Valor del avalúo en UVR	182,563,895.90
Proporcional	0	182,563,896	Valor asegurable	182,563,896
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía	Favorable			

Observación calificación	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.
Observación	<p>General: El CONJUNTO CERRADO PORTAL DE LOS CAMBULOS, se ubica en la vía Panamericana, junto al terminal de transportes de Manizales. DESCRIPCIÓN?N B?SICA DEL SECTOR: El inmueble est? localizado en la ciudad de Manizales, en el los C?mbulos, estrato 3, sector comercial, residencial, con desarrollo de vivienda multifamiliar una buena infraestructura urbana y de servicios, con v?as pavimentadas en excelente estado de conservaci?n, con buen transporte p?blico y sitios de inter?n como el terminal de transporte. DESCRIPCI?N DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL: Conjunto PORTAL DE LOS C?MBULOS, est? 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 s?tanos de parqueaderos, en las zonas comunes tiene senderos peatonales, juegos infantiles, cancha m?ltiple, ascensor, sal?n comunal, gimnasio biosaludable, las torres que est?n terminadas cuentan servicios de agua, gas, energ?a e internet, tiene las acometidas instaladas. CARACTER?STICAS DEL INMUEBLE: Inmueble VIS - en obra gris, correspondiente a la nomenclatura 207 piso 2 torre A, de localizaci?n interior y de disposici?n medianera con aptas condiciones de ventilaci?n e iluminaci?n natural. SIN ACABADOS: Pisos en cemento, muros en obra gris, cielorraso en obra gris, cocina sencilla con mes?n en acero inoxidable, cer?mica en el salpicadero y lavaplatos, ba?o social enchapado piso y paneles de la ducha, se entrega con sanitario y elementos de incrustaci?n, el ba?o de la alcoba principal se entrega con mezclador de la ducha y las tuber?as para instalaci?n del sanitario y lavamanos, el apartamento se entrega en obra gris, sin puertas ni acabados, solo tiene instalaciones el?ctricas y plafones, no tiene puertas, la ventanear?a es en aluminio. El predio no se encuentra en zona de amenaza por inundaci?n y no se encuentra en zona de amenaza por remoci?n en masa seg?n 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 ?rea privada cubierta de 45,00 m2 y un ?rea construida de 52,38 m2, para el Apartamento 207 Torre A</p> <p>Jur?dica: NOTA: Limitaciones al dominio, se recomienda levantar: Especificaci?n: Hipoteca, anotaci?n 2.</p> <p>Garaje: El conjunto cerrado no cuenta con garajes de uso exclusivo, tampoco tiene depositos.</p> <p>Propiedad horizontal: Escritura: 7040, Fecha escritura: 23/09/2022, Notar?a escritura: SEGUNDA DE MANIZALES, Ciudad escritura: MANIZALES, Administraci?n: 160000, Total unidades: 532, Ubicaci?n: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 18, Porter?a: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Bomba eyectora: Si, Garaje visitante: Si, Planta el?ctrica: Si, Terraza comunal: Si, Nro. S?tanos: 2, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2</p> <p>Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Ba?o social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Ba?o privado: 1, Estudio: 1, Zona ropas: 1</p>

Código	LRCAJA-25112 829	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	FIDEICOMISO LOS CAMBULOS - FIDUBOGOTA				
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 interés Social	Sometido a PH	Si
Observación	<p>El CONJUNTO CERRADO PORTAL DE LOS CAMBULOS, se ubica en la vía 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 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.</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.

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	<p>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):</p> <p>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.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	52.38	AREA	M2	52.38
AREA PRIVADA	M2	45.00	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	45.00
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	52.38	AREA PRIVADA VALORADA	M2	52.38
AREA LIBRE MEDIDA	M2	45.00	AREA LIBRE PRIVADA	M2	45.00
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	<p>El sector de Los Cámbulos en Manizales está experimentando un importante desarrollo urbanístico gracias al proyecto del Intercambiador Vial de Los Cámbulos. Esta obra ejecutada por el Instituto Nacional de Vías invierte en la zona para mejorar la movilidad y reducir la congestión vehicular en la zona. El proyecto contempla la construcción de 400 metros de doble calzada, una glorieta de 200 metros de perímetro y 3 carriles en la rotonda. Impacto en la Zona: El proyecto ha contribuido a la descongestión del tráfico en la zona, seguramente comerciantes y residentes de Los Cámbulos. La Terminal de Transportes de Manizales ubicada en el sector es un importante punto de conexión para la ciudad y ofrece servicios de transporte a diferentes destinos del país. Desarrollo Inmobiliario: En el sector de Los Cámbulos se están desarrollando proyectos inmobiliarios como Portal de los Cámbulos, un conjunto residencial que ofrece apartamentos con áreas desde 4471m².</p>				
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.				
Reglamentación urbanística:	<p>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 Notaría Segunda de Manizales Caldas. sometido a régimen de propiedad horizontal. El Plan de Ordenamiento Territorial (POT) vigente en Manizales es el POT 2017-2031, adoptado por la alcaldía de Manizales.</p>				

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	1700101110000002 60029901020002	APARTAMENTO 207 TORRE A SEGUNDO PISO

Observación

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

Observación

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.

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 Interior	# Pisos edificio	18	Porteria	Si
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	Si	Gimnasio	No

		eyectora			
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	reticular celulado		
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

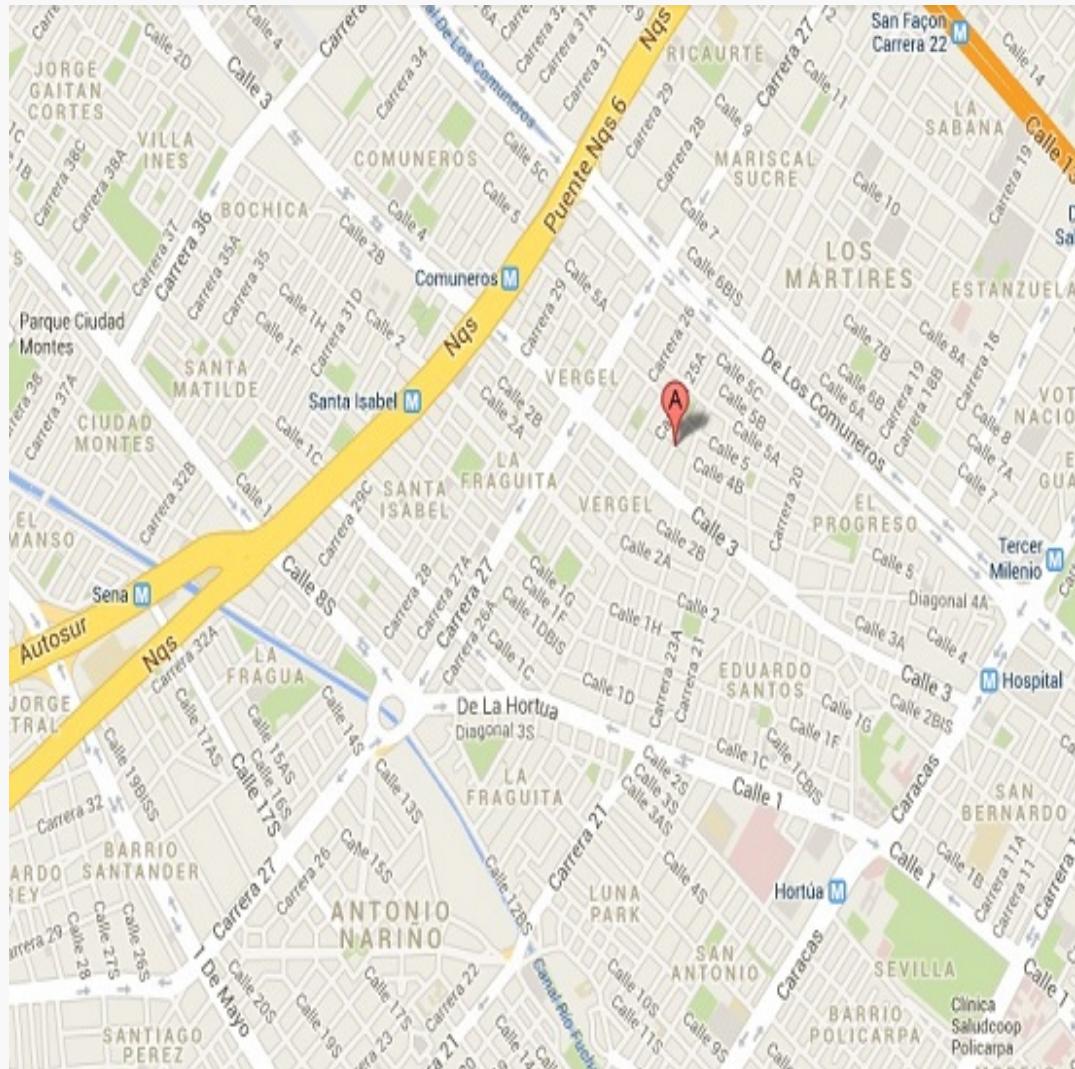
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	2
Closet	0	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	1	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0

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

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

Observación	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.
-------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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 : 5° 2' 52.7742"

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	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	\$182,563,895.90			

Observaciones:

Enlaces:

[1.-CONSTRUCTORA LAS GALIAS](#)[2.-CONSTRUCTORA LAS GALIAS](#)[3.-CONSTRUCTORA LAS GALIAS](#)[4.-CONSTRUCTORA LAS GALIAS](#)

Plano



APTO FLEXIBLE

Podrás tener
desde 2 habitaciones & 2 baños hasta:

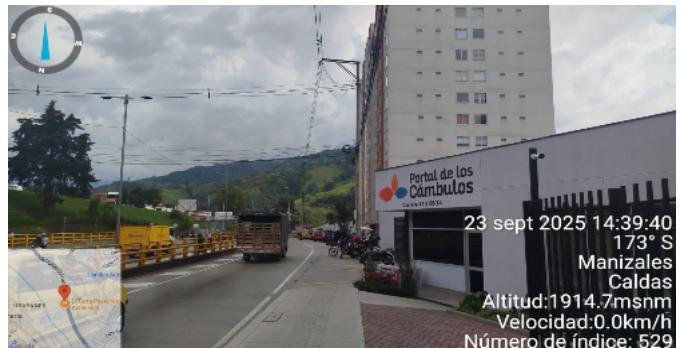
3 Habitaciones + **2 Baños**

ÁREA PRIVADA DESDE: 44.71 m²

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble

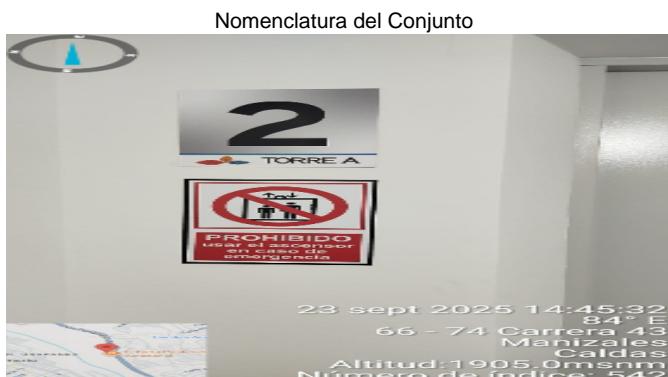


Fachada del Inmueble



Nomenclatura

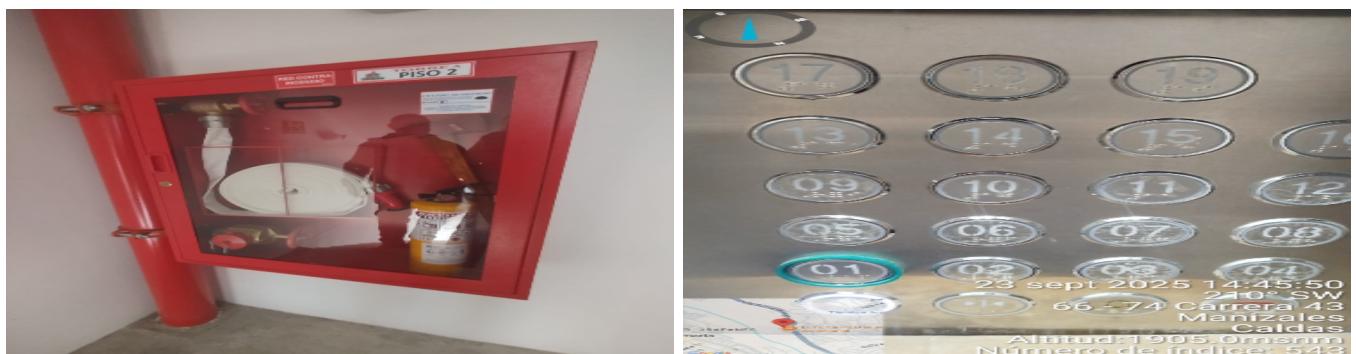








Otras Zonas Sociales-CJ



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 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: aaa4fa09



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 avalador AVAL-30313586.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) NANCY STELLA GARCIA GIRALDO se encuentra Actualmente 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: aaa40a09



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, 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 -3128521626

Correo Electrónico: nesgag99@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 escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de escaneo 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 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 última página

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. NIT# 8001423837 COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL 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 DEL 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

SUPERINTENDENCIA DE NOTARÍOS Y REGISTRO LAJUZADA DE LA PE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MANAJELES CRIP SUPERINTENDENCIA DE NOTARÍOS Y REGISTRO LAJUZADA DE LA PE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MANAJELES CRIP

**HERMAN ZULUAGA SERRA
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.