



QR validez del avalúo



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

<b>Fecha del avalúo</b>		<b>Fecha de visita</b>	19/06/2025
<b>Dirigido a</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
<b>Dirección</b>	CARRERA 26U # 123 -38 URB. CALIMIO DESEPAZ		
<b>Barrio</b>	Calimio Desepaz		
<b>Ciudad</b>	Cali		
<b>Departamento</b>	Valle del Cauca		
<b>Propietario</b>	MARIA ENAYDA MELLIZO GIRON		

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
 Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto: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: JESUS WILLIAM PAZ FLOREZ

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 **MARIA ENAYDA MELLIZO GIRON** ubicado en la CARRERA 26U # 123 -38 URB. CALIMIO DESEPAZ Calimio Desepez, de la ciudad de Cali.

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 \$142,560,000 pesos m/cte (Ciento cuarenta y dos millones quinientos sesenta mil).

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](mailto:avaluos@losrosales.com)

Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	60	M2	\$632,500.00	26.62%	\$37,950,000.00
Area Construida	Casa 2 pisos	95.10	M2	\$1,100,000.00	73.38%	\$104,610,000.00
TOTALES					100%	\$142,560,000

Valor en letras  
Ciento cuarenta y dos millones quinientos sesenta mil Pesos Colombianos

Perito actuante



ALEJANDRO REYES JIMENEZ  
RAANro: AVAL-16932186 C.C: 16932186  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-06-20 09:11:00

VALORES/TIPO DE AREA.

INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	142,560,000.00
Proporcional	0	142,560,000	Valor asegurable	142,560,000
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12

Calificación garantía

Observación calificación

Observación

Código	LRCAJA-1061599006-2	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	JESUS WILLIAM PAZ FLOREZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1061599006	Teléfono	3117824518
Email	pazflorezw1988@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	MARIA ENAYDA MELLIZO GIRON				
Tipo identificación	C.C.	Documento	66926666	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CARRERA 26U # 123 -38 URB. CALIMIO DESEPAZ				
Conjunto	No aplica				
Ciudad	Cali	Departamento	Valle del Cauca	Estrato	1
Sector	Urbano	Barrio	Calimio Desepaz	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIS vivienda de interes Social	Sometido a PH	No
Observación	<p><b>Al inmueble se llega así:</b> Situado al oriente de Cali, las vías principales de acceso son la <b>Carrera 27</b> (eje troncal primario), <b>Calles 121 y 123</b>, y conexiones vía pretroncales hacia el Sistema de transporte masivo MIO.</p> <p><b>Distribución del inmueble:</b> El bien inmueble se encuentra sobre la Carrera 26U, vía peatonal pavimentada, es una casa de dos pisos, con escaleras en antejardín, cuenta con dos unidades de vivienda, con accesos independientes y servicios públicos compartidos. En el primer piso consta de jardín, sala comedor, cocina, baño, 2 alcobas y patio con zona de oficios y escaleras en antejardín al segundo piso; en el piso 2 cuenta con sala comedor, cocina, baño, 2 alcobas y patio con zona de oficios.</p> <p><b>Características adicionales:</b> El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales</p>				



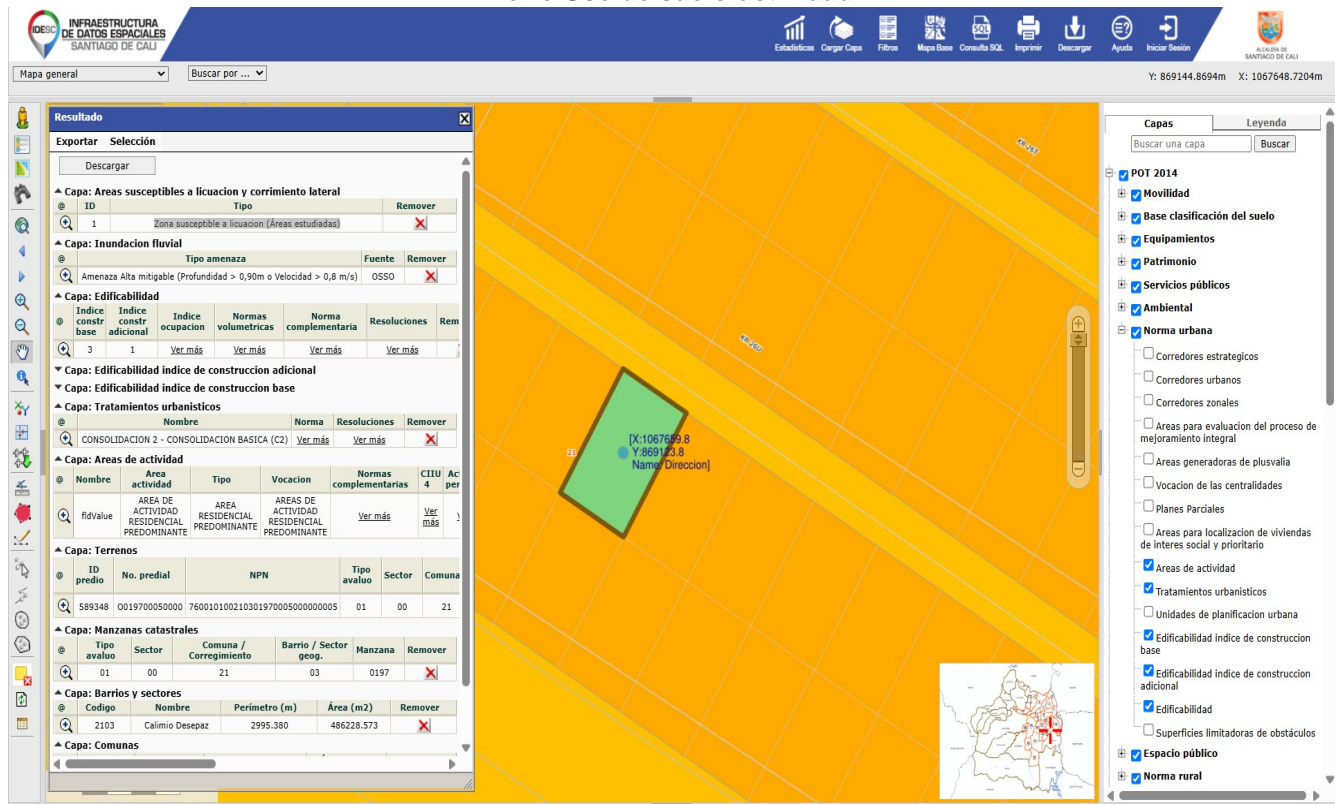
y exclusivos.

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2																										
Clase inmueble	Bifamiliar	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 <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b> ; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> 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></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>60</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>0</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	60	AREA CONSTRUIDA	M2	0	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>60</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>0</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2025</td><td>PESOS</td><td>23463000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	60	AREA CONSTRUIDA	M2	0	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	23463000			
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																											
AREA DE TERRENO	M2	60																											
AREA CONSTRUIDA	M2	0																											
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																											
AREA DE TERRENO	M2	60																											
AREA CONSTRUIDA	M2	0																											
AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	23463000																											
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>60</td></tr><tr><td>AREA PISO 1</td><td>M2</td><td>46.35</td></tr><tr><td>AREA PISO 2</td><td>M2</td><td>48.75</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	60	AREA PISO 1	M2	46.35	AREA PISO 2	M2	48.75	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>60</td></tr><tr><td>AREA PISO 1</td><td>M2</td><td>46.35</td></tr><tr><td>AREA PISO 2</td><td>M2</td><td>48.75</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	60	AREA PISO 1	M2	46.35	AREA PISO 2	M2	48.75
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																											
AREA DE TERRENO	M2	60																											
AREA PISO 1	M2	46.35																											
AREA PISO 2	M2	48.75																											
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																											
AREA DE TERRENO	M2	60																											
AREA PISO 1	M2	46.35																											
AREA PISO 2	M2	48.75																											
<table><tr><th>ÁREAS POR NORMA</th><th></th><th>VALOR</th></tr><tr><td>Indice ocupación</td><td>0.8</td><td>48</td></tr><tr><td>Indice construcción</td><td>3</td><td>180</td></tr></table>			ÁREAS POR NORMA		VALOR	Indice ocupación	0.8	48	Indice construcción	3	180																		
ÁREAS POR NORMA		VALOR																											
Indice ocupación	0.8	48																											
Indice construcción	3	180																											
Forma Geometrica	Rectangulo	Frente	6																										
Fondo	10	Relación frente fondo	1:2																										
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias																												
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.																												
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.																												

<b>Acuerdo Decreto</b>	373 de 2014
<b>Area Del Lote</b>	60
<b>Forma Del Lote</b>	Rectangulo
<b>Topografia</b>	Plana
<b># Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)</b>	2
<b>Clasificacion Del Suelo</b>	Urbana
<b>Uso Principal Norma</b>	Residencial Predominante
<b>Uso Compatible Norma</b>	Comercio y servicios, mixtos
<b>Uso Condicionado Norma</b>	Comercio y servicios, mixtos
<b>Uso Prohibido Norma</b>	No Indica
<b>Tratamiento</b>	CONSOLIDACION 2 - CONSOLIDACION BASICA (C2)
<b>Actuaciones Estrategicas</b>	No aplica
<b>Indice DeOcupacion</b>	0.8
<b>Indice DeContruccion</b>	3
<b>Antejardin</b>	No indica
<b>AislamientoPosterior</b>	No indica
<b>Aislamiento Lateral</b>	No indica
<b>Altura Permitida</b>	2 pisos
<b>Densidad</b>	No Indica
<b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>	Amenaza Alta mitigable (Profundidad > 0,90m o Velocidad > 0,8 m/s)
<b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>	Zona susceptible a licuacion (Áreas estudiadas)
<b>Suelos De Proteccion</b>	No aplica
<b>Patrimonio</b>	No aplica
<b>Observaciones Reglamentación urbanística:</b>	Acuerdo 373 de 2014 P.O.T. De Cali, Área de actividad: Residencial Predominante, tratamiento urbanístico: CONSOLIDACIÓN 2 - CONSOLIDACIÓN BÁSICA (C2), el área de terreno verificada en sitio es

de 60 metros cuadrados, el área construida aproximada y medida en sitio es de: 95,10 metros cuadrados, los cuales cumplen con la normatividad vigente y son susceptibles de legalizar.

Plano Uso de suelo-actividad



ESCRITURAS				
Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
0342	EscrituraDePropiedad	20/02/2012	18	Cali
MATRÍCULAS				
Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle	
370-514985	10/06/2025	O019700050000	Casa	
Observación	El bien inmueble no presenta limitaciones al dominio. El presente estudio no representa un estudio de títulos.			

Observación	Bien inmueble sobre vía peatonal, no tiene garaje.
-------------	--

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBILAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	SI	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	1	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	Bueno
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	400-500	Tipo de vía	Vía peatonal pavimentada en buen estado.	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	100-200			

#### IMPACTO AMBIENTAL

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO

**Observación:** En el sector predominan viviendas de interés social (estratos 1–2): casas con altura de 2 a 3 pisos, en en la zona hay locales comerciales sobre las vías principales, está el Supermercado Comfandi Decepaz, autoservicio El Jardín y tiendas de barrio; presencia de panaderías y ferreterías. Transporte público con Servicios de bus urbano y pretroncales del MIO: rutas A41A, A47, A56, T52, entre otras; instituciones educativas como Colegio Santa Isabel de Hungría, Colegio SIH Calimio Decepaz (liceos básicos), escuela maternal Manos Creativas, Unidad recreativa en la Carrera 26M con espacios deportivos y de encuentro comunitario.

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	planta y pintura	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	1995	Edad Inmueble	30 años	Vida útil	70 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	No suministrado.				
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	2	Comedor	2	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	2	Patio interior	2	Habitaciones	4
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	2	Local	0
Balcón	1	Jardin	Si	Zona verde	0

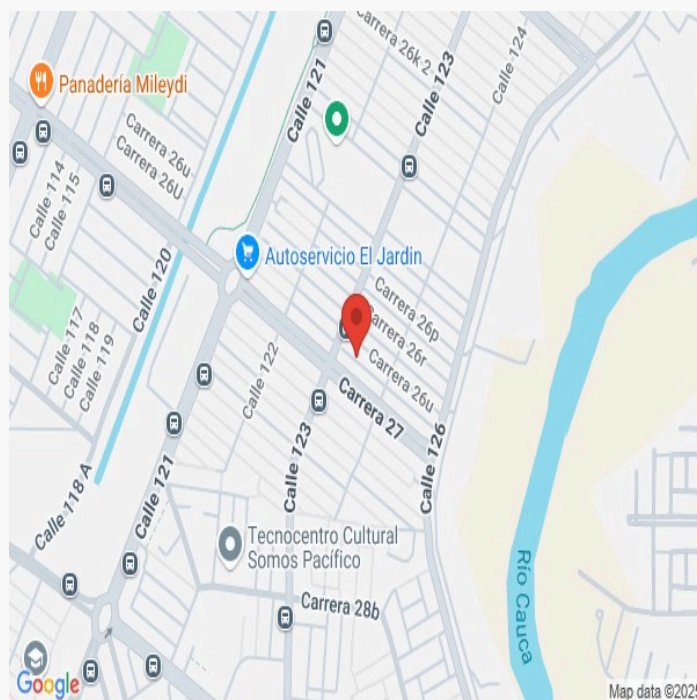
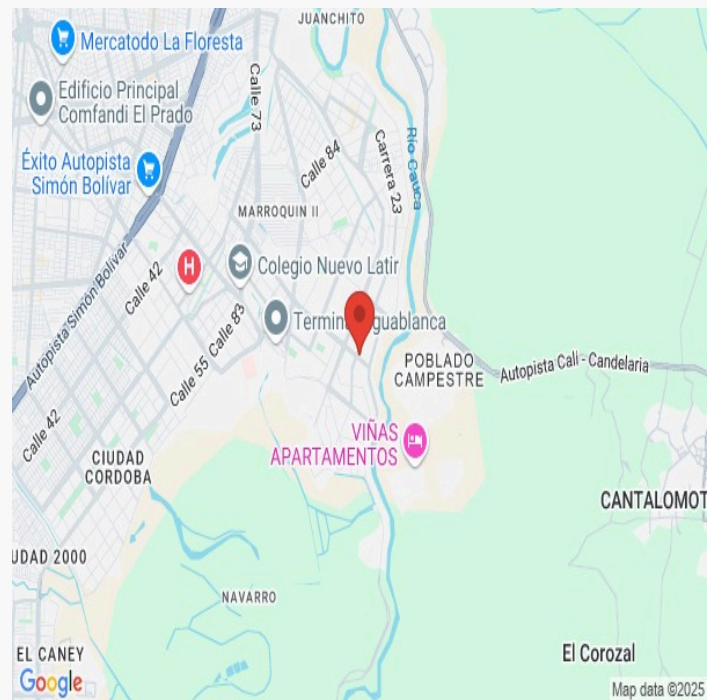


Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 2, Comedor: 2, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 2, Habitaciones: 4, Zona ropas: 2, Balcón: 1, Jardín: Sí, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Bien inmueble con acabados sencillos, en buen estado, no presenta puertas interiores en las alcobas.							

**Dirección:**

CARRERA 26U # 123 -38 URB. CALIMIO DESEPAZ | Calimio Desepez | Cali | Valle del Cauca



**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 3.412685

GEOGRAFICAS : 3° 24' 45.666''

**LONGITUD**

MAGNA SIRGAS: -76.468717

GEOGRAFICAS : 76° 28' 7.3806''

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Remanso de Comfandi	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000	ROCIO NUÑEZ celular 3163971491	60	95	\$1,100,000	\$104,500,000
2	Calimio Decepaz	\$140,000,000	0.95	\$133,000,000	3206632525 - 3107288753	60	95	\$1,000,000	\$95,000,000
3	Calimio Decepaz	\$190,000,000	0.92	\$174,800,000	DANIELA CARVAJAL VELEZ 3127804012	60	120	\$1,150,000	\$138,000,000
4	Calimio Decepaz	\$180,000,000	0.95	\$171,000,000	3206632525 - 3107288753	60	120	\$1,100,000	\$132,000,000
Del inmueble						60	95.10		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$38,000,000	\$633,333	1.0	1.0	1.00	\$633,333
2	\$38,000,000	\$633,333	1.0	1.0	1.00	\$633,333
3	\$36,800,000	\$613,333	1.0	1.0	1.00	\$613,333
4	\$39,000,000	\$650,000	1.0	1.0	1.00	\$650,000
					PROMEDIO	\$632,500.00
					DESV. STANDAR	\$15,000.00
					COEF. VARIACION	2.37%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$632,500.00	AREA	60	TOTAL	\$37,950,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,100,000.00	AREA	95.10	TOTAL	\$104,610,000.00
VALOR TOTAL	\$142,560,000.00					

**Observaciones:**

Se realiza el análisis de la muestra de bienes inmuebles comparables con la vivienda valuada, en lo referente a superficie, edad, situación, distribución, entorno, y ubicados en el mismo sector o cercano. Dependiendo de la oferta utilizada en el momento de la homogeneización se ha utilizado un factor que precia o deprecia la oferta, teniendo en cuenta los factores intervinientes en la misma.

**Enlaces:**

1.-<https://inmuebles.sumaserviciosinmobiliarios.com/inmuebles/casa-en-venta-en->

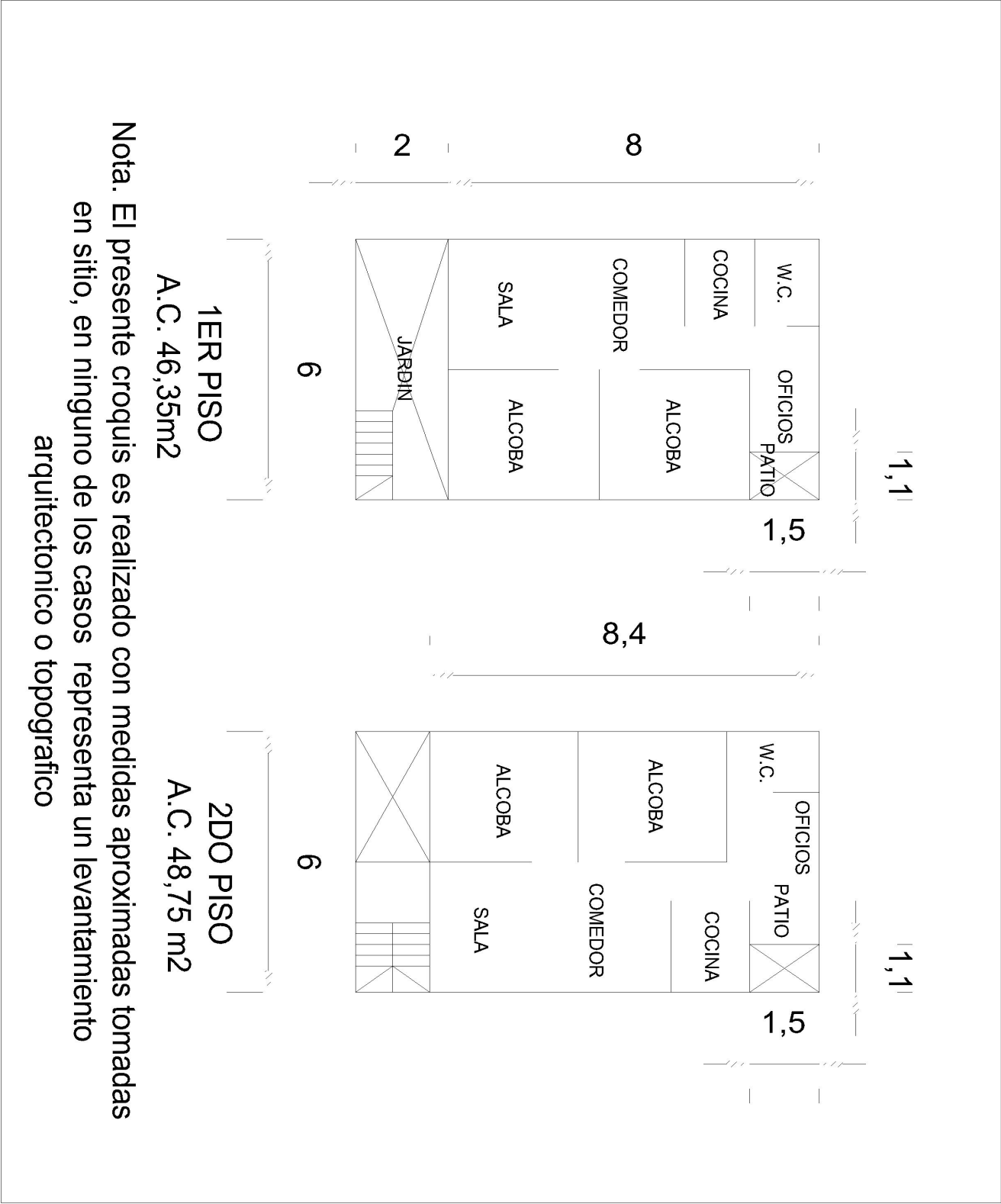
2.-<https://sellhouseinmobiliaria.com/inmuebles/casa-en-venta-en-calimio->

3.-<https://www.somosbrokers.com/property-detail-page/?code=17070>

4.-<https://sellhouseinmobiliaria.com/inmuebles/casa-en-venta-en-calimio->

[remansos-de-comfandi/463738](#) [desepaz/4997/3187244](#) [desepaz/4832/2840659](#)

Plano





Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada





Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Habitación 1



Habitación 2



Baño Social 1



Baño Social 1



Patio Interior



Terraza Inmueble



Patio Interior

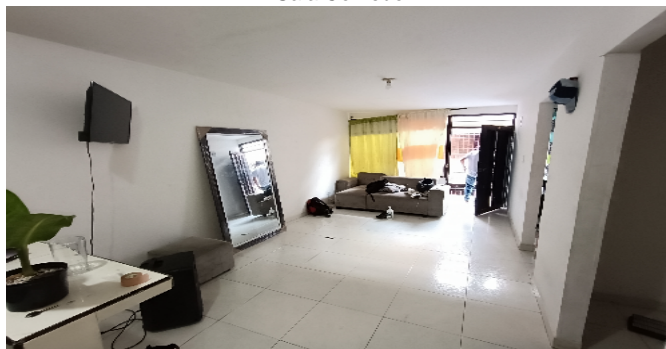




Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Habitación 3



Habitación 4



Habitación 4



Baño Social 2



Baño Social 2



**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-1061599006-2**



PIN de Validación: ac190a36



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) ALEJANDRO REYES JIMENEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16932186, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 22 de Febrero de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-16932186.

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

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
22 Feb 2018

Régimen  
Régimen de Transición

Fecha de actualización  
16 Dic 2021

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
22 Feb 2018

Régimen  
Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Octubre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

**NOTA:** LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA.



PIN de Validación: ac190a36



**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA  
 Dirección: CARRERA 2B # 40A - 50 APTO 102 BLA CR SAN FDO  
 Teléfono: 3168648276  
 Correo Electrónico: alejtopo@yahoo.com

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

Técnico laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación - Kaizen  
 Tecnólogo en Topografía - El Servicio Nacional de Aprendizaje SENA.  
 Tecnólogo en Manejo y Conservación de Suelos y Aguas - La Universidad del Valle.

Que revisando 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) ALEJANDRO REYES JIMENEZ (certificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 16932186.

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



**PIN DE VALIDACIÓN**

ac190a36

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 tres (03) días del mes de Junio 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 CALI**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 2506103125115800264**

**Nro Matrícula: 370-514985**

Pagina 1 TURNO: 2025-266795

Impreso el 10 de Junio de 2025 a las 06:32:32 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 370 - CALI DEPTO: VALLE MUNICIPIO: CALI VEREDA: CALI

FECHA APERTURA: 07-09-1995 RADICACIÓN: 1995-61591 CON: ESCRITURA DE: 11-08-1995

CODIGO CATASTRAL: **CBX0043EE**JECOD CATASTRAL ANT: 760010100210301970005000000005

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

Contenidos en ESCRITURA Nro 1328 de fecha 02-05-95 en NOTARIA 14 de CALI LOTE 25 MANZANA E-1 ETAPA I con area de 60.00 M2.. (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).SEGUN ESCRITURA 3435 DEL 28-12-2010 DE LA NOTARIA 54 DE BOGOTA, LOTE CON LA CASA EN EL CONSTRUIDA LLEVADA A CABO POR AUTOCONSTRUCCION.

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

HOLGUINES S.A. ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION EN DIVISION MATERIAL SEGUN ESCRITURA #9171 DEL 12-12-94 NOTARIA 3A DE CALI, REGISTRADA EL 25-01-95.- HOLGUINES S.A ADQUIRIO EL 25% DE LOS DERECHOS DEL PREDIO MEDIANTE E.P.0390 DE 09-03-95 DE LA NOT. 15 DE CALI REGISTRADA EL 03-06-94 VENTA REALIZADA POR CRUZ VELASCO TOMAS GUILLERMO. POR VENTA DE DERECHOS DEL 25% DEL SR. VELASCO GUERRERO LUCIO CESAR HOLGUINES ADQUIRIO ESTE PORCENTAJE MEDIANTE E.P 1071 DE 09-03-94 DE LA NOT. 13 DE CALI REGISTRADA EL 03-06-94. MEDIANTE E.P 727 DE 09-03-94 DE LA NOT. 14 DE CALI REGISTRADA EL 03.06.94 HOLGUINES S.A ADQUIERE LOS DERECHOS DEL 50% POR COMPRA REALIZADA A VELASCO DE CRUZ LUCRECIA. EN DIVISION MATERIAL CONTENIDA EN LA E.P 1029 DE 03-06-94 DE LA NOT. 13 DE CALI EL PREDIO LOS SRES. VELASCO DE CRUZ LUCRECIA, VELASCO DE HERRERO LUCIO CESAR Y CRUZ VELASCO TOMAS GUILLERMO POR ACLARACION Y RATIFICACION DE LA E. P. 1029 DEL 07-03-94 NOTARIA 13 DE CALI CONTENIDA EN LA E.P. 2463 DE 24-05-94 DE LA NOTARIA 13 DE CALI REGISTRADA EL 03-06-94 SE RATIFICA LA PROPIEDAD DE LOS SRES. VELASCO DE CRUZ LUCRECIA, VELASCO GUERRERO LUCIO CESAR Y CRUZ TOMAS GUILLERMO DEL PREDIO CONTENIDO EN LA M.I. 370-0462597. LUCRECIA VELASCO DE CRUZ, LUCIO CESAR VELASCO GUERRERO Y TOMAS GUILLERMO CRUZ VELASCO ADQUIRIERON ASI: LUCIO CESAR VELASCO GUERRERO Y LUCRECIA VELASCO DE CRUZ POR COMPRA DE DERECHOS QUE HICIERON A TEODOCIA GUERRERO DE VELASCO SEGUN E.P. #1284 DE 27-04-93 NOTARIA 14 DE CALI REGISTRADA EL 05-05-93. TOMAS GUILLERMO CRUZ VELASCO POR COMPRA DE DERECHOS QUE HIZO A HENRY ARANGO DUEVAS SEGUN E.P. #1100 DE 05-02-82 NOTARIA 2 DE CALI REGISTRADA EL 23-03-82. HENRY ARANGO DUEVAS ADQUIRIO DICHOS DERECHOS TRANSFERIDOS POR COMPRA QUE HIZO A LUCIO CESAR VELASCO GUERRERO SEGUN E.P. 7549 DE 02-12-81 NOTARIA 2 DE CALI REGISTRADA EL 09-12-81. LUCIO VELASCO GUERRERO, LUCRECIA VELASCO DE CRUZ, TEODOSIA GUERRERO VDA. DE VELASCO, ADQUIRIERON POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN LA SUCESION DE GUILLERMO VELASCO GUERRERO SEGUN SENTENCIA 174 DEL 19-12-80 PROFERIDA POR EL JUZGADO 12 CIVIL DEL CTO. DE CALI REGISTRADA EL 30-09-81. GUILLERMO VELASCO GUERRERO ADQUIRIO ASI: POR COMPRA A EULOGIO CORRALES SEGUN ESC. 297 DE 16-04-34 NOTARIA 2 DE CALI REGISTRADA EL 19-04-34. POR COMPRA A ISAIAS HERNANDEZ SEGUN E. #324 DE 24-04-34 NOTARIA 2 REGISTRADA EL 27-04-34 DE CALI . POR COMPRA A MARCO ANTONIO VELASCO SEGUN E. #862 16-04-47 NOTARIA 1 DE CALI REGISTRADA EL 06-05-47. POR COMPRA A ISABEL MOCUA GUEVARA SEGUN E. #53 DE 11-01-51 NOTARIA 1 DE CALI REGISTRADA EL 17-01-51. Y POR DACION EN PAGO QUE LE HIZO LA CORPORACION AUTONOMA REGIONAL DEL VALLE DEL CAUCA C.V.C. SEGUN E. #3908 DEL 03-09-59 NOTARIA 2 DE CALI REGISTRADA EL 19-12-51.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

2) CARRERA 26U 123 -38 URB. CALIMIO DESEPAZ

1) LOTE DE TERRENO URBANIZACION CALIMIO DESEPAZ LOTE 25 MANZANA E-1 ETAPA I



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 2506103125115800264**

**Nro Matrícula: 370-514985**

Pagina 2 TURNO: 2025-266795

Impreso el 10 de Junio de 2025 a las 06:32:32 PM

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

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

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

370 - 493234

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 10-02-1986 Radicación:

Doc: OFICIO 657 del 24-06-1985 JUZG. 7 C.CTO. de CALI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 410 DEMANDA EN PROCESO DE SERVIDUMBRE CONDUCCION DE ENERGIA ELECTRICA

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

DE: INSTITUTO COLOMBIANO DE ENERGIA ELECTRICA "ICEL"

**A: CRUZ TOMAS GUILLERMO**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 10-05-1988 Radicación:

Doc: SENTENCIA 999999999 del 21-08-1987 JUZG. 7 C.CTO. de CALI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 326 SERVIDUMBRE LEGAL DE CONDUCCION DE ENERGIA ELECTRICA

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

DE: CRUZ TOMAS GUILLERMO

**A: INSTITUTO COLOMBIANO DE ENERGIA ELECTRICA "ICEL"**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 16-03-1995 Radicación: 21179

Doc: ESCRITURA 637 del 28-02-1995 NOTARIA 14 de CALI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 210 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: HOLGUINES S.A.

X

**A: CORPORACION GRANCOLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA "GRANAHORRAR"**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 11-08-1995 Radicación: 1995-61591

Doc: ESCRITURA 1328 del 02-05-1995 NOTARIA 14 de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 915 OTROS RELOTEO URBANIZACION CALIMIO DESEPAZ I ETAPA .

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

**A: HOLGUINES CALI S.A.**

X

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 11-08-1995 Radicación: 1995-61593

Doc: ESCRITURA 2367 del 03-08-1995 NOTARIA 14 de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 915 OTROS ACLARACION ESCR.1328 DEL 02-05-95 NOT.14 DE CALI,EN EL SENTIDO DE MANIFESTAR QUE LA CESION PARA VIAS Y ZONAS VERDES SE EFECTUO POR ESCRITURA 2864 Y NO POR LA ESC.#1684 COMO SE MENCIONO POR ERROR EN LA CLAUSULA 4A. DE





**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 2506103125115800264**

**Nro Matrícula: 370-514985**

Pagina 3 TURNO: 2025-266795

Impreso el 10 de Junio de 2025 a las 06:32:32 PM

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

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

LA CITADA ESC.#1328.

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

**A: HOLGUINES S.A.**

**X**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 17-01-1996 Radicación: 1996-4253

Doc: ESCRITURA 4072 del 11-12-1995 NOTARIA 14 DE de CALI

VALOR ACTO: \$5,100,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CON SUBSIDIO FAMILIAR.-

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

**DE: HOLGUINES S.A.**

**NIT# 8903208520**

**A: ARANZAZU ORREGO LUDIVIA**

**CC# 66777141 X**

**A: LOPEZ HURTADO HECTOR IVAN**

**CC# 6281760 X**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 17-01-1996 Radicación: 1996-4253

Doc: ESCRITURA 4072 del 11-12-1995 NOTARIA 14 DE de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 915 OTROS SERVIDUMBRE RECIPROCA Y CONTINUA E INAPARENTE DE DESAGUE DE ACLANTARILLADO SOBRE EL LOTE # 25  
MANZ. E-1, QUE SE ORIGINA POR LA CONSTRUCCION DE LA CAJA DOMICILIARIA QUE COMPARTIRAN LOS LOTES # 25 Y 26.-

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

**A: ARANZAZU ORREGO LUDIVIA**

**CC# 66777141 X**

**A: LOPEZ HURTADO HECTOR IVAN**

**CC# 6281760 X**

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 17-01-1996 Radicación: 1996-4253

Doc: ESCRITURA 4072 del 11-12-1995 NOTARIA 14 DE de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 370 PATRIMONIO DE FAMILIA

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

**DE: ARANZAZU ORREGO LUDIVIA**

**CC# 66777141**

**DE: LOPEZ HURTADO HECTOR IVAN**

**CC# 6281760**

**A: ARANZAZU ORREGO LUDIVIA**

**CC# 66777141**

**A: LOPEZ HURTADO HECTOR IVAN**

**CC# 6281760**

**A: Y DE LOS HIJOS QUE LLEGARE A TENER.-**

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 17-01-1996 Radicación: 1996-4253

Doc: ESCRITURA 4072 del 11-12-1995 NOTARIA 14 DE de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 210 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: ARANZAZU ORREGO LUDIVIA**

**CC# 66777141 X**

**DE: LOPEZ HURTADO HECTOR IVAN**

**CC# 6281760 X**



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 2506103125115800264**

**Nro Matrícula: 370-514985**

Pagina 4 TURNO: 2025-266795

Impreso el 10 de Junio de 2025 a las 06:32:32 PM

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

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

**A: CORPORACION GRANCOLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA GRANAHORRAR**

**NIT# 8600341338**

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 24-02-1998 Radicación: 1998-15003

Doc: OFICIO 303 del 14-03-1988 JDO.7 C. DEL CTO. DE de CALI

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: : 800 CANCELACION DEMANDA SOBRE CUERPO CIERTO OFICIO 657 DEL 24-06-85

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

DE: INSTITUTO COLOMBIANO DE ENERGIA ELECTRICA (ICEL)

**A: CRUZ TOMAS GUILLERMO**

**ANOTACION: Nro 011** Fecha: 27-03-2003 Radicación: 2003-23659

Doc: OFICIO 611 del 12-03-2003 JUZGADO 11 CIVIL DEL CIRCUITO de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL

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

DE: BANCO GRANAHORRAR

**A: ARANZAZU ORREGO LUDIVIA**

**CC# 66777141 X**

**A: LOPEZ HURTADO HECTOR IVAN**

**CC# 6281760 X**

**ANOTACION: Nro 012** Fecha: 13-12-2005 Radicación: 2005-99761

Doc: ESCRITURA 4196 del 13-09-2005 NOTARIA 3 de CALI

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES CANCELACION

PATRIMONIO DE FAMILIA ESC. # 4072 DE DICIEMBRE 11 DE 1995. BTA. # 10289784

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

DE: ARANZAZU ORREGO LUDIVIA

**CC# 66777141 X**

DE: LOPEZ HURTADO HECTOR IVAN

**CC# 6281760 X**

**A: ARANZAZU ORREGO LUDIVIA**

**CC# 66777141 X**

**A: LOPEZ HURTADO HECTOR IVAN**

**CC# 6281760 X**

**ANOTACION: Nro 013** Fecha: 13-12-2005 Radicación: 2005-99761

Doc: ESCRITURA 4196 del 13-09-2005 NOTARIA 3 de CALI

VALOR ACTO: \$5,415,932

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES CANCELACION

HIPOTECA ESC. # 4072 DE DICIEMBRE 11 DE 1995. BTA. # 10289784

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

DE: GRANAHORRAR BANCO COMERCIAL S.A. O BANCO GRANAHORRAR, ANTES CORPORACION GRANCOLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA GRANAHORRAR



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 2506103125115800264**

**Nro Matrícula: 370-514985**

Pagina 5 TURNO: 2025-266795

Impreso el 10 de Junio de 2025 a las 06:32:32 PM

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

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

**A: ARANZAZU ORREGO LUDIVIA**

**CC# 66777141 X**

**A: LOPEZ HURTADO HECTOR IVAN**

**CC# 6281760 X**

**ANOTACION: Nro 014** Fecha: 13-12-2005 Radicación: 2005-99761

Doc: ESCRITURA 4196 del 13-09-2005 NOTARIA 3 de CALI

VALOR ACTO: \$12,480,000

ESPECIFICACION: DACION EN PAGO: 0129 DACION EN PAGO NOTA: SE REGISTRA NO OBSTANTE EXISTIR VIGENTE EMBARGO HIPOTECARIO, SE DEJA CONSTANCIA QUE HAY AUTORIZACION DEL DEMANDANTE (GRANAHORRAR BANCO COMERCIAL S.A. O BANCO GRANAHORRAR Y CERTIFICACION DEL JUZGADO 11 CIVIL DEL CTO. DE CALI DE LA NO EXISTENCIA DE REMANENTES, DE FECHA 29 DE NOVIEMBRE DE 2005.- BTA. # 10288794 PRIMERA COLUMNA

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

DE: ARANZAZU ORREGO LUDIVIA

CC# 66777141

DE: LOPEZ HURTADO HECTOR IVAN

CC# 6281760

**A: GRANAHORRAR BANCO COMERCIAL S.A., O BANCO GRANAHORRAR**

**X**

**ANOTACION: Nro 015** Fecha: 11-01-2006 Radicación: 2006-2175

Doc: CERTIFICADO 07 del 10-01-2006 NOTARIA 11 de CALI

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACION HIPOTECA ESC.637/95.- B.F.10315695.-

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

DE: BANCO GRANAHORRAR (HOY)

**A: HOLGUINES S.A.**

**ANOTACION: Nro 016** Fecha: 27-02-2006 Radicación: 2006-15267

Doc: OFICIO 0367 del 16-02-2006 JUZGADO 11 CIVIL DEL CIRCUITO de CALI

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 11

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO OFICIO 611 DEL 12-03-2003.

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

DE: BANCO GRANAHORRAR

**A: ARANZAZU ORREGO LUDIVIA**

**CC# 66777141 X**

**A: LOPEZ HURTADO HECTOR IVAN**

**CC# 6281760 X**

**ANOTACION: Nro 017** Fecha: 07-12-2011 Radicación: 2011-111445

Doc: ESCRITURA 03435 del 28-12-2010 NOTARIA 54 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: FUSION: 0143 FUSION -POR LA PRESENTE SE ADICIONA A LA FUSION CONTENIDA EN LA ESCRITURA 1177 DE 28-04-2006 DE LA NOTARIA 18 DE BOGOTA, POR LA CUAL SE PERFECCIONO LA FUSION POR ABSORCION ENTRE LAS SOCIEDADES BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA (ABSORBENTE) Y GRANAHORRAR BANCO COMERCIAL S.A. COMO ABSORBIDA, MODIFICANDO LA TITULARIDAD DEL DERECHO DE



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 2506103125115800264**

**Nro Matrícula: 370-514985**

Pagina 6 TURNO: 2025-266795

Impreso el 10 de Junio de 2025 a las 06:32:32 PM

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

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

DOMINIO A FAVOR DE BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A -BBVA COLOMBIA EN VIRTUD DE LA FUSION PASAN A FORMAR PARTE DE LOS ACTIVOS DE ESTA ULTIMA. BOLETA F.001-11-1000196534.

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

DE: GRANAHORRAR BANCO COMERCIAL S.A.

**A: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A.-BBVA COLOMBIA**

**X NIT860003020-1**

**ANOTACION: Nro 018** Fecha: 07-12-2011 Radicación: 2011-111445

Doc: ESCRITURA 03435 del 28-12-2010 NOTARIA 54 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$6,076,535

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA -BOLETA F.001-11-1000196534. NOTA: SE REGISTRA CON AUTORIZACION DE VALORIZACION.

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

DE: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. -BBVA COLOMBIA

NIT 860003020-1

**A: INMOBILIARIA PEGASUS S.A INTERNACIONAL S.A SUCURSAL COLOMBIA**

**NIT# 9003965771 X**

**ANOTACION: Nro 019** Fecha: 07-12-2011 Radicación: 2011-111446

Doc: ESCRITURA 591 del 11-03-2011 NOTARIA 54 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION -A LA ESCRITURA 3435 DE 28-12-2010 NOTARIA 54 DE BOGOTA, EN EL SENTIDO DE INDICAR CORRECTAMENTE EL PRECIO ACORDADO DE LA NEGOCIACION ES DE \$ 6.075.535 PESOS MCTE. Y NO COMO SE MANIFESTO EN DICHO DOCUMENTO. BOLETA F.001-12-1000205976. NOTA: SE REGISTRA CON AUTORIZACION DE VALORIZACION.

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

DE: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A.- BBVA COLOMBIA

NIT 860003020-1

**A: INMOBILIARIA PEGASUS S.A INTERNACIONAL S.A SUCURSAL COLOMBIA**

**NIT# 9003965771 X**

**ANOTACION: Nro 020** Fecha: 28-02-2012 Radicación: 2012-18061

Doc: CERTIFICADO 31313111 del 14-02-2012 SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA de CALI VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA -DEL GRAVAMEN DE VALORIZACION, RESOLUCION 0169/09 POR PAGO TOTAL DE LA CONTRIBUCION DE LAS 21 MEGA OBRAS.

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

DE: ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI - SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACION

**NIT# 14**

**ANOTACION: Nro 021** Fecha: 28-02-2012 Radicación: 2012-18062

Doc: ESCRITURA 0342 del 20-02-2012 NOTARIA 18 de CALI

VALOR ACTO: \$15,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA -BOLETA F.001-02-1000232619.

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

DE: INMOBILIARIA PEGASUS S.A INTERNACIONAL S.A SUCURSAL COLOMBIA

**NIT# 9003965771**

**A: MELLIZO GIRON MARIA ENAYDA**

**CC# 66926666 X**



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 2506103125115800264**

**Nro Matrícula: 370-514985**

Pagina 7 TURNO: 2025-266795

Impreso el 10 de Junio de 2025 a las 06:32:32 PM

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

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

**ANOTACION: Nro 022** Fecha: 15-08-2017 Radicación: 2017-82525

Doc: ESCRITURA 1555 del 03-05-2017 NOTARIA OCTAVA de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: MELLIZO GIRON MARIA ENAYDA

CC# 66926666 X

**A: INDUBOLSAS CONTRERAS J & T S.A.S.**

**NIT# 9007700197**

**ANOTACION: Nro 023** Fecha: 11-07-2022 Radicación: 2022-59011

Doc: ESCRITURA 1442 del 06-05-2022 NOTARIA SEPTIMA de CUCUTA

VALOR ACTO: \$30,000,000

Se cancela anotación No: 22

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE LA HIPOTECA  
CONST. POR ESC 1555 DE FECHA 03-MAYO-2017 OTORGADA EN LA NOTARIA 8A DE CALI

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

**DE: INDUBOLSAS CONTRERAS J & T S.A.S.**

**NIT# 9007700197**

**A: MELLIZO GIRON MARIA ENAYDA**

**CC# 66926666**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*23\***

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2010-6054

Fecha: 24-11-2010

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL CATASTRO MUNICIPAL DE CALI, RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-CATASTROS DESCENTRALIZADOS-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radicación: C2013-7372

Fecha: 04-12-2013

SE INCORPORA NUEVA FICHA CATASTRAL DE 30 DIGITOS, SUMINISTRADA POR LA SUB-SECRETARIA DE CATASTRO DISTRITAL DE CALI, SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO CATASTROS-IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 3

Radicación: C2025-952

Fecha: 27-02-2025

AGREGADO EN DESCRIPCION CABIDA Y LINDEROS "SEGUN ESCRITURA 3435 DEL 28-12-2010 DE LA NOTARIA 54 DE BOGOTA, LOTE Y CASA EN EL CONSTRUIDA LLEVADA A CABO POR AUTOCONSTRUCCION, CONFORME A ESCRITURA # 3435 DEL 28-12-2010 NOTARIA 54 DE BOGOTA,

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 4

Radicación: C2025-952

Fecha: 27-02-2025

CONTINUA SALVEDAD/QUE REPOSA EN ARCHIVO DE ESTA OFICINA . VALE ART 59 LEY 1579/12 R.N.

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 2506103125115800264**

**Nro Matrícula: 370-514985**

Pagina 8 TURNO: 2025-266795

Impreso el 10 de Junio de 2025 a las 06:32:32 PM

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

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

\*\*\*

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

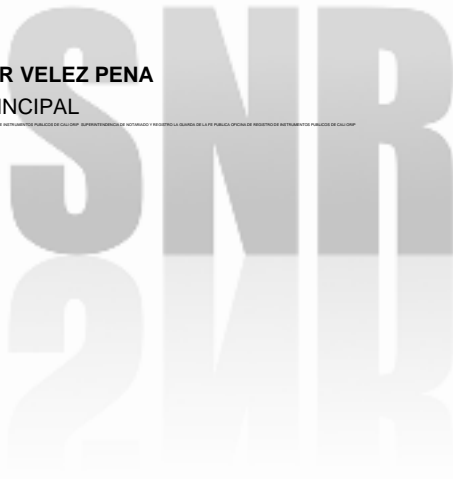
USUARIO: Realtech

**TURNO: 2025-266795**

**FECHA: 10-06-2025**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**FRANCISCO JAVIER VELEZ PENA**  
REGISTRADOR PRINCIPAL



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



## Comprobante de pago

Pago en  
Los Rosales Const In



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

Pago en  
Los Rosales Const In

¿Cuánto?

\$ 300.000,00

Fecha

16 de junio de 2025 a las 09:23 a. m.

Referencia

M4370631