



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1091660628

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JHON EDINSON ARENAS CHONA
NIT / C.C CLIENTE	1091660628
DIRECCIÓN	AV 28 # 19 - 70 CO TERRAVIVA INT TORRE 3 APTO 116
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	TERRAVIVA
CIUDAD	Cucuta
DEPARTAMENTO	Norte de Santander
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	CRISTIAN ANDRES SALAZAR HERREÍO
IDENTIFICACIÓN	1090485735

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	31/03/2025
FECHA INFORME	01/04/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	8 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	JAIMARA YURLEY PITA ROJAS
NUM. ESCRITURA	1027 Escritura De
CIUDAD	Cucuta
DEPTO	Norte de Santander
FECHA	26/02/2025
SEGUNDA	
NOTARIA	
CEDULA CATASTRAL	01-01-00-00-0557-0901-9-00-00-0437
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	PROTOCOLIZADA EN ESCRITURA 1368 DEL 17-03-2017 NOTARIA SEGUNDA DE SAN JOSE DE CUCUTA
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO CERRADO TERRAVIVA
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene
MENSUALIDAD	110000
VRxM2	2666.67
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.417

M. INMOB.	N°
260-321959	torre 3 apto 116

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: Área de actividad residencial tipo ZR4, ubicada en el Conjunto Cerrado Terraviva, Municipio de Cúcuta. Con nomenclatura AVENIDA 28 # 19 - 70, multifamiliar, usado, en zona de riesgo BAJA, por remoción en masa.

Al inmueble se llega así: Por el anillo vial Oriental directamente desde la vía antigua de Boconó.

Distribución del inmueble: sala - comedor, balcón, cocina, ropas, un baño social, tres alcobas.

Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	1
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 125,476,684

VALOR ASEGURABLE \$ COP 125,476,684

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

NOMBRES Y FIRMAS

CRISTIAN ANDRES SALAZAR HERREÍO  
Perito Actuante  
C.C: 1090485735 RAA: AVAL-1090485735  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-03-31 23:27:00

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.  
Nombre de la firma

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)

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.		Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto. <b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:</b> <b>Acuerdo 022 de 19 de diciembre del 2019.</b>
Área de actividad	Residencial.	
Uso principal	Vivienda	
Tipo de proyecto	Apartamento	
Total unidades de vivienda	480	
Garajes	No tiene <b>No.</b>	
Tipo de Garaje		

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	46.11	AREA	M2	46
AREA PRIVADA	M2	41.25	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	50.686.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	46.11	AREA PRIVADA VALORADA	M2	41.25

OBSERVACIONES DE ÁREAS

AV 28 # 19 - 70 CO TERRAVIVA INT TORRE 3 APTO 116 | TERRAVIVA | Cucuta | Norte de Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1368, fecha: 17/03/2017, Notaría: SEGUNDA y ciudad: cucuta.

SECTOR

Uso predominante	Residencial		Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés			Andenes	SI
			Sardineles	SI
			Vias Pavimentadas	SI
			Transporte Público	Bueno
	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.	Sector	Predio
Comercial	Bueno	mas de 500	Acueducto	SI
Escolar	Bueno	400-500	Alcantarillado	SI
Asistencial	Bueno	mas de 500	Energia Eléctrica	SI
Estacionamientos	Bueno	100-200	Gas Natural	SI
Áreas verdes	Bueno	100-200		
Zonas recreativas	Bueno	300-400		

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario	Cubierta	Losa de concreto
Avance(En construcción)	100	Fachada	Enchapes o fachaletas
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	Mayor 9 metros
N° de Pisos	5	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos	0	Irregularidad Altura	No
Vida Util	100 años	Tipologia Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Vida Remanente	92	Año de Construcción	2017
Estructura	Industrializado	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	concreto reforzado	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.	
Fecha de Remodelación		La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación 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.	
Daños previos	No disponibles		
Ubicación	Apartamento Exterior		

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APTO 116 TR 3	41.25	M2	\$3,041,859.00	100.00%	\$125,476,683.75
TOTALES					100%	\$125,476,684
Valor en letras			Ciento veinticinco millones cuatrocientos setenta y seis mil seiscientos ochenta y cuatro Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$125,476,684

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
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.
Actualidad edificadora:	Sector construido y consolidado en su totalidad salvo proyectos aislados de autoconstrucción o de renovación de vivienda unifamiliar a trifamiliar o multifamiliar.

SALVEDADES

**Jurídica:** La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

**Garaje:** El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, que se encuentre registrado en los documentos suministrados.

**Entorno:** Tienda D1 y zona de recreación villa Silvania. - Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado. No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 1368, Fecha escritura: 17/03/2017, Notaría escritura: SEGUNDA, Ciudad escritura: cucuta, Administración: 110.000, Total unidades: 480, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Jardín infantil: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 4

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** El inmueble cuenta con los siguientes acabados: - Muros pañetados y pintados. - Pisos enchapados en cerámica. - Baños enchapados en cerámica. - Mobiliario de la cocina en madera.

**-NOTA DE LIQUIDACIÓN:** Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	cj. terraviva	3	\$135,000,000	0.97	\$130,950,000	0	\$0	0	\$	\$3,117,857.14	3177395004
2	cj. terraviva	2	\$130,000,000	0.97	\$126,100,000	0	\$	0	\$	\$3,075,609.76	313 803 0740
3	cj. terraviva	4	\$128,000,000	0.97	\$124,160,000	0	\$	0	\$	\$2,956,190.48	3042165493
4	Cj. Terranova	5	\$140,000,000	0.97	\$135,800,000	0	\$	0	\$	\$3,017,777.78	6075830897
Del inmueble		1				0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	8	48	42	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,117,857.14
2	8	46	41	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,075,609.76
3	8	49	42	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,956,190.48
4	4	52	45	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,017,777.78
8	aA±os									
									PROMEDIO	\$3,041,858.79
									DESV. STANDAR	\$70,317.92
									COEF. VARIACION	2.31%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,112,176.71	TOTAL	\$128,377,289.48
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,971,540.87	TOTAL	\$122,576,060.70
VALOR TOTAL	\$125,476,683.75			

Observaciones:  
Las ofertas corresponden inmuebles comparables al inmueble objeto de avalúo. El valor asignado corresponde al redondeo del valor del promedio de mercado, los comparables ajustados cumplen con el principio de sustitución al contar con características similares al inmueble objeto de estudio.

Enlaces:  
1.-<https://viviendo.la/inmuebles/apartamento-en-venta-en-cucuta-en-bocono/220814> 2.-<https://www.inmobiliariainvao.com/propiedad/hermoso-apartamento-en-venta-terra-viva-bocono/> 3.-[https://inmobiliariosculor.com/inmuebles\\_en\\_venta/apartamento-conjunto-cerrado-terraviva-bocono/](https://inmobiliariosculor.com/inmuebles_en_venta/apartamento-conjunto-cerrado-terraviva-bocono/) 4.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-cucuta-bocono-3-habitaciones-2-banos/18636-M5322208?canary=true>



## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

AV 28 # 19 - 70 CO TERRAVIVA INT TORRE 3 APTO 116 |  
TERRAVIVA | Cucuta | Norte de Santander

### COORDENADAS (DD)

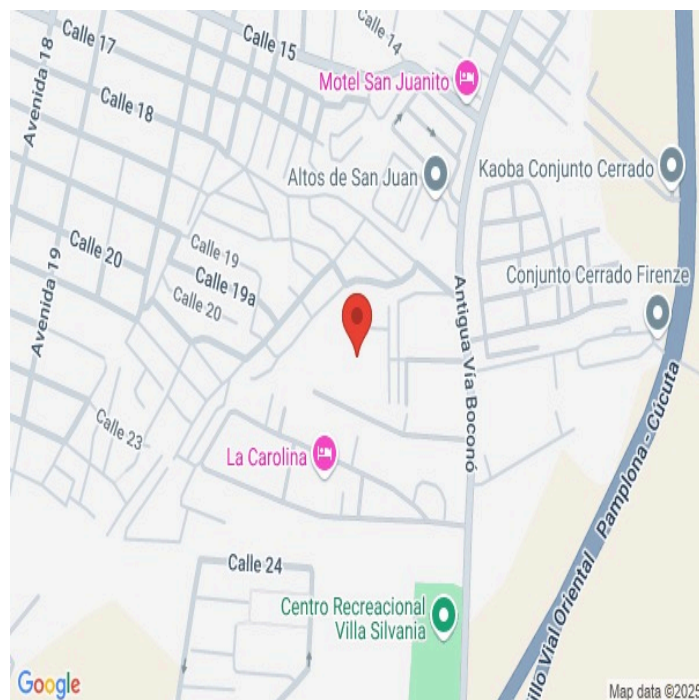
Latitud: 7.881549648179168

Longitud: -72.46605414812011

### COORDENADAS (DMS)

Latitud: 7° 52' 53.5794''

Longitud: 72° 27' 57.7938''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



## FOTOS General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble





## FOTOS General

Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



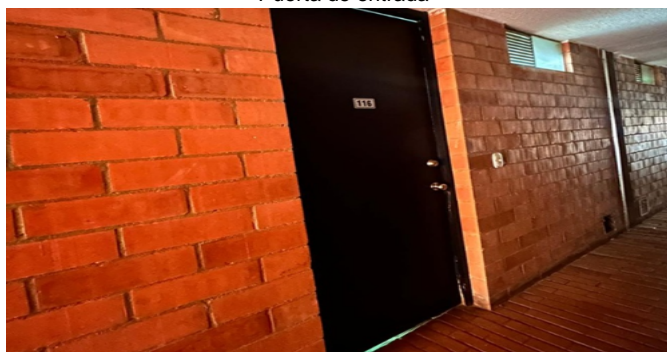
Nomenclatura del Conjunto



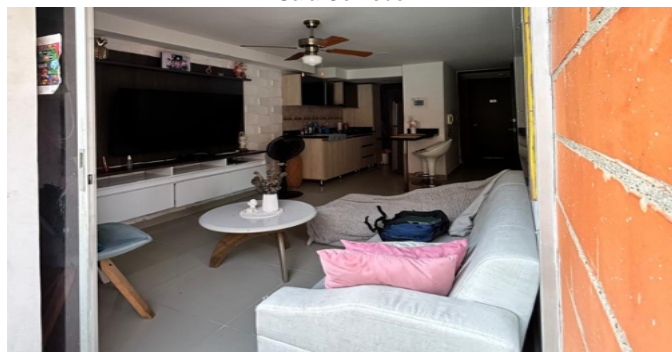
CIRCULACION INTERIOR



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina





## FOTOS General

Zona de Ropas



Balcón



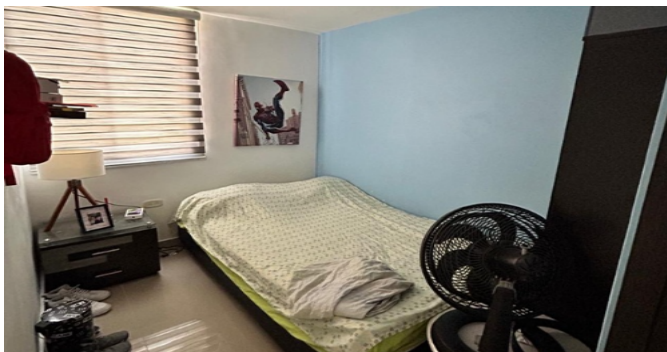
VISTA INTERIOR



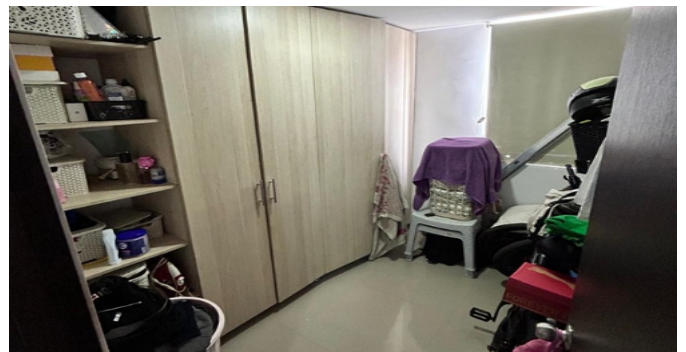
Hab. 1 o Habitación Principal



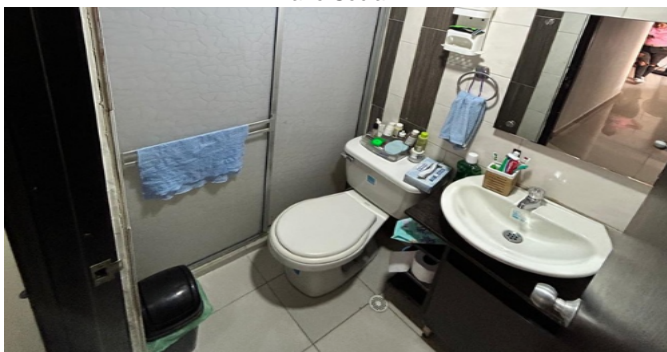
Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Ascensor-CJ



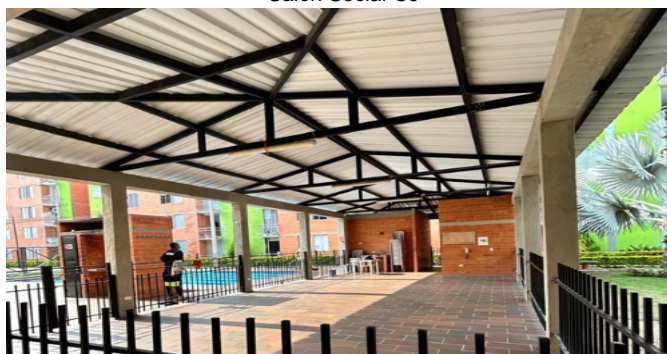


## FOTOS General

Escalera común - CJ



Salón Social-CJ



Canchas-CJ



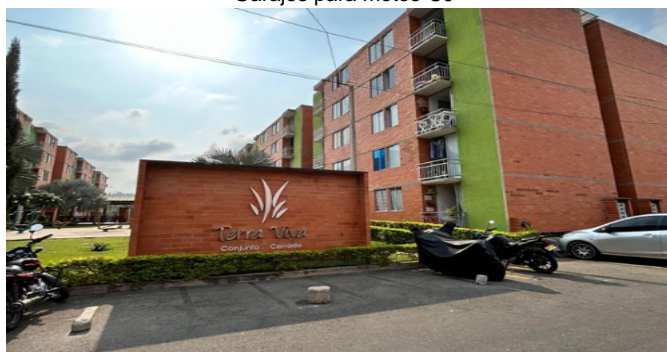
Juegos Infantiles-CJ



Piscinas-CJ



Garajes para motos-CJ

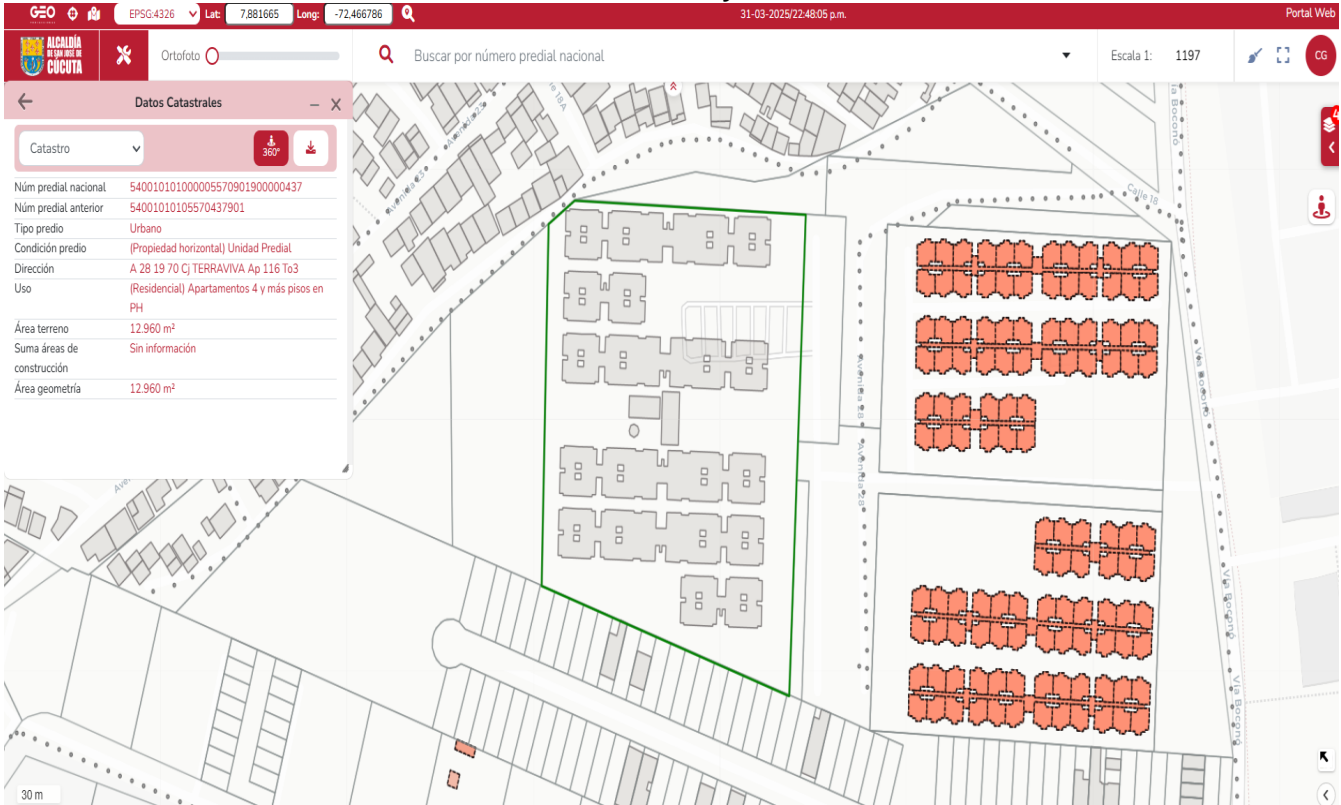


Otras Zonas Sociales-CJ

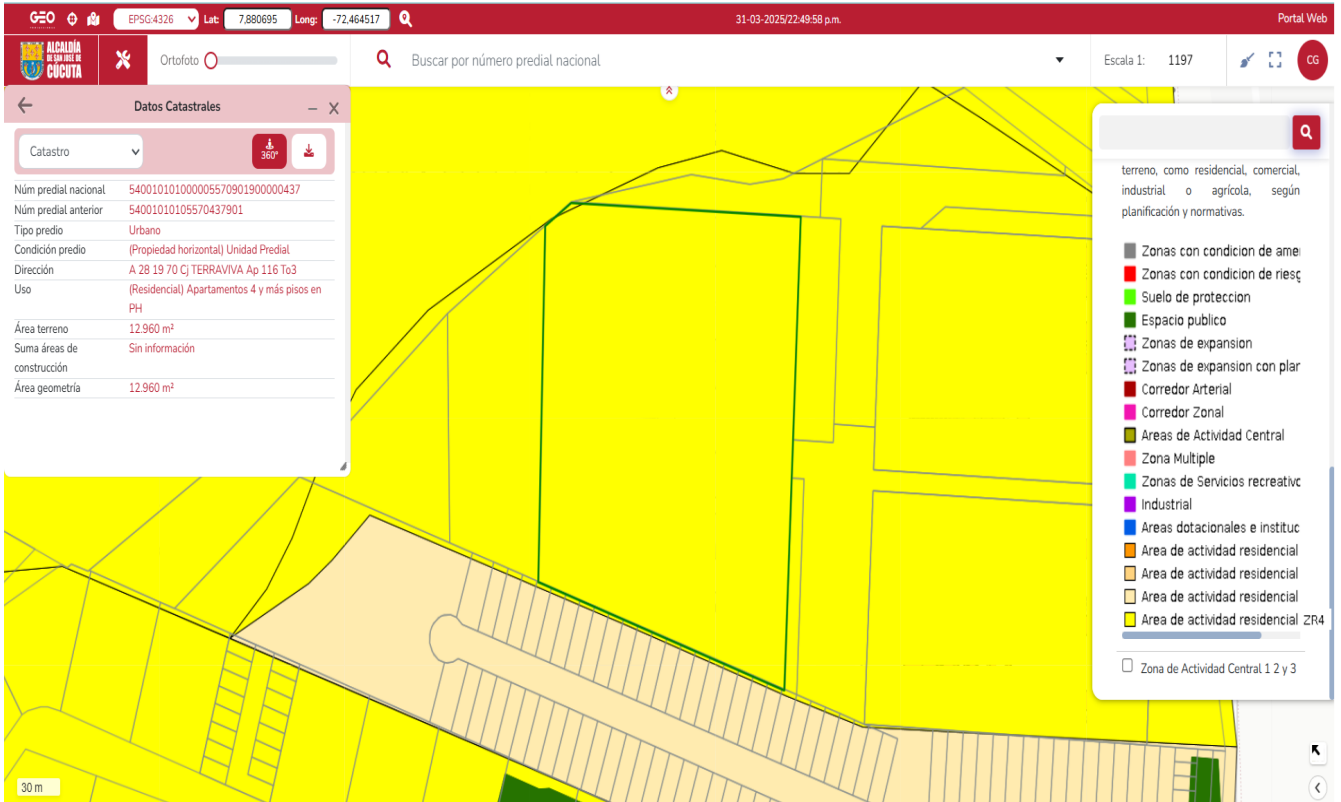


# CRUCE CARTOGRÁFICO

## Consulta Catastral y/o Predial



## Plano Uso de suelo-actividad



11 / 18



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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



## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1091660628



PIN de Validación: b5ae0a8d



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) CRISTIAN ANDRES SALAZAR HERREÑO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1090485735, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 03 de Noviembre de 2023 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1090485735.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CRISTIAN ANDRES SALAZAR HERREÑO 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  
03 Nov 2023

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  
03 Nov 2023

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b5ae0a8d



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



### Categoría3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

#### Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción  
03 Nov 2023

Régimen  
Régimen Académico

**RAA AVALUO: LRCAJA-1091660628 M.I.: 260-321959**

### Categoría5 Edificaciones de Conservación Arquitectónica y Monumentos Históricos

#### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
03 Nov 2023

Régimen  
Régimen Académico

### Categoría6 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  
03 Nov 2023

Régimen  
Régimen Académico

### Categoría7 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, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
03 Nov 2023

Régimen  
Régimen Académico

Página 2 de 5



PIN de Validación: b5ae0a8d



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



#### Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

##### Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teletóricos y cualquier medio de transporte diferente del auto motor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción  
03 Nov 2023

Régimen  
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRCAJA-1091660628 M.I.: 260-321959

#### Categoría 9 Obras de Arte, Ornamentaria, Patrimoniales y Similares

##### Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción  
03 Nov 2023

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 10 Semovientes y Animales

##### Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción  
03 Nov 2023

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 12 Intangibles

##### Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción  
03 Nov 2023

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b5ae0a8d



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



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  
03 Nov 2023

Régimen  
Régimen Académico

**RAA AVALUO: LRCAJA-1091660628 M.I.: 260-321959**

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CÚCUTA, NORTE DE SANTANDER  
Dirección: CLL 6 # 3-73 BR. CHAPINERO  
Teléfono: 3142494658  
Correo Electrónico: cristian.andres182@hotmail.com

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

Técnico Laboral en avalúos por competencias en 13 categorías - Instituto Politécnico Nacional Latinoamericano "I.P.L."

Arquitecto - Universidad Anotnio Nariño

Ingeniero Civil - Universidad Francisco de Paula Santander

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) **CRISTIAN ANDRES SALAZAR HERREÑO**, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1090485735

El(la) señor(a) **CRISTIAN ANDRES SALAZAR HERREÑO** 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 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: b5ae0a8d



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



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b5ae0a8d**

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

**RAA AVALUO: LRCAJA-1091660628 M.I.: 260-321959**

Firma:

Alexandra Suarez  
Representante Legal



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

**Certificado generado con el Pin No: 2503265597111102462**

**Nro Matrícula: 260-321959**

Pagina 1 TURNO: 2025-260-1-43885

Impreso el 26 de Marzo de 2025 a las 02:47:32 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: 260 - CUCUTA DEPTO: NORTE DE SANTANDER MUNICIPIO: SAN JOSE DE CUCUTA VEREDA: CUCUTA

FECHA APERTURA: 26-04-2017 RADICACIÓN: 2017-260-6-5985 CON: ESCRITURA DE: 17-03-2017

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

APARTAMENTO N° 116 con area de PRIVADA: (41,25) M2 AREA CONSTRUIDA: (46,11) M2 coeficiente de propiedad 0.417% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 1368, 2017/03/17, NOTARIA SEGUNDA CUCUTA. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

1. - ESCRITURA 1368 DEL 17/3/2017 NOTARIA SEGUNDA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 17/3/2017 POR CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL A: IARIA BOGOTÁ S.A., VOCERA Y REPRESENTANTE DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO TERRAVIVA ETAPA 1 - FIDUBOGOTA - NIT: 830055897-7 , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-321799.-1. - ESCRITURA 1368 DEL 17/3/2017 NOTARIA SEGUNDA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 17/3/2017 POR CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL A: IARIA BOGOTÁ S.A., VOCERA Y REPRESENTANTE DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO TERRAVIVA ETAPA 1 - FIDUBOGOTA - NIT: 830055897-7 , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-321799.-1. - ESCRITURA 4116 DEL 11/7/2016 NOTARIA SEGUNDA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 14/7/2016 POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE: CONSTRUCTORA YADEL S.A.S. , DE: GRUPO CONSTRUCTOR INGTRICON S.A.S. , A: NIT.830055897-7 FIDUCIARIA BOGOTA S.A. SOCIEDAD QUE ACTUA COMO VOCERA Y REPRESENTANTE DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO TERRAVIVA ETAPA I-FIDUBOGOTA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-314229 .--2. - ESCRITURA 1277 DEL 12/3/2016 NOTARIA SEGUNDA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 28/3/2016 POR DIVISION MATERIAL A: CONSTRUCTORA YADEL S.A.S. , A: GRUPO CONSTRUCTOR INGTRICON S.A.S. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-314229 .-- 3. - ESCRITURA 3565 DEL 12/12/2013 NOTARIA CUARTA 4 DE CUCUTA REGISTRADA EL 19/12/2013 POR COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA DE: HILDA MARIA SERRATO ALBARRACIN , DE: NELSON TRUJILLO ROJAS , DE: CLINTON TRUJILLO SERRATO , A: GRUPO CONSTRUCTOR INGTRICON S.A.S. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-265596 .-- 4. - ESCRITURA 2725 DEL 17/10/2013 NOTARIA CUARTA 4 DE CUCUTA REGISTRADA EL 4/12/2013 POR COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA DE: CONSTRUC MARIO E.U. , A: CONSTRUCTORA YADEL S.A.S. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-265596 .-- 5. - ESCRITURA 8756 DEL 28/12/2012 NOTARIA SEGUNDA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 19/2/2013 POR COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA DE: CONSTRUC MARIO E.U. , A: HILDA MARIA SERRATO ALBARRACIN , A: NELSON TRUJILLO ROJAS , A: CLINTON TRUJILLO SERRATO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-265596 .-- 4. - ESCRITURA 3953 DEL 2/6/2009 NOTARIA SEGUNDA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 20/4/2010 POR COMPRAVENTA DE: DENOMINACION EVANGELICA ALIANZA DE COLOMBIA , A: CONSTRUC MARIO E.U. , A: SOCIEDAD "YADEL LIMITADA" , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-265596 .-- 6. - ESCRITURA 3953 DEL 2/6/2009 NOTARIA SEGUNDA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 20/4/2010 POR DIVISION MATERIAL A: DENOMINACION EVANGELICA ALIANZA DE COLOMBIA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-265596 .--

PRIMERO. - ESCRITURA 652 DEL 18/4/2002 NOTARIA 6 DE CUCUTA REGISTRADA EL 3/5/2002 POR DIVISION MATERIAL A: DENOMINACION EVANGELICA ALIANZA DE COLOMBIA - D.E.A.C. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-222831 .--SEGUNDO. - OFICIO 045 DEL 2/5/2002 AREA METROPOLITANA DE CUCUTA REGISTRADA EL 3/5/2002 POR AUTORIZACION REGISTRO DE: AREA METROPOLITANA , A: DENOMINACION EVANGELINA ALIANZA DE COLOMBIA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-222831 .-- TERCERO.-RGISTRO -24-03-1993 ESCRITURA 4149 DEL 23-12-1992 NOTARIA 5 DE CUCUTA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 5,814,630.00 DE: SOCIEDAD INVERSIONES QUINTA BERTHEL LTDA. , A : ASOCIACION DE IGLESIAS EVANGELICAS DEL ORIENTE COLOMBIANO.-1992 CUARTO.- REGISTRO DEL 12-08-81 ESCRIT.#2716 DEL 03-08-81 NOTARIA 3.CUCUTA. COMPRAVENTA.-MODO DE ADQUIRIR.- DE: ASOCIACION DE IGLESIAS EVANGELICAS DEL ORIENTE COLOMBIANO A:SOCIEDAD INVERSIONES QUINTA BETHEL LTDA. 1981 QUINTO.- REGISTRO DEL 12-08-81 ESCRIT.#2716 DEL 03-08-81 NOTARIA 3.CUCUTA.





# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2503265597111102462**

**Nro Matrícula: 260-321959**

Pagina 2 TURNO: 2025-260-1-43885

Impreso el 26 de Marzo de 2025 a las 02:47:32 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

ACLARACION EXTENSION Y LINDEROS. A:ASOCIACION DE IGLESIAS EVANGELICAS DEL ORIENTE COLOMBIANO. 1987. SEXTO.- REGISTRO DEL 24-08-76 ESCRIT.#1139 DEL 11-08-76 NOTARIA 3.CUCUTA. ENGLOBAMIENTO. A:ASOCIACION DE IGLESIAS EVANGELICAS DEL ORIENTE COLOMBIANO. 1976. A) MATRICULA # 18084 DE CUCUTA.- PRIMERO.- REGISTRO DEL 03-08-64 ESCRIT.#1199 DEL 31-07-64 NOTARIA 1.CUCUTA. COMPRAVENTA.- MODO DE ADQUIRIR.- DE: FORERO TULIO CESAR. A:NEIRA DE FORERO JOSEFINA. A:ASOCIACION DE IGLESIAS EVANGELICAS DEL ORIENTE COLOMBIANO. 1964. SEGUNDO.- REGISTRO DEL 30-06-61 ESCRIT.#998 DEL 19-06-61 NOTARIA 1.CUCUTA. COMPRAVENTA.-MODO DE ADQUIRIR.- DE:PEREZ CARDENAS, RAUL A:FORERO TULIO CESAR; NEIRA DE FORERO, JOSEFINA. 1961. TERCERO.- REGISTRO DEL 14-12-57 ESCRIT.#3297 DEL 09-11-57 NOTARIA 2.CUCUTA. COMPRAVENTA.-MODO DE ADQUIRIR.- DE:PEREZ PE/ARANDA, VICTOR. A: PEREZ, RAUL. 1957. MATRICULAS #18343 DE CUCUTA Y 913 DE VILLA DEL ROSARIO. PRIMERO.- REGISTRO DEL 16-03-63 ESCRIT.#323 DEL 08-03-63 NOTARIA 1.DE CUCUTA. DECLARACION DE CONSTRUCCION. A:ASOCIACION DE IGLESIAS EVANGELICAS DEL ORIENTE COLOMBIANO. 1963. SEGUNDO.- REGISTRO DEL 24-02-62 ESCRIT.#181 DEL 16-02-62 NOTARIA 1.CUCUTA. COMPRAVENTA.-MODO DE ADQUIRIR.- DE:REYES JULIO. A:ASOCIACION DE IGLESIAS EVANGELICAS DEL ORIENTE COLOMBIANO. 1962. TERCERO.- REGISTRO DEL 21-04-58 ESCRIT.#3296 DEL 09-11-57 NOTARIA 2.CUCUTA. COMPRAVENTA.-MODO DE ADQUIRIR.- DE:PEREZ PE/ARANDA, VICTOR A: REYES, JULIO. 1958

#### DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) AV 28 # 19 - 70 CO TERRAVIVA INT TORRE 3 APTO 116

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

260 - 321801

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 14-07-2016 Radicación: 2016-260-6-14678

Doc: ESCRITURA 4116 DEL 11-07-2016 NOTARIA SEGUNDA DE SAN JOSE DE CUCUTA 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. SOCIEDAD QUE ACTUA COMO VOCERA Y REPRESENTANTE DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO TERRAVIVA ETAPA I-FIDUBOGOTA NIT.

**A: BANCO DAVIVIENDA S.A.**

**NIT# 8600343137**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 17-03-2017 Radicación: 2017-260-6-5985

Doc: ESCRITURA 1368 DEL 17-03-2017 NOTARIA SEGUNDA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0915 DESENGLOBE RESOLUCIÓN LC-540011160121 DEL 26/07/2016 EJECUTORIADA, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN LC-54001-1-16-0121 DE FECHA 12/08/2016 EXP. CU-N°1 DE CÚCUTA ¿ CONJUNTO TERRAVIVA ¿PH. PROYETO (VIS). DESARROLLADO POR ETAPAS ¿DESARROLLO 1 ETAPA

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

**A: FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., VOCERA Y REPRESENTANTE DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO TERRAVIVA ETAPA 1 -**





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

**Certificado generado con el Pin No: 2503265597111102462**

**Nro Matrícula: 260-321959**

Pagina 3 TURNO: 2025-260-1-43885

Impreso el 26 de Marzo de 2025 a las 02:47:32 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

**FIDUBOGOTA - NIT: 830055897-7**

**X**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 17-03-2017 Radicación: 2017-260-6-5985

Doc: ESCRITURA 1368 DEL 17-03-2017 NOTARIA SEGUNDA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL RESOLUCIÓN LC-540011160121 DEL 26/07/2016 EJECUTORIADA, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN LC-54001-1-16-0121 DE FECHA 12/08/2016 EXP. CU-Nº1 DE CÚCUTA ¿ PROPIEDAD HORIZONTAL CU1-APH N° 0008-2017 DE FECHA 09/03/2017 PLANOS APROBADOS

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

**A: FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., VOCERA Y REPRESENTANTE DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO TERRAVIVA ETAPA 1 -**

**FIDUBOGOTA - NIT: 830055897-7**

**X**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 23-08-2017 Radicación: 2017-260-6-20390

Doc: ESCRITURA 4599 DEL 14-08-2017 NOTARIA SEGUNDA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$2,460,300

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ESCRITURA 4116 DEL 11/7/2016 NOTARIA SEGUNDA DE CUCUTA

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

**DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.**

**NIT# 8600343137**

**A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. SOCIEDAD QUE ACTUA COMO VOCERA Y REPRESENTANTE DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO TERRAVIVA ETAPA I - FIDUBOGOTA**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 23-08-2017 Radicación: 2017-260-6-20390

Doc: ESCRITURA 4599 DEL 14-08-2017 NOTARIA SEGUNDA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$58,500,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA VIS - PRODUCTO DEL SUBSIDIO DE VIVIENDA MI CASA YA ASIGNADO POR EL MINISTERIO DE VIVIENDA CIUDAD Y TERRITORIO ¿ FONDO NACIONAL DE VIVIENDA FONVIVIENDA

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

**DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. SOCIEDAD QUE ACTUA COMO VOCERA Y REPRESENTANTE DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO TERRAVIVA ETAPA I - FIDUBOGOTA**

**A: PITA ROJAS DIVIS ELOISA**

**CC# 1090364282 X**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 23-08-2017 Radicación: 2017-260-6-20390

Doc: ESCRITURA 4599 DEL 14-08-2017 NOTARIA SEGUNDA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0362 PROHIBICION DE TRANSFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART.8 DE LA LEY 3 DE 1991" EL COMPRADOR NO PODRÁ ENAJENAR LA VIVIENDA O DEJAR DE RESIDIR EN ELLA ANTES DE HABER TRANSCURRIDO 10 AÑOS CONTADOS DESDE SU TRANSFERENCIA

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

**DE: FONDO NACIONAL DE VIVIENDA - FONVIVIENDA**



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

**Certificado generado con el Pin No: 2503265597111102462**

**Nro Matrícula: 260-321959**

Pagina 4 TURNO: 2025-260-1-43885

Impreso el 26 de Marzo de 2025 a las 02:47:32 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: PITA ROJAS DIVIS ELOISA**

**CC# 1090364282**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 23-08-2017 Radicación: 2017-260-6-20390

Doc: ESCRITURA 4599 DEL 14-08-2017 NOTARIA SEGUNDA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0369 DERECHO DE PREFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART. 8 DE LA LEY 3 DE 1991"

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

DE: FONDO NACIONAL DE VIVIENDA - FONVIVIENDA

**A: PITA ROJAS DIVIS ELOISA**

**CC# 1090364282**

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 23-08-2017 Radicación: 2017-260-6-20390

Doc: ESCRITURA 4599 DEL 14-08-2017 NOTARIA SEGUNDA DE SAN JOSE DE CUCUTA 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: PITA ROJAS DIVIS ELOISA

**CC# 1090364282**

**A: BANCOLOMBIA S.A.**

**NIT# 8909039388**

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 23-08-2017 Radicación: 2017-260-6-20390

Doc: ESCRITURA 4599 DEL 14-08-2017 NOTARIA SEGUNDA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: PITA ROJAS DIVIS ELOISA

**CC# 1090364282**

**A: A SU FAVOR, DE SUS HIJOS MENORES QUE TENGA Y DE LOS QUE LLEGARE A TENER**

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 09-06-2021 Radicación: 2021-260-6-15453

Doc: RESOLUCION 15 DEL 01-06-2021 ALCALDIA DE SAN JOSE DE CUCUTA DE SAN JOSE DE CUCUTA

**VALOR ACTO: \$0**

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0212 VALORIZACION

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

DE: ALCALDIA DE SAN JOSE DE CUCUTA

**ANOTACION: Nro 011** Fecha: 20-02-2025 Radicación: 2025-260-6-3432

Doc: ESCRITURA 697 DEL 13-02-2025 NOTARIA SEGUNDA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$40,950,000

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ESPECIAL LEY 546 DE 1999-ESCRITURA 4599 DEL 14/8/2017

NOTARIA SEGUNDA DE SAN JOSE DE CUCUTA-SE PROTOCOLIZA AUTORIZACIÓN POR VALORIZACIÓN-VIGENCIA 2025



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

**Certificado generado con el Pin No: 2503265597111102462**

**Nro Matrícula: 260-321959**

Pagina 5 TURNO: 2025-260-1-43885

Impreso el 26 de Marzo de 2025 a las 02:47:32 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

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

**DE: BANCOLOMBIA S.A.**

**NIT# 8909039388**

**A: PITA ROJAS DIVIS ELOISA**

**CC# 1090364282**

**ANOTACION: Nro 012** Fecha: 04-03-2025 Radicación: 2025-260-6-4473

Doc: ESCRITURA 1027 DEL 26-02-2025 NOTARIA SEGUNDA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PROHIBICION DE TRANSFERENCIA SEGÚN ESCRITURA 4599 DEL 14/8/2017 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE SAN JOSE DE CUCUTA

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

**A: PITA ROJAS DIVIS ELOISA**

**CC# 1090364282**

**ANOTACION: Nro 013** Fecha: 04-03-2025 Radicación: 2025-260-6-4473

Doc: ESCRITURA 1027 DEL 26-02-2025 NOTARIA SEGUNDA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DERECHO DE PREFERENCIA SEGÚN ESCRITURA 4599 DEL 14/8/2017 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE SAN JOSE DE CUCUTA

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

**A: PITA ROJAS DIVIS ELOISA**

**CC# 1090364282**

**ANOTACION: Nro 014** Fecha: 04-03-2025 Radicación: 2025-260-6-4473

Doc: ESCRITURA 1027 DEL 26-02-2025 NOTARIA SEGUNDA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO DE FAMILIA SEGÚN ESCRITURA 4599 DEL 14/8/2017 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE SAN JOSE DE CUCUTA

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

**DE: PITA ROJAS DIVIS ELOISA**

**CC# 1090364282**

**A: FAVOR SUYO, DE LOS HIJOS MENORES QUE TENGA O QUE LLEGARE A TENER**

**ANOTACION: Nro 015** Fecha: 04-03-2025 Radicación: 2025-260-6-4473

Doc: ESCRITURA 1027 DEL 26-02-2025 NOTARIA SEGUNDA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$50,700,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS) INCLUIDA LA AUTORIZACIÓN POR VALORIZACIÓN POR BENEFICIO GENERAL VIGENCIA 2025

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

**DE: PITA ROJAS DIVIS ELOISA**

**CC# 1090364282**

**A: PITA ROJAS JAIMARA YURLEY**

**CC# 1090378737 X**



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

**Certificado generado con el Pin No: 2503265597111102462**

**Nro Matrícula: 260-321959**

Pagina 6 TURNO: 2025-260-1-43885

Impreso el 26 de Marzo de 2025 a las 02:47:32 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

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*15\***

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

Anotación Nro: 0      Nro corrección: 1      Radicación: 2017-260-3-1423      Fecha: 29-07-2017  
POR OMISION EN LA CALIFICACION SE ADICIONA COMPLEMENTACIÓN DEL FOLIO 260-222831 CONFORME ESC.1368 DE FECHA 17/03/2017  
NOTARIA SEGUNDA DE CUCUTA -"VALE ART 59 LEY 1579/2012"  
Anotación Nro: 0      Nro corrección: 2      Radicación: 2018-260-3-1820      Fecha: 01-11-2018  
POR OMISIÓN EN LA CALIFICACIÓN SE ADICIONA COMPLEMENTACIÓN DE LA MATRICULA 260-321799 CONFORME ESCRITURA 1368 DE FECHA  
17/3/2017 NOTARIA SEGUNDA DE CUCUTA-"VALE ART 59 LEY 1579/2012"

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2025-260-1-43885**

**FECHA: 26-03-2025**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**MARTHA ELIANA PEREZ TORRENEGRA**

**REGISTRADOR PRINCIPAL**



**Comprobante en línea**  
Pago PSE

28 marzo 2025 10:25:42



**Pago exitoso**  
CUS 1367315230

Comercio  
**Portal Zona Pagos BBVA**

Referencia 1  
**02**

Fecha  
**28 marzo 2025 10:25:42**

Referencia 2  
**900441334**

Número de factura  
**4847201002**

Referencia 3  
**4290**

Descripción del pago  
**SOLICITUDDEAVALUO-JHONEDINSONARENASCHONA**

Valor del Pago  
**\$302,000**

Número de comprobante  
**TR1024415230**

Costo de la transacción  
**\$ 0**


Producto origen  
**Ahorros - Bancolombia**  
**\*\*\*\* 0305**



ARCHIVO: LRCAJA-1091660628  
avalsign.com



TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1091660628
	Hash documento:	617f5a35cc
	Fecha creación:	2025-04-01 12:58:12

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

<b>Perito actuante:</b>  <b>CRISTIAN ANDRES SALAZAR HERREÁ'O</b> Documento: 1090485735 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 370429	
<b>Puntos de autenticación:</b> Correo electrónico: cristian.andres182@hotmail.com Celular: 3142494658 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por código único enviado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> Perito 179.33.112.110   2025-03-31 23:27:00	



Gestionado por avalsign.com

Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

