



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1091660628

RESUMEN EJECUTIVO			ANTECEDENTES	
CLIENTE	JHON EDINSON ARENAS CHONA		FECHA VISITA	31/03/2025
NIT / C.C CLIENTE	1091660628		FECHA INFORME	01/04/2025
DIRECCIÓN	AV 28 # 19 - 70 CO TERRAVIVA INT TORRE 3 APTO 116		DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 3	EDAD (AÑOS)	8 años
BARRIO	TERRAVIVA		REMODELADO	
CIUDAD	Cúcuta		OCCUPANTE	
DEPARTAMENTO	Norte de Santander		TIPO DE INMUEBLE	
PROPOSITO	Modelo 8-14		USO ACTUAL	
TIPO AVALUO	valor comercial			
VALUADOR	CRISTIAN ANDRES SALAZAR HERREÍO			
IDENTIFICACIÓN	1090485735			

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	JAIMARA YURLEY PITA ROJAS			
NUM. ESCRITURA	1027 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	SEGUNDA	FECHA 26/02/2025
CIUDAD ESCRITURA	Cúcuta		DEPTO	Norte de Santander
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, ropa, 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.

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

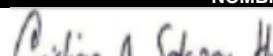
Portería	Si	Bicicletero	No	Acensores	Si
Piscinas	Si	TerrazaComunal	Si	JardinInfantil	Si
PlantaElect.	Si	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	Si	Gimnasio	No	BombaEyectora	Si
Porteria	Si	Tanque	Si	Cancha	Si
ZonaVerde	Si	Shut	Si	Citofono	Si
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

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.
Número de la firma

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	480
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:
Acuerdo 022 de 19 de diciembre del 2019.

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 pública No. 1368, fecha: 17/03/2017, Notaría: SEGUNDA y ciudad: cucuta.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	
Demandas / interés		
Nivel de equipamiento		
Comercial	Bueno	mas de 500
Escolar	Bueno	400-500
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	100-200
Areas verdes	Bueno	100-200
Zonas recreativas	Bueno	300-400

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

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO **Zonas verdes:** Si **Arborización:** SI

Impacto Ambiental

Aire: **Basura:** **Ruido:** **Cond.seguridad:** **Aguas servidas:**

NO NO NO NO NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	5
Nº de Sótanos	0
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	92
Estructura	Industrializado
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Losa de concreto
Fachada	Enchapes o fachaletas
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	2017

Comentarios de estructura
Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.
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.

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

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					
	OFERTA Y DEMANDA					

Tiempo esperado de comercialización (Meses):**Perspectivas de valoración:****Comportamiento Oferta y Demanda:****Actualidad edificadora:**

12

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

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.

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, qué 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 ropa: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno**Acabados:** El inmueble cuenta con los siguientes acabados: - Muros pañetados y pintados. - Pisos encapados en cerámica. - Baños encapados 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 valuaria 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 TAMAÑO	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 años										
								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/>3.-https://inmobiliarioscifor.com/inmuebles_en_venta/apartamento-conjunto-cerrado-terraviva-bocono/4.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-cucuta-bocono-3-habitaciones-2-banos/16636-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)

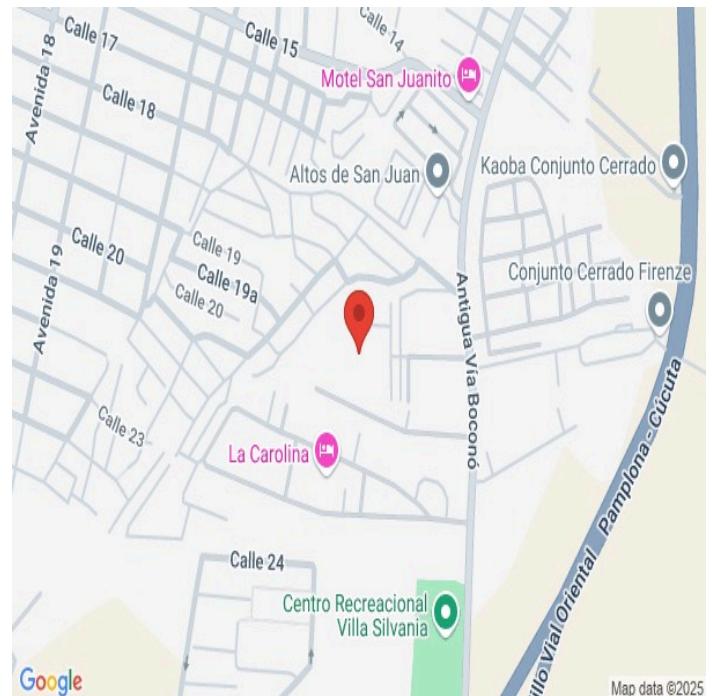
Latitud: 7.881549648179168

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 Energía



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



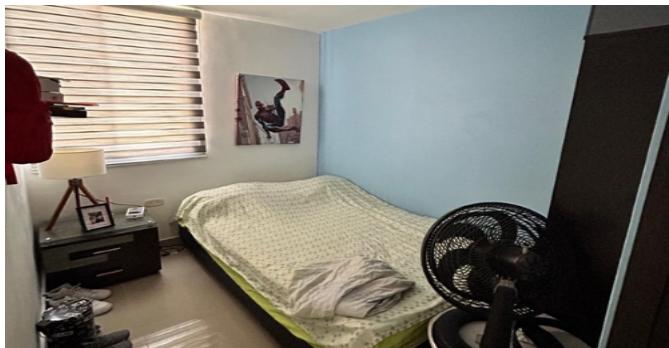
VISTA INTERIOR



Hab. 1 o Habitación Principal



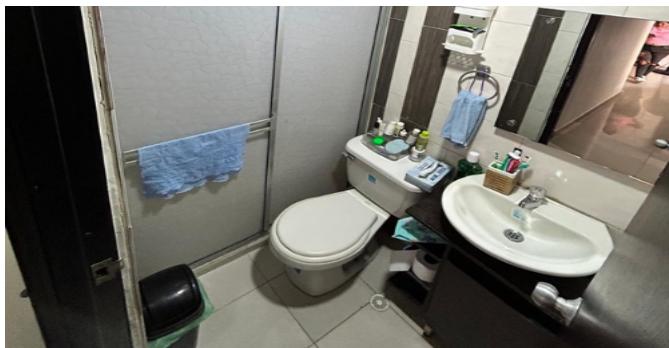
Habitación 2



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

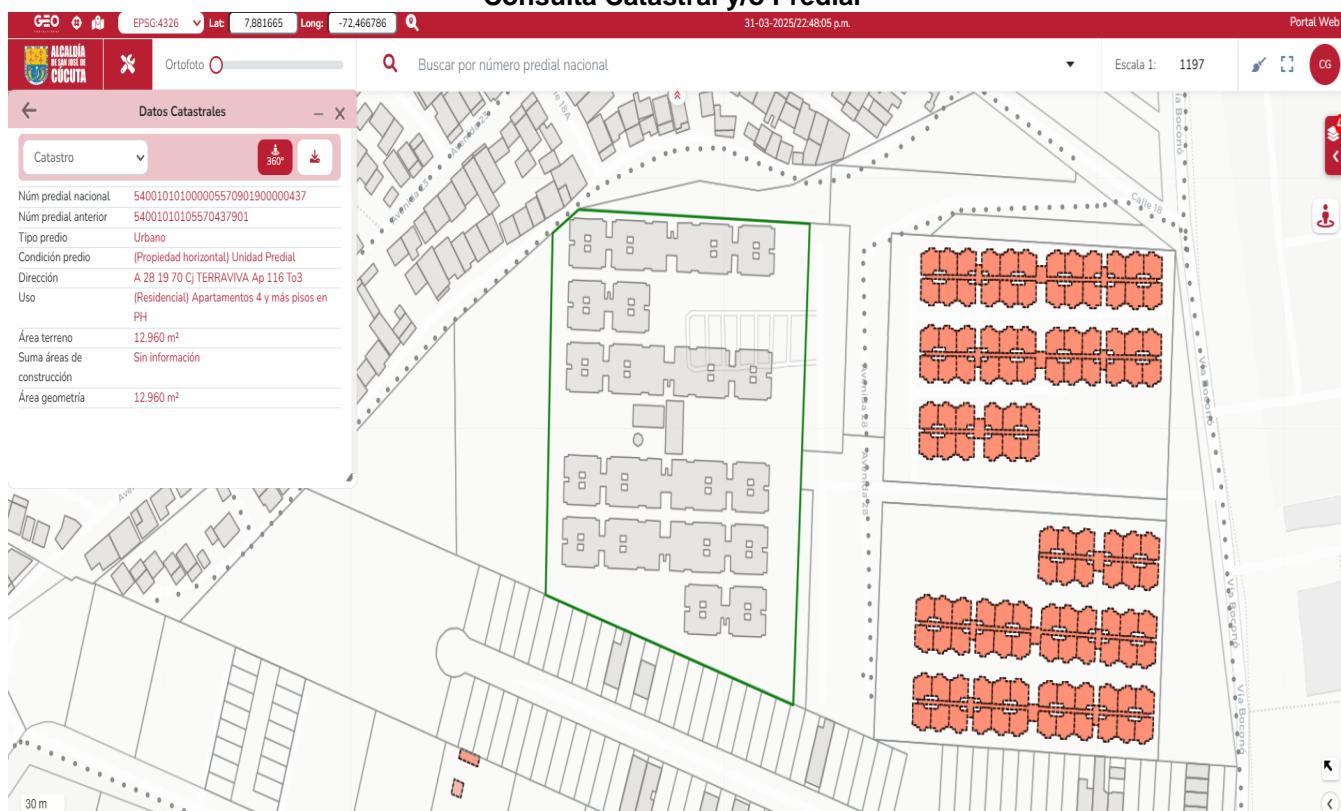


Otras Zonas Sociales-CJ

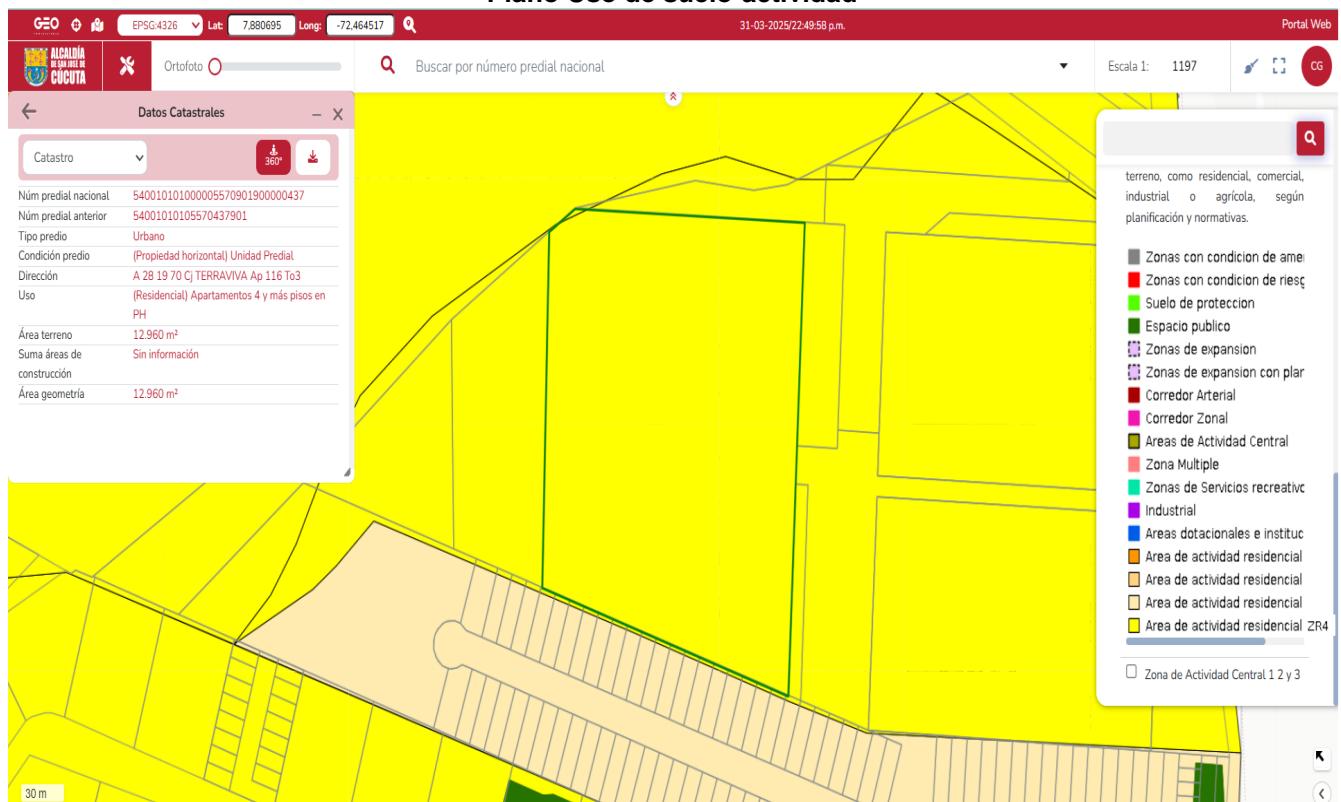


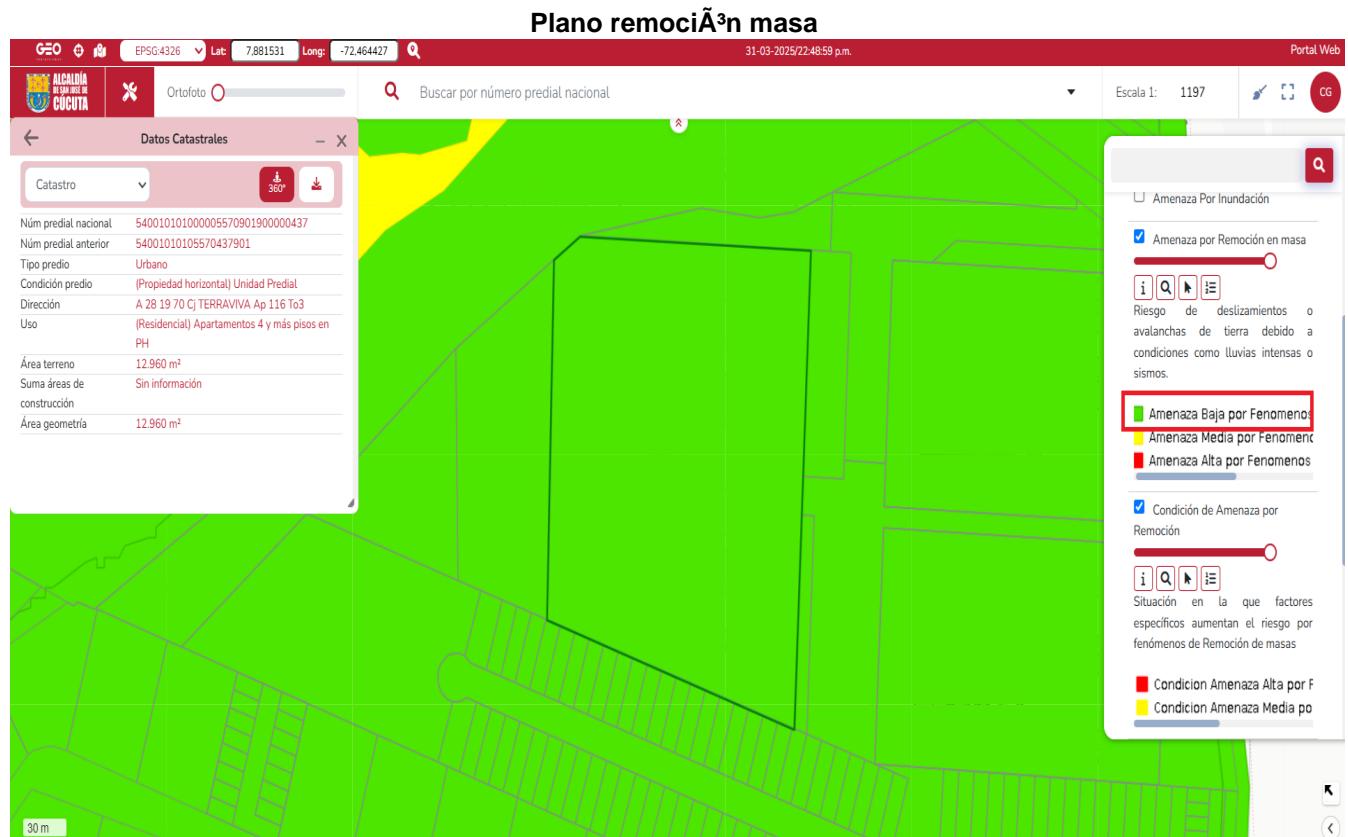
CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta Catastral y/o Predial



Plano Uso de suelo-actividad





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 --- **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.

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 valuador 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 sufren 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 él 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: b5ae0d2dd



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 avaluador AVAL-1090485735.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CRISTIAN ANDRES SALAZAR HERREÑO se encuentra Avaluador 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: b5ae0a2d

**Categoría 3 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 2023Régimen
Régimen Académico**Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arquitectónica y Monumentos Históricos****Alcance**

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
03 Nov 2023Régimen
Régimen Académico**Categoría 6 Inmuebles Especiales****Alcance**

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
03 Nov 2023Régimen
Régimen Académico**Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil****Alcance**

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radio comunicación. 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 2023Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b5ae0a2d



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
03 Nov 2023

Régimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Joyería, Orfebrería, 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: b5ae0d3d



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

Titulos 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 dia 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.



PN de Validación: b5ae0a8d



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.

Firma: Alexandra Suarez
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 250326559711102462

Nro Matrícula: 260-321959

Página 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 demás especificaciones obran en ESCRITURA 1368, 2017/03/17, NOTARIA SEGUNDA CUCUTA. Articulo 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: 250326559711102462

Nro Matrícula: 260-321959

Página 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 última 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. COMPROVENTA.-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. COMPROVENTA.-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. COMPROVENTA.-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. COMPROVENTA.-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. COMPROVENTA.-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-Nº1 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: 250326559711102462

Nro Matrícula: 260-321959

Página 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-N°1 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 PÚBLICOS DE CUCUTA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 250326559711102462

Nro Matrícula: 260-321959

Página 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 última 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 PÚBLICOS DE CUCUTA

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 250326559711102462

Nro Matrícula: 260-321959

Página 5 TURNO: 2025-260-1-43885

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

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última 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 PÚBLICOS DE CUCUTA

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 250326559711102462

Nro Matrícula: 260-321959

Página 6 TURNO: 2025-260-1-43885

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

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

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

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *15*

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PFP. PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CUCUTA. GRP. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PFP. PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CUCUTA. GRP. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PFP. PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CUCUTA. GRP. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PFP. PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CUCUTA. GRP. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PFP. PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CUCUTA. GRP. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PFP. PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CUCUTA. GRP.

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2017-260-3-1423 Fecha: 29-07-2017

POR OMISIÓN EN LA CALIFICACIÓN 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 MATRÍCULA 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

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PFP. PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CUCUTA. GRP. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PFP. PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CUCUTA. GRP. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PFP. PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CUCUTA. GRP. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PFP. PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CUCUTA. GRP.

MARTHA ELIANA PEREZ TORRENTE

REGISTRADOR PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PFP. PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CUCUTA. GRP. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PFP. PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CUCUTA. GRP. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PFP. PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CUCUTA. GRP. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PFP. PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CUCUTA. GRP.

28 marzo 2025 10:25:42

Comprobante en línea

Pago PSE

**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-JHONEDINSON
NARENASCHONA****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 | Gestión en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante: CRISTIAN ANDRES SALAZAR HERREÑO Documento: 1090485735 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 370429	
Puntos de autenticación: Correo electrónico: cristian.andres182@hotmail.com Celular: 3142494658 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: 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>

