



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1067035126

## RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JAVIER ALBERTO PEDRAZA ROBLES
NIT / C.C CLIENTE	1067035126
DIRECCIÓN	CERTIFICADO DE NOMENCLATURA: CALLE 12B 4A-85 CASA No. 12 MANZANA A-3
SECTOR	Urbano      Estrato 2
BARRIO	MIRADOR DEL ZULIA
CIUDAD	Zulia
DEPARTAMENTO	Norte de Santander
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	CRISTIAN ANDRES SALAZAR HERREÍO
IDENTIFICACIÓN	1090485735

## ANTECEDENTES

FECHA VISITA	10/06/2025
FECHA INFORME	17/06/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	1 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	VALENCIA CONSTRUCTORES E INMOBILIARIA S.A.S			
NUM. ESCRITURA	3420 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	SEXTA	FECHA 15/12/2023
CIUDAD ESCRITURA	Cúcuta			DEPTO
CEDULA CATASTRAL	5426100010000001170200000000 MAYOR EXTENSION			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	SPOP-LC-200-2024-0086 del 30-AGOSTO-2024 LA SECRETARIA DE PLANEACION Y OBRAS PÚBLICAS DEL MUNICIPIO			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	Nº
260-341939	CS No. 12 MZ A-3

## OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: Área de actividad residencial, ubicada en la urbanización mirador del Zulia, Municipio del Zulia. Con nomenclatura CALLE 12B 4A-85 CASA No. 12 MANZANA A-3, inmueble medianero, unifamiliar de un piso, nuevo, en zona de riesgo bajo. Al inmueble se llega así: Por la vía Nacional (Cúcuta – Zulia), seguidamente la avenida 4 y directamente desde la calle 12 B de la misma Urbanización.

Distribución del inmueble: Sobre la vía se accede al predio, garaje descubierto, sala, comedor, cocina, patio de ropas, ropa, un baño social y dos alcobas. El inmueble se entrega sin acabados.

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

## ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Sin acabado	No hay
Comedor	Sin acabado	No hay
Cocina	Sin acabado	No hay
Baño	Sencillo	Bueno.
Piso	Sin acabado	No hay
Techo	Sin acabado	No hay
Muro	Sin acabado	No hay
Carpintería	Sencillo	Bueno.

DEPENDENCIAS				
Sala	1	Estudio	0	Alcobas 2
Comedor	1	Estar	0	B. priv 0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza
Zropas	1	BServ	0	Jardín No
Patio	1	Bsocial	1	Balcón 0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 130,050,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 130,050,000

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

## Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. CERTIFICADO DE NOMENCLATURA: CALLE 12B 4A-85 CASA No. 12 MANZANA A-3, Se recomienda protocolizar.

## NOMBRES Y FIRMAS

*Cristian A. Salazar H.*  
CRISTIAN ANDRES SALAZAR HERREÍO  
Perito Actuante  
C.C: 1090485735 RAA: AVAL-1090485735  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-06-12 02:53:00

*J. M. B.*  
  
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

Uso Principal Según Norma	VIVINEDA
Uso Compatible Según Norma	RESIDENCIAL
Uso Condicionado Según Norma	SERVICIOS
Uso Prohibido Según Norma	INDUSTRIA

Área Lote	94.80	Frente	6
Forma	Rectangular	Fondo	15.80
Topografía	Ligero	Rel. Fte./Fdo.	1 : 2.63

Amenaza Riesgo Inundacion	BAJA
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	BAJA
Suelos De Proteccion	N.A.
Patrimonio	N.A.

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	DECRETO 050 02/2000
Antejardín	3.0 MTS
Uso principal	VIVINEDA
Altura permitida pisos	RESULTANTE
Aislamiento posterior	3.0 MTS
Indice de ocupación	0.58
Indice de construcción:	0.58
No. De Unidades:	1

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	94.80	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	S/I
AREA CONSTRUIDA	M2				

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	94.80	AREA DE TERRENO	M2	94.80
AREA CONSTRUIDA	M2	54	AREA PISO 1	M2	54

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

## SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno
Escolar	Bueno
Asistencial	Bueno
Estacionamientos	Bueno
Áreas verdes	Bueno
Zonas recreativas	Bueno
	mas de 500
	300-400
	300-400

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

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	NO

## 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	Nueva
Tipo	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	1
Nº de Sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	99
Estructura	Industrializado
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	CERTIFICADO DE NOMENCLATURA: CALLE 12B 4A-85 CASA No. 12 MANZANA A-3

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Losa de concreto
Fachada	graniplast
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2024

## 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.

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)

**CUADRO DE VALORACIÓN**

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	TERRENO	94.8	M2	\$375,000.00	27.34%	\$35,550,000.00
Area Construida	CS 12 MZ A-3	54	M2	\$1,750,000.00	72.66%	\$94,500,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$130,050,000</b>

Valor en letras

Ciento treinta millones cincuenta mil Pesos Colombianos

<b>TOTAL COMERCIAL</b>	<b>\$130,050,000</b>
<b>OFERTA Y DEMANDA</b>	

**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.

En el sector donde se localiza el inmueble objeto de avalúo se evidencia una actividad edificadora media, dirigida principalmente a la construcción de nuevos proyectos en altura y agrupaciones en conjuntos cerrados.

**SALVEDADES**

**Jurídica:** ANOTACION: Nro 003 Fecha: 13-05-2025 ESPECIFICACION: OTRO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO SEGÚN L.C.#200-2024-0086 DEL 30/08/2024 EXP. POR LA SEC PLANEACIÓN DL MCPD DE EL ZULIA.

**Entorno:** Vía en concreto. La vía del ingreso al inmueble se encuentra en subbase próxima a pavimentar.

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** El inmueble cuenta con los siguientes acabados: - Muros pañetados - Pisos en ante piso. - Baños enchapados en cerámica. - Móvilario de la cocina, mesón, en acero inoxidable.

**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.

**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.

# MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	mirador del zulia, LT 8 MZ A3	\$138,000,000	0.95	\$131,100,000	3183883252	90	54	\$1,800,000	\$97,200,000
2	mirador del zulia, LT 11 MZ A3	\$140,000,000	0.95	\$133,000,000	3183883252	90	54	\$1,800,000	\$97,200,000
3	mirador del zulia	\$135,000,000	0.95	\$128,250,000	3183883252	90	54	\$1,800,000	\$97,200,000
4	mirador del zulia	\$138,000,000	0.95	\$131,100,000	3183883252	90	54	\$1,800,000	\$97,200,000
5	mirador del zulia	\$130,000,000	1	\$130,000,000	3183883252	90	54	\$1,800,000	\$97,200,000
<b>Del inmueble</b>					<b>94.8</b>	<b>54</b>			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$33,900,000	\$376,667	1.0	1.0	1.00	\$376,667
2	\$35,800,000	\$397,778	1.0	1.0	1.00	\$397,778
3	\$31,050,000	\$345,000	1.0	1.0	1.00	\$345,000
4	\$33,900,000	\$376,667	1.0	1.0	1.00	\$376,667
5	\$32,800,000	\$364,444	1.0	1.0	1.00	\$364,444
					PROMEDIO	\$372,111.11
					DESV. STANDAR	\$19,326.63
					COEF. VARIACION	5.19%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$375,000.00	AREA	94.8	TOTAL	\$35,550,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,750,000.00	AREA	54	TOTAL	\$94,500,000.00
VALOR TOTAL		\$130,050,000.00				

**Observaciones:****Enlaces:**1.-[inmobiliaria valenciana](#)2.-[inmobiliaria valenciana](#)3.-[inmobiliaria valenciana](#)4.-[inmobiliaria valenciana](#)5.-[CONSTRUCTORA](#)

# REPOSICION

## Depreciación Fitto y Corvini

Área construida total	54
Área construida vendible	54
Valor M2 construido	\$1,800,000
Valor reposición M2	\$97,200,000
Valor reposición presupuesto M2	\$1,800,000
Fuente	FUENTE: CONSTRUDATA - Valores de referencia 214
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,800,000
Calificación estado conservación	2
Vida útil	100
VetusTez	1
Edad en % de vida útil	1 %
Fitto y corvin %	3.01 %
Valor reposición depreciado	\$1,745,820
Valor adoptado depreciado	\$1,750,000
<b>Valor total</b>	<b>\$94,500,000</b>

**UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO****DIRECCIÓN:**

CERTIFICADO DE NOMENCLATURA: CALLE 12B 4A-85 CASA  
No. 12 MANZANA A-3 | MIRADOR DEL ZULIA | Zulia | Norte de  
Santander

**COORDENADAS (DD)**

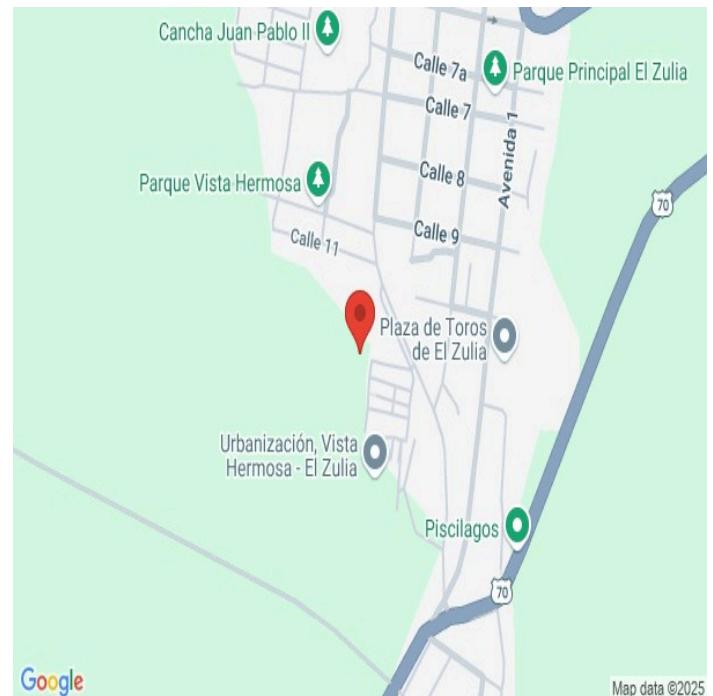
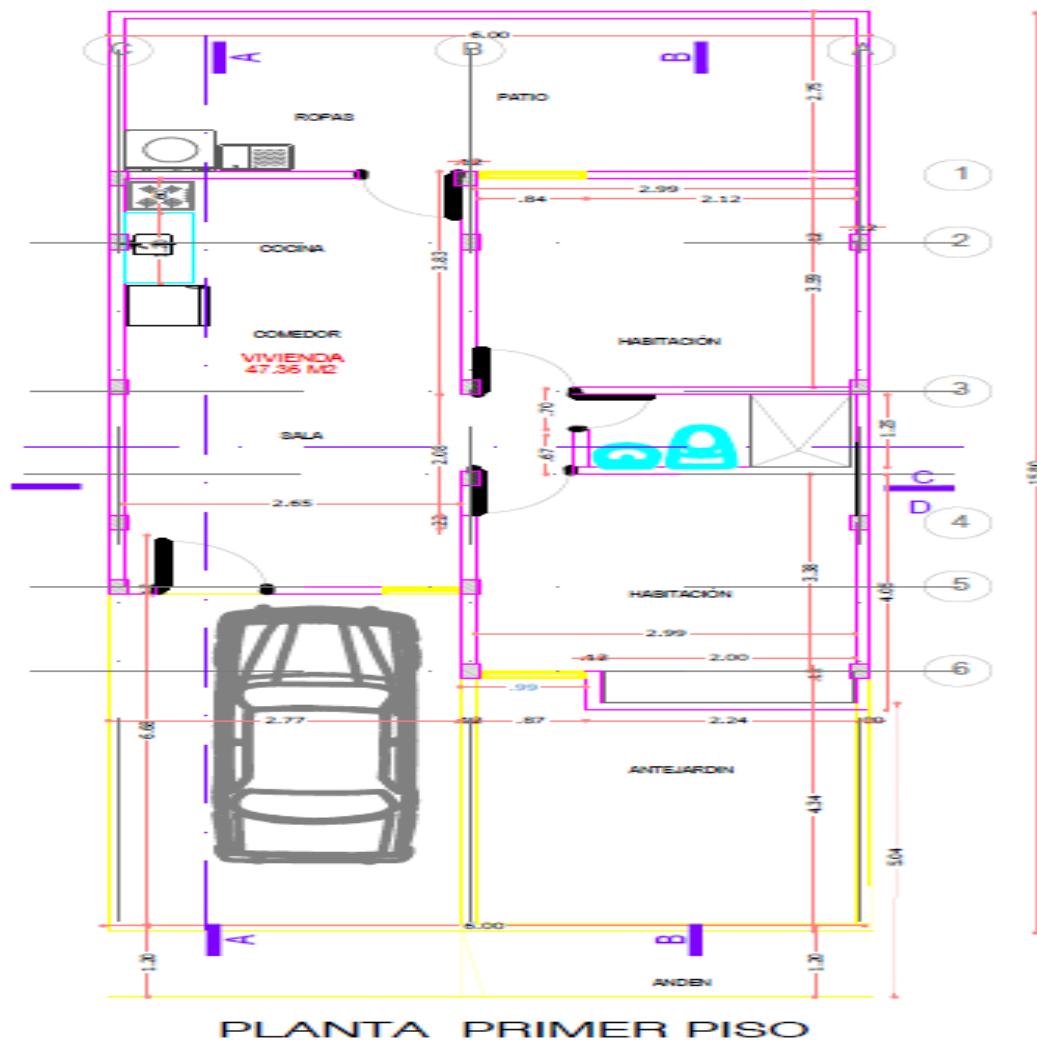
**Latitud:** 7.928054

**Longitud:** -72.603579

**COORDENADAS (DMS)**

**Latitud:** 7° 55' 40.9944''

**Longitud:** 72° 36' 12.8838''

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

## FOTOS: General

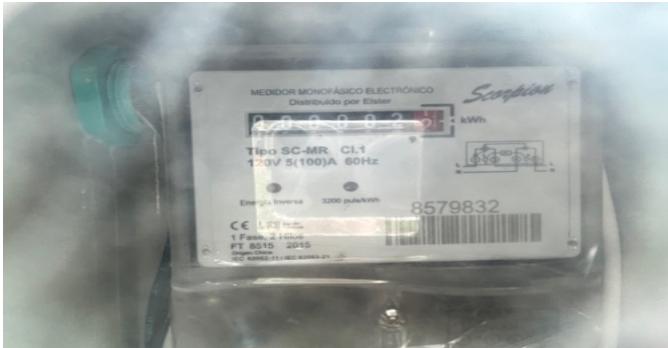
Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



## FOTOS: General



## FOTOS: General

DETALLE CUBIERTA



## 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-1067035126**



PIN de Validación: ae080as2



#### 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 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

##### 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 2023

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: aed0f8ac2



<https://www.rsa.org.uk>



## Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

## Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
03 Nov 2023

## Régimen Régimen Académico

#### Categoría: Móviles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción  
03 Nov 2023

## Régimen 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 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

#### Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
03 Nov 2023

## Régimen Régimen Académico



PIN de Validación: ae0001as2



<https://www.jss.org.cn>



#### Categoría 9 Obras de Arte, 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 Automotores

## Alcance

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

Fecha de inscripción  
03 Nov 2023

## Régimen

## 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

#### 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



PIN de Validación: ae080aa2



**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, nro. 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.



**PIN DE VALIDACIÓN**

ae080aa2

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los tres (03) días del mes de Junio del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2505197559114421071**

**Nro Matrícula: 260-341939**

Página 1 TURNO: 2025-260-1-69460

Impreso el 19 de Mayo de 2025 a las 03:56:44 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: EL ZULIA VEREDA: EL ZULIA

FECHA APERTURA: 28-01-2020 RADICACIÓN: 2019-260-6-38808 CON: ESCRITURA DE: 20-12-2019

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

#### DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE N°12 MANZANA A-3 CON AREA DE 94.80 M2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 3042, 2019/12/20, NOTARIA SEXTA CUCUTA. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012-LOS SIGUIENTES LINDEROS: NORTE: EN 6,0 METROS CON LA CALLE 12B; ORIENTE: EN 15,80 METROS CON EL LOTE NO. 30 DE LA MANZANA A-3; SUR: EN 6,00 METROS CON EL LOTE NO. 29 DE LA MANZANA A-3; OCCIDENTE: EN 15,80 METROS CON EL LOTE NO. 11 DE LA MANZANA A3.//////////

#### 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 2138 DEL 19/9/2019 NOTARIA SEXTA 6 DE CUCUTA REGISTRADA EL 25/9/2019 POR COMPROVVENTA DE: SOCIEDAD INVERSIONES VANGUARDIA S.A.S. , A: CONSTRUCCIONES FONPA S.A.S. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-337617 .-- 2 -ESCRITURA 3369 DEL 8/6/2019 NOTARIA SEGUNDA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 13/6/2019 POR CONSTITUCION DE URBANIZACION A: SOCIEDAD INVERSIONES VANGUARDIA S.A.S. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-337617 .--

COMPLEMENTACION MATRICULA MATRIZ 260-337617

1. -ESCRITURA 2424 DEL 8/8/2017 NOTARIA SEPTIMA 7 DE CUCUTA REGISTRADA EL 20/9/2017 POR DIVISION MATERIAL A: SOC.INVERSIONES VANGUARDIA LTDA. INVERVAN LTDA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-323989 .-- COMPLEMENTACION DE LA TRADICION DE LAS MATRICULAS 260-233403 Y 260-233404.- 1.-) - MATRICULA 260-233403.- PRIMERO. -ESCRITURA 649 DEL 19/3/2010 NOTARIA CUARTA 4 DE CUCUTA REGISTRADA EL 25/3/2010 POR COMPROVVENTA DE: CARLOS EDUARDO ASSAF GAFARO , DE: SONIA STELLA CASAS SUAREZ , A: SOC.INVERSIONES VANGUARDIA LTDA. INVERVAN LTDA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-233403 .--SEGUNDO. -ESCRITURA 3771 DEL 31/12/2009 NOTARIA CUARTA 4 DE CUCUTA REGISTRADA EL 18/3/2010 POR ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD DE HECHO DE: CARLOS EDUARDO ASSAF GAFARO , DE: SONIA STELLA CASAS SUAREZ , A: CARLOS EDUARDO ASSAF GAFARO , A: SONIA STELLA CASAS SUAREZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-233403 .--TERCERO. -ESCRITURA 1714 DEL 18/9/2006 NOTARIA SEXTA 6 DE CUCUTA REGISTRADA EL 11/10/2006 POR COMPROVVENTA DE: SOCIEDAD INVERSIONES KHALELA S.A. , A: SONIA STELLA CASAS SUAREZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-233403 .- CUARTO. -ESCRITURA 1823 DEL 30/12/2003 NOTARIA 6 DE CUCUTA REGISTRADA EL 13/2/2004 POR DIVISION MATERIAL A: SOCIEDAD INVERSIONES KHALELA S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-233403 .-- QUINTO.-REGISTRO DEL 25-08-1999 ESCRITURA 1521 DEL 11-08-1999 NOTARIA 6 DE CUCUTA COMPROVVENTA, POR VALOR DE \$ 33,168,000.00 DE: CONSTRUCCIONES JIS LTDA. EN LIQUIDACION- A : SOCIEDAD INVERSIONES KHALELA S.A.1999 SEXTO.-REGISTRO DEL 24-08-1999 RESOLUCION 012 DEL 02-08-1999 PLANEACION MUNICIPAL DE EL ZULIA PERMISO VENTA DE: SECRETARIA DE PLANEACION Y OBRAS PUBLICAS MUNICIPALES -MUNICIPIO DE EL ZULIA , A : SOCIEDAD CONSTRUCCIONES JIS LTDA.- SEPTIMO.-REGISTRO DEL 18-12-1991 ESCRITURA 3264 DEL 12-12-1991 NOTARIA 5 DE CUCUTA DIVISION MATERIAL DEL PREDIO A : SOCIEDAD "CONSTRUCCIONES JIS LTDA."1991 OCTAVO.-REGISTRO DEL 18-12-91 ESCRITURA.#3264 DEL 12-12-91 NOTARIA 5.CUCUTA DIVISION MATERIAL DEL PREDIO A:SOCIEDAD "CONSTRUCCIONES JIS LTDA" 1991 NOVENO.-REGISTRO DEL 18-12-91 ESCRITURA.#3264 DEL 12-12-91 NOTARIA 5.CUCUTA COMPROVVENTA MODO DE ADQUIRIR A:SOCIEDAD "INVERSIONES CASAS BRICE/O Y CIA LTDA". 1991 DECIMO.-REGISTRO DEL 13-12-91 ESCRITURA.#3247 DEL 11-12-91 NOTARIA 5.CUCUTA CANCELACION SIN LIMITE DE CUANTIA (ESC#696) GRAVAMEN A:SOCIEDAD "INVERSIONES CASAS BRICE/O Y CIA LTDA." 1991 DECIMO PRIMERO-REGISTRO DEL 08-05-90 ESCRITURA.#696 DEL 03-05-90 NOTARIA 4.CUCUTA HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA, DE:SOCIEDAD "INVERSIONES CASAS BRICE/O Y CIA LTDA." A:BANCO CAFETERO 1991 DECIMO SEGUNDO.-REGISTRO DEL 10-12-86 ESCRITURA.#2492 DEL 02-12-86 NOTARIA 4.CUCUTA COMPROVVENTA,MODO DE ADQUIRIR DE:SOCIEDAD "AGRICOLA Y GANADERO CASAS RINCON Y CIA LTDA" A:SOCIEDAD "INVERSIONES CASAS BRICE/O Y CIA LTDA." 1986 DECIMO



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2505197559114421071**

**Nro Matrícula: 260-341939**

Página 2 TURNO: 2025-260-1-69460

Impreso el 19 de Mayo de 2025 a las 03:56:44 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

TERCERO-REGISTRO DEL 24-01-86 ESCRITURA.#2235 DEL 23-12-85 NOTARIA 4.CUCUTA ENGLOBE A:SOCIEDAD "AGRICOLA Y GANADERA CASAS RINCON Y CIA S.C.A." 1986 A.MATRICULA INMOBILIARIA #260-0056109 PRIMERO.-REGISTRO DEL 10-12-85 ESCRITURA #2043 DEL 05-12-85 NOTARIA 4.CUCUTA COMPROVENTA,MODO DE ADQUIRIR DE:DAZA ROA ALBERTO A:SOCIEDAD "AGRICOLA Y GANADERA CASAS RINCON Y CIA S.C.A." 1985 SEGUNDO.-REGISTRO DEL 06-05-83 ESCRITURA.#736 DEL 02-05-83 NOTARIA 4.CUCUTA COMPROVENTA,MODO DE ADUQUIRIR. DE:SOCIEDAD "AGRICOLA Y GANADERA CASAS RINCON Y CIA.S.C.A." A:DAZA ROA,ALBERTO 1983 TERCERO.-REGISTRO DEL 19-10-78 ESCRITURA #3183 DEL 10-12-77 NOTARIA 1.CUCUTA COMPROVENTA,MODO DE ADQUIRIR DE:CASAS SUAREZ,LUIS EDUARDO. RINCON DIMAS,BEMJAMIN. A:SOCIEDAD "AGRICOLA Y GANADERA CASAS RINCON Y CIA.S.C.A". 1978 CUARTO.-REGISTRO DEL 23-11-77 ESCRITURA #2748 DEL 31-10-77 NOTARIA 1.CUCUTA COMPROVENTA,MODO DE ADQUIRIR. DE:SOCIEDD "LARILLARD DE TABACO DE COLOMBIA S.A." A:CASAS SUAREZ,LUIS EDUARDO; RINCON DIMAS,BEMJAMIN. 1977 QUINTO.-REGISTRO DEL 02-06-75 ESCRITURA #1024 DEL 22-05-75 NOTARIA 2.CUCUTA ACLARACION LINDEROS A:SOCIEDAD "LARILLARD TABACO DE COLOMBIA S.A."; ABRAJIM,AZIZ E. 1975 SEXTO.-REGISTRO DEL 08-07-74 ESCRITURA #1390 DEL 04-07-74 NOTARIA 1.CUCUTA COMPROVENTA.MODO DE ADQUIRIR DE:ABRAJIM,AZIZ E. A:SOCIEDAD "LARILLARD DE COLOMBIA S.A."1974 SEPTIMO.-REGISTRO DEL 20-11-63 ESCRITURA #1901 DEL 13-11-63 NOTARIA 1.CUCUTA DIVISION MATERIAL DEL PRÉDIO A:ABRAJIM,AZIZ E.1963 OCTAVO.-REGISTRO DEL 12-12-55 ESCRITURA #1697 DEL 29-11-55 NOTARIA 2.CUCUTA COMPROVENTA CUOTA,MODO DE ADQUIRIR DE:URIBE JARAMILLO,GERMAN. A:ABRAJIM AZIZ 1955 NOVENO.-REGISTRO DEL 15-11-55 ESCRITURA #1573 DEL 05-11-55 NOTARIA 2.CUCUTA COMPROVENTA,MODO DE ADQUIRIR. DE:GOBIERNO NACIONAL A:ABRAJIM,AZIZ; URIBE JARAMILLO,GERMAN 1955 B.MATRICULA INMOBILIARIA #260-0056110 PRIMERO.-REGISTRO DEL 10-12-85 ESCRITURA #2042 DEL 05-12-85 NOTARIA 4.CUCUTA COMPROVENTA,MODO DE ADQUIRIR. DE:SOCIEDAD "EL POIRA RINCON Y CIA S.C.A." A:SOCIEDAD "AGRICOLA Y GANADERA CASAS RINCON Y CIA S.C.A." 1985 SEGUNDO.-REGISTRO DEL 14-06-85 ESCRITURA #2174 DEL 31-12-84 NOTARIA 4.CUCUTA COMPROVENTA,MODO DE ADQUIRIR DE:SOCIEDAD "AUTORA MA DE LA FRONTERA S.A."-AUTOPRONTERA- A:SOCIEDAD "EL POIRA RINCON & CIA S.C.A." 1985 TERCERO.-REGISTRO DEL 13-02-84 ESCRITURA #2400 DEL 31-12-83 NOTARIA 4.CUCUTA COMPROVENTA,MODO DE ADQUIRIR. DE:DIMAS CUELLAR, JOSE MARIA A:SOCIEDAD "AUTORAMA DE LA FRONTERA S.A."-AUTOPRONTERA 1984 CUARTO.- REGISTRO DEL 06-05-83 ESCRITURA #761 DEL 04-05-83 NOTARIA 4.CUCUTA COMPROVENTA,MODO DE ADQUIRIR. DE:SOCIEDAD "AGRICOLA Y GANADERA CASAS RINCON CIA.S.C.A." A:DIMAS CUELLAR,JOSE MARIA. 1983 QUINTO.-TRADICIONES YA CITADAS EN LOS NUMERALES DEL TERCERO AL NOVENO DEL APARTE A.) C.MATRICULA INMOBILIARIA #260-0056111 PRIMERO.-REGISTRO DEL 10-12-85. ESCRITURA #2044 DEL 05-12-85 NOTARIA 4 CUCUTA COMPROVENTA ,MODO DE ADQUIRIR. DE:ENTRENA PARRA,ANDRES A:SOCIEDAD "AGRICOLA Y GANADERA CASAS RINCON Y CIA.S.C.A." 1985 SEGUNDO.-REGISTRO DEL 06-05-83.ESCRITURA#758 DEL 04-04-83 NOTARIA 4 CUCUTA COMPROVENTA ,MODO DE ADQUIRIR. DE:SOCIEDAD "AGRICOLA Y GANADERA CASAS RINCON Y CIA.S.C.A." A:ENTRENA PARRA,ANDRES 1983 TERCERO.TRADICIONES YA CITADAS EN LOS NUMERALES DEL TERCERO AL NOVENO APARTE A.) 2-) MATRICULA 260-233404.- PRIEMRO. - ESCRITURA 649 DEL 19/3/2010 NOTARIA CUARTA 4 DE CUCUTA REGISTRADA EL 25/3/2010 POR COMPROVENTA DE: CARLOS EDUARDO ASSAF GAFARO , DE: SONIA STELLA CASAS SUAREZ , A: SOC.INVERSIONES VANGUARDIA LTDA. INVERVAN LTDA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-233404 .--SEGUNDO.-ESCRITURA 3771 DEL 31/12/2009 NOTARIA CUARTA 4 DE CUCUTA REGISTRADA EL 18/3/2010 POR ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD DE HECHO DE: CARLOS EDUARDO ASSAF GAFARO , DE: SONIA STELLA CASAS SUAREZ , A: CARLOS EDUARDO ASSAF GAFARO , A: SONIA STELLA CASAS SUAREZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-233404 .--TERCERO -ESCRITURA 1714 DEL 18/9/2006 NOTARIA



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2505197559114421071**

**Nro Matrícula: 260-341939**

Página 3 TURNO: 2025-260-1-69460

Impreso el 19 de Mayo de 2025 a las 03:56:44 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

SEXTA 6 DE CUCUTA REGISTRADA EL 11/10/2006 POR COMPROVVENTA DE: SOCIEDAD INVERSIONES KHALELA S.A. , A: SONIA STELLA CASAS SUAREZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-233404 .--CUARTO. -ESCRITURA 134 DEL 6/2/2004 NOTARIA 6 DE CUCUTA REGISTRADA EL 13/2/2004 POR ACLARACION A: SOCIEDAD INVERSIONES KHALELA S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-233404 .-- QUINTO. -ESCRITURA 1823 DEL 30/12/2003 NOTARIA 6 DE CUCUTA REGISTRADA EL 13/2/2004 POR DIVISION MATERIAL A: SOCIEDAD INVERSIONES KHALELA S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-233404 .-- SEXTO.- TRADICION YA CITADA EN EL NUMERAL QUINTO EN ADELANTE DE LA APARTE "1" ( 260-233403).- COMPLEMENTACION DE LA TRADICION DE LAS MATRICULAS 260-233403 Y 260-233404.- 1.-) MATRICULA 260-233403.- PRIMERO. -ESCRITURA 649 DEL 19/3/2010 NOTARIA CUARTA 4 DE CUCUTA REGISTRADA EL 25/3/2010 POR COMPROVVENTA DE: CARLOS EDUARDO ASSAF GAFARO , DE: SONIA STELLA CASAS SUAREZ , A: SOC.INVERSIONES VANGUARDIA LTDA. INVERVAN LTDA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-233403 .-- SEGUNDO. -ESCRITURA 3771 DEL 31/12/2009 NOTARIA CUARTA 4 DE CUCUTA REGISTRADA EL 18/3/2010 POR ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD DE HECHO DE: CARLOS EDUARDO ASSAF GAFARO , DE: SONIA STELLA CASAS SUAREZ , A: CARLOS EDUARDO ASSAF GAFARO , A: SONIA STELLA CASAS SUAREZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-233403 .--TERCERO. -ESCRITURA 1714 DEL 18/9/2006 NOTARIA SEXTA 6 DE CUCUTA REGISTRADA EL 11/10/2006 POR COMPROVVENTA DE: SOCIEDAD INVERSIONES KHALELA S.A. , A: SONIA STELLA CASAS SUAREZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-233403 .--CUARTO. -ESCRITURA 1823 DEL 30/12/2003 NOTARIA 6 DE CUCUTA REGISTRADA EL 13/2/2004 POR DIVISION MATERIAL A: SOCIEDAD INVERSIONES KHALELA S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-233403 .-- QUINTO.-REGISTRO DEL 25-08-1999 ESCRITURA 1521 DEL 11-08-1999 NOTARIA 6 DE CUCUTA COMPROVVENTA, POR VALOR DE \$ 33,168,000.00 DE: CONSTRUCCIONES JIS LTDA. EN LIQUIDACION- A : SOCIEDAD INVERSIONES KHALELA S.A.1999 SEXTO.-REGISTRO DEL 24-08-1999 RESOLUCION 012 DEL 02-08-1999 PLANEACION MUNICIPAL DE EL ZULIA PERMISO VENTA DE: SECRETARIA DE PLANEACION Y OBRAS PUBLICAS MUNICIPALES -MUNICIPIO DE EL ZULIA , A : SOCIEDAD CONSTRUCCIONES JIS LTDA.- SEPTIMO.-REGISTRO DEL 18-12-1991 ESCRITURA 3264 DEL 12-12-1991 NOTARIA 5 DE CUCUTA DIVISION MATERIAL DEL PREDIO A : SOCIEDAD "CONSTRUCCIONES JIS LTDA."1991 OCTAVO.-REGISTRO DEL 18-12-91 ESCRITURA.#3264 DEL 12-12-91 NOTARIA 5.CUCUTA DIVISION MATERIAL DEL PREDIO A:SOCIEDAD "CONSTRUCCIONES JIS LTDA" 1991 NOVENO.-REGISTRO DEL 18-12-91 ESCRITURA.#3264 DEL 12-12-91 NOTARIA 5.CUCUTA COMPROVVENTA MODO DE ADQUIRIR A:SOCIEDAD "INVERSIONES CASAS BRICE/O Y CIA LTDA". 1991 DECIMO.-REGISTRO DEL 13-12-91 ESCRITURA.#3247 DEL 11-12-91 NOTARIA 5.CUCUTA CANCELACION SIN LIMITE DE CUANTIA (ESC#696) GRAVAMEN A:SOCIEDAD "INVERSIONES CASAS BRICE/O Y CIA LTDA." 1991 DECIMO PRIMERO-REGISTRO DEL 08-05-90 ESCRITURA.#696 DEL 03-05-90 NOTARIA 4.CUCUTA HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA, DE:SOCIEDAD "INVERSIONES CASAS BRICE/O Y CIA LTDA." A:BANCO CAFETERO 1991 DECIMO SEGUNDO.-REGISTRO DEL 10-12-86 ESCRITURA.#2492 DEL 02-12-86 NOTARIA 4.CUCUTA COMPROVVENTA,MODO DE ADQUIRIR DE:SOCIEDAD "AGRICOLA Y GANADERO CASAS RINCON Y CIA LTDA" A:SOCIEDAD "INVERSIONES CASAS BRICE/O Y CIA LTDA." 1986 DECIMO TERCERO-REGISTRO DEL 24-01-86 ESCRITURA.#2235 DEL 23-12-85 NOTARIA 4.CUCUTA ENGLOBE A:SOCIEDAD "AGRICOLA Y GANADERA CASAS RINCON Y CIA S.C.A." 1986 A.MATRICULA INMOBILIARIA #260-0056109 PRIMERO.-REGISTRO DEL 10-12-85 ESCRITURA #2043 DEL 05-12-85 NOTARIA 4.CUCUTA COMPROVVENTA,MODO DE ADQUIRIR DE:DAZA ROA ALBERTO A:SOCIEDAD "AGRICOLA Y GANADERA CASAS RINCON Y CIA S.C.A." 1985 SEGUNDO.-REGISTRO DEL 06-05-83 ESCRITURA.#736 DEL 02-05-83 NOTARIA 4.CUCUTA COMPROVVENTA,MODO DE ADUQUIRIR. DE:SOCIEDAD "AGRICOLA Y GANADERA CASAS RINCON Y CIA.S.C.A." A:DAZA ROA,ALBERTO 1983 TERCERO.-REGISTRO DEL 19-10-78 ESCRITURA #3183 DEL 10-12-77 NOTARIA 1.CUCUTA COMPROVVENTA,MODO DE ADQUIRIR DE:CASAS



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2505197559114421071**

**Nro Matrícula: 260-341939**

Página 4 TURNO: 2025-260-1-69460

Impreso el 19 de Mayo de 2025 a las 03:56:44 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

SUAREZ,LUIS EDUARDO. RINCON DIMAS,BEMJAMIN. A:SOCIEDAD "AGRICOLA Y GANADERA CASAS RINCON Y CIA.S.C.A". 1978 CUARTO.-REGISTRO DEL 23-11-77 ESCRITURA #2748 DEL 31-10-77 NOTARIA 1.CUCUTA COMPROVENTA,MODO DE ADQUIRIR. DE:SOCIEDD "LARILLARD DE TABACO DE COLOMBIA S.A." A:CASAS SUAREZ,LUIS EDUARDO; RINCON DIMAS,BEMJAMIN. 1977 QUINTO.-REGISTRO DEL 02-06-75 ESCRITURA #1024 DEL 22-05-75 NOTARIA 2.CUCUTA ACLARACION LINDEROS A:SOCIEDAD "LARILLARD TABACO DE COLOMBIA S.A."; ABRAJIM,AZIZ E. 1975 SEXTO.-REGISTRO DEL 08-07-74 ESCRITURA #1390 DEL 04-07-74 NOTARIA 1.CUCUTA COMPROVENTA.MODO DE ADQUIRIR DE:ABRAJIM,AZIZ E. A:SOCIEDAD "LARILLARD DE COLOMBIA S.A."1974 SEPTIMO.-REGISTRO DEL 20-11-63 ESCRITURA #1901 DEL 13-11-63 NOTARIA 1.CUCUTA DIVISION MATERIAL DEL PREDIO A:ABRAJIM,AZIZ E.1963 OCTAVO.-REGISTRO DEL 12-12-55 ESCRITURA #1697 DEL 29-11-55 NOTARIA 2.CUCUTA COMPROVENTA CUOTA,MODO DE ADQUIRIR DE:URIBE JARAMILLO,GERMAN. A:ABRAJIM AZIZ 1955 NOVENO.-REGISTRO DEL 15-11-55 ESCRITURA #1573 DEL 05-11-55 NOTARIA 2.CUCUTA COMPROVENTA,MODO DE ADQUIRIR. DE:GOBIERNO NACIONAL A:ABRAJIM,AZIZ; URIBE JARAMILLO,GERMAN 1955 B.MATRICULA INMOBILIARIA #260-0056110 PRIMERO.-REGISTRO DEL 10-12-85 ESCRITURA #2042 DEL 05-12-85 NOTARIA 4.CUCUTA COMPROVENTA,MODO DE ADQUIRIR. DE:SOCIEDAD "EL POIRA RINCON Y CIA S.C.A." A:SOCIEDAD "AGRICOLA Y GANADERA CASAS RINCON Y CIA S.C.A." 1985 SEGUNDO.-REGISTRO DEL 14-06-85 ESCRITURA #2174 DEL 31-12-84 NOTARIA 4.CUCUTA COMPROVENTA,MODO DE ADQUIRIR DE:SOCIEDAD "AUTORA MA DE LA FRONTERA S.A."-AUTOFRONTERA- A:SOCIEDAD "EL POIRA RINCON & CIA S.C.A." 1985 TERCERO.-REGISTRO DEL 13-02-84 ESCRITURA #2400 DEL 31-12-83 NOTARIA 4.CUCUTA COMPROVENTA,MODO DE ADQUIRIR. DE:DIMAS CUELLAR, JOSE MARIA A:SOCIEDAD "AUTORAMA DE LA FRONTERA S.A."-AUTOFRONTERA 1984 CUARTO.- REGISTRO DEL 06-05-83 ESCRITURA #761 DEL 04-05-83 NOTARIA 4.CUCUTA COMPROVENTA,MODO DE ADQUIRIR. DE:SOCIEDAD "AGRICOLA Y GANADERA CASAS RINCON CIA.S.C.A." A:DIMAS CUELLAR,JOSE MARIA. 1983 QUINTO.-TRADICIONES YA CITADAS EN LOS NUMERALES DEL TERCERO AL NOVENO DEL APARTE A.) C.MATRICULA INMOBILIARIA #260-0056111 PRIMERO.-REGISTRO DEL 10-12-85. ESCRITURA #2044 DEL 05-12-85 NOTARIA 4 CUCUTA COMPROVENTA ,MODO DE ADQUIRIR. DE:ENTRENA PARRA,ANDRES A:SOCIEDAD "AGRICOLA Y GANADERA CASAS RINCON Y CIA.S.C.A." 1985 SEGUNDO.-REGISTRO DEL 06-05-83.ESCRITURA#758 DEL 04-04-83 NOTARIA 4 CUCUTA COMPROVENTA ,MODO DE ADQUIRIR. DE:SOCIEDAD "AGRICOLA Y GANADERA CASAS RINCON Y CIA.S.C.A." A:ENTRENA PARRA,ANDRES 1983 TERCERO.TRADICIONES YA CITADAS EN LOS NUMERALES DEL TERCERO AL NOVENO APARTE A.) 2-) MATRICULA 260-233404.- PRIEMRO. -ESCRITURA 649 DEL 19/3/2010 NOTARIA CUARTA 4 DE CUCUTA REGISTRADA EL 25/3/2010 POR COMPROVENTA DE: CARLOS EDUARDO ASSAF GAFARO , DE: SONIA STELLA CASAS SUAREZ , A: SOC.INVERSIONES VANGUARDIA LTDA. INVERVAN LTDA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-233404 .--SEGUNDO.-ESCRITURA 3771 DEL 31/12/2009 NOTARIA CUARTA 4 DE CUCUTA REGISTRADA EL 18/3/2010 POR ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD DE HECHO DE: CARLOS EDUARDO ASSAF GAFARO , DE: SONIA STELLA CASAS SUAREZ , A: CARLOS EDUARDO ASSAF GAFARO , A: SONIA STELLA CASAS SUAREZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-233404 .-- TERCERO -ESCRITURA 1714 DEL 18/9/2006 NOTARIA SEXTA 6 DE CUCUTA REGISTRADA EL 11/10/2006 POR COMPROVENTA DE: SOCIEDAD INVERSIONES KHALELA S.A. , A: SONIA STELLA CASAS SUAREZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-233404 .--CUARTO. -ESCRITURA 134 DEL 6/2/2004 NOTARIA 6 DE CUCUTA REGISTRADA EL 13/2/2004 POR ACLARACION A: SOCIEDAD INVERSIONES KHALELA S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-233404 .-- QUINTO. -ESCRITURA 1823 DEL 30/12/2003 NOTARIA 6 DE CUCUTA REGISTRADA EL 13/2/2004 POR DIVISION MATERIAL A: SOCIEDAD INVERSIONES KHALELA S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-233404 .-- SEXTO.- TRADICION YA CITADA EN EL NUMERAL QUINTO EN ADELANTE DE LA APARTE "1" ( 260-233403).- 1. -ESCRITURA 649 DEL 19/3/2010 NOTARIA CUARTA 4 DE CUCUTA REGISTRADA EL



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2505197559114421071**

**Nro Matrícula: 260-341939**

Página 5 TURNO: 2025-260-1-69460

Impreso el 19 de Mayo de 2025 a las 03:56:44 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

25/3/2010 POR ENGLOBE A: SOC.INVERSIONES VANGUARDIA LTDA. INVERVAN LTDA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-265311 .--

COMPLEMENTACION DE LA TRADICION DE LAS MATRICULAS 260-233403 Y 260-233404.- 1.-) MATRICULA 260-233403.- PRIMERO. -ESCRITURA 649

DEL 19/3/2010 NOTARIA CUARTA 4 DE CUCUTA REGISTRADA EL 25/3/2010 POR COMPROVENTA DE: CARLOS EDUARDO ASSAF GAFARO , DE:

SONIA STELLA CASAS SUAREZ , A: SOC.INVERSIONES VANGUARDIA LTDA. INVERVAN LTDA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-233403 .--

SEGUNDO. -ESCRITURA 3771 DEL 31/12/2009 NOTARIA CUARTA 4 DE CUCUTA REGISTRADA EL 18/3/2010 POR ADJUDICACION LIQUIDACION

SOCIEDAD DE HECHO DE: CARLOS EDUARDO ASSAF GAFARO , DE: SONIA STELLA CASAS SUAREZ , A: CARLOS EDUARDO ASSAF GAFARO , A:

SONIA STELLA CASAS SUAREZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-233403 .--TERCERO. -ESCRITURA 1714 DEL 18/9/2006 NOTARIA SEXTA 6 DE

CUCUTA REGISTRADA EL 11/10/2006 POR COMPROVENTA DE: SOCIEDAD INVERSIONES KHALELA S.A. , A: SONIA STELLA CASAS SUAREZ ,

REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-233403 .CUARTO. -ESCRITURA 1823 DEL 30/12/2003 NOTARIA 6 DE CUCUTA REGISTRADA EL 13/2/2004 POR

DIVISION MATERIAL A: SOCIEDAD INVERSIONES KHALELA S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-233403 .-- QUINTO.-REGISTRO DEL 25-08-1999

ESCRITURA 1521 DEL 11-08-1999 NOTARIA 6 DE CUCUTA COMPROVENTA, POR VALOR DE \$ 33,168,000.00 DE: CONSTRUCCIONES JIS LTDA. EN

LIQUIDACION- A : SOCIEDAD INVERSIONES KHALELA S.A.1999 SEXTO.-REGISTRO DEL 24-08-1999 RESOLUCION 012 DEL 02-08-1999 PLANEACION

MUNICIPAL DE EL ZULIA PERMISO VENTA DE: SECRETARIA DE PLANEACION Y OBRAS PUBLICAS MUNICIPALES -MUNICIPIO DE EL ZULIA , A :

SOCIEDAD CONSTRUCCIONES JIS LTDA.- SEPTIMO.-REGISTRO DEL 18-12-1991 ESCRITURA 3264 DEL 12-12-1991 NOTARIA 5 DE CUCUTA DIVISION

MATERIAL DEL PREDIO A : SOCIEDAD "CONSTRUCCIONES JIS LTDA."1991 OCTAVO.-REGISTRO DEL 18-12-91 ESCRITURA.#3264 DEL 12-12-91

NOTARIA 5.CUCUTA DIVISION MATERIAL DEL PREDIO A:SOCIEDAD "CONSTRUCCIONES JIS LTDA" 1991 NOVENO.-REGISTRO DEL 18-12-91

ESCRITURA.#3264 DEL 12-12-91 NOTARIA 5.CUCUTA COMPROVENTA MODO DE ADQUIRIR A:SOCIEDAD "INVERSIONES CASAS BRICE/O Y CIA

LTDA". 1991 DECIMO.-REGISTRO DEL 13-12-91 ESCRITURA.#3247 DEL 11-12-91 NOTARIA 5.CUCUTA CANCELACION SIN LIMITE DE CUANTIA

(ESC#696) GRAVAMEN A:SOCIEDAD "INVERSIONES CASAS BRICE/O Y CIA LTDA." 1991 DECIMO PRIMERO-REGISTRO DEL 08-05-90

ESCRITURA.#696 DEL 03-05-90 NOTARIA 4.CUCUTA HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA, DE:SOCIEDAD "INVERSIONES CASAS BRICE/O Y

CIA LTDA." A:BANCO CAFETERO 1991 DECIMO SEGUNDO.-REGISTRO DEL 10-12-86 ESCRITURA.#2492 DEL 02-12-86 NOTARIA 4.CUCUTA

COMPROVENTA,MODO DE ADQUIRIR DE:SOCIEDAD "AGRICOLA Y GANADERA CASAS RINCON Y CIA LTDA" A:SOCIEDAD "INVERSIONES CASAS

BRICE/O Y CIA LTDA." 1986 DECIMO TERCERO-REGISTRO DEL 24-01-86 ESCRITURA.#2235 DEL 23-12-85 NOTARIA 4.CUCUTA ENGLOBE

A:SOCIEDAD "AGRICOLA Y GANADERA CASAS RINCON Y CIA S.C.A." 1986 A.MATRICULA INMOBILIARIA #260-0056109 PRIMERO.-REGISTRO DEL 10-

12-85 ESCRITURA #2043 DEL 05-12-85 NOTARIA 4.CUCUTA COMPROVENTA,MODO DE ADQUIRIR DE:DZA ROA ALBERTO A:SOCIEDAD "AGRICOLA

Y GANADERA CASAS RINCON Y CIA S.C.A." 1985 SEGUNDO.-REGISTRO DEL 06-05-83 ESCRITURA.#736 DEL 02-05-83 NOTARIA 4.CUCUTA

COMPROVENTA,MODO DE ADUQUIRIR. DE:SOCIEDAD "AGRICOLA Y GANADERA CASAS RINCON Y CIA.S.C.A." A:DZA ROA,ALBERTO 1983

TERCERO.-REGISTRO DEL 19-10-78 ESCRITURA #3183 DEL 10-12-77 NOTARIA 1.CUCUTA COMPROVENTA,MODO DE ADQUIRIR DE:CASAS

SUAREZ,LUIS EDUARDO. RINCON DIMAS,BEMJAMIN. A:SOCIEDAD "AGRICOLA Y GANADERA CASAS RINCON Y CIA.S.C.A". 1978 CUARTO.-

REGISTRO DEL 23-11-77 ESCRITURA #2748 DEL 31-10-77 NOTARIA 1.CUCUTA COMPROVENTA,MODO DE ADQUIRIR. DE:SOCIEEDD "LARILLARD DE

TABACO DE COLOMBIA S.A." A:CASAS SUAREZ,LUIS EDUARDO; RINCON DIMAS,BEMJAMIN. 1977 QUINTO.-REGISTRO DEL 02-06-75 ESCRITURA

#1024 DEL 22-05-75 NOTARIA 2.CUCUTA ACLARACION LINDEROS A:SOCIEDAD "LARILLARD TABACO DE COLOMBIA S.A.;" ABRAJIM,AZIZ E. 1975



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

**Certificado generado con el Pin No: 2505197559114421071**

**Nro Matrícula: 260-341939**

Pagina 6 TURNO: 2025-260-1-69460

Impreso el 19 de Mayo de 2025 a las 03:56:44 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

SEXTO.-REGISTRO DEL 08-07-74 ESCRITURA #1390 DEL 04-07-74 NOTARIA 1.CUCUTA COMPROVVENTA.MODO DE ADQUIRIR DE:ABRAJIM,AZIZ E.  
A:SOCIEDAD "LARILLARD DE COLOMBIA S.A."1974 SEPTIMO.-REGISTRO DEL 20-11-63 ESCRITURA #1901 DEL 13-11-63 NOTARIA 1.CUCUTA  
DIVISION MATERIAL DEL PREDIO A:ABRAJIM,AZIZ E.1963 OCTAVO.-REGISTRO DEL 12-12-55 ESCRITURA #1697 DEL 29-11-55 NOTARIA 2.CUCUTA  
COMPROVVENTA CUOTA,MODO DE ADQUIRIR DE:URIBE JARAMILLO,GERMAN. A:ABRAJIM AZIZ 1955 NOVENO.-REGISTRO DEL 15-11-55 ESCRITURA  
#1573 DEL 05-11-55 NOTARIA 2.CUCUTA COMPROVVENTA,MODO DE ADQUIRIR. DE:GOBIERNO NACIONAL A:ABRAJIM,AZIZ; URIBE  
JARAMILLO,GERMAN 1955 B.MATRICULA INMOBILIARIA #260-0056110 PRIMERO.-REGISTRO DEL 10-12-85 ESCRITURA #2042 DEL 05-12-85 NOTARIA  
4.CUCUTA COMPROVVENTA,MODO DE ADQUIRIR. DE:SOCIEDAD "EL POIRA RINCON Y CIA S.C.A." A:SOCIEDAD "AGRICOLA Y GANADERA CASAS  
RINCON Y CIA S.C.A." 1985 SEGUNDO.-REGISTRO DEL 14-06-85 ESCRITURA #2174 DEL 31-12-84 NOTARIA 4.CUCUTA COMPROVVENTA,MODO DE  
ADQUIRIR DE:SOCIEDAD "AUTORA MA DE LA FRONTERA S.A."-AUTOFRONTERA- A:SOCIEDAD "EL POIRA RINCON & CIA S.C.A." 1985 TERCERO.-  
REGISTRO DEL 13-02-84 ESCRITURA #2400 DEL 31-12-83 NOTARIA 4.CUCUTA COMPROVVENTA,MODO DE ADQUIRIR. DE:DIMAS CUELLAR, JOSE  
MARIA A:SOCIEDAD "AUTORAMA DE LA FRONTERA S.A."-AUTOFRONTERA 1984 CUARTO.- REGISTRO DEL 06-05-83 ESCRITURA #761 DEL 04-05-83  
NOTARIA 4.CUCUTA COMPROVVENTA,MODO DE ADQUIRIR. DE:SOCIEDAD "AGRICOLA Y GANADERA CASAS RINCON CIA.S.C.A." A:DIMAS  
CUELLAR,JOSE MARIA. 1983 QUINTO.-TRADICIONES YA CITADAS EN LOS NUMERALES DEL TERCERO AL NOVENO DEL APARTE A.) C.MATRICULA  
INMOBILIARIA #260-0056111 PRIMERO.-REGISTRO DEL 10-12-85. ESCRITURA #2044 DEL 05-12-85 NOTARIA 4 CUCUTA COMPROVVENTA ,MODO DE  
ADQUIRIR. DE:ENTRENA PARRA,ANDRES A:SOCIEDAD "AGRICOLA Y GANADERA CASAS RINCON Y CIA.S.C.A." 1985 SEGUNDO.-REGISTRO DEL 06-  
05-83.ESCRITURA#758 DEL 04-04-83 NOTARIA 4 CUCUTA COMPROVVENTA ,MODO DE ADQUIRIR. DE:SOCIEDAD "AGRICOLA Y GANADERA CASAS  
RINCON Y CIA.S.C.A." A:ENTRENA PARRA,ANDRES 1983 TERCERO.TRADICIONES YA CITADAS EN LOS NUMERALES DEL TERCERO AL NOVENO  
APARTE A.) 2-) MATRICULA 260-233404.- PRIEMRO. -ESCRITURA 649 DEL 19/3/2010 NOTARIA CUARTA 4 DE CUCUTA REGISTRADA EL 25/3/2010  
POR COMPROVVENTA DE: CARLOS EDUARDO ASSAF GAFARO , DE: SONIA STELLA CASAS SUAREZ , A: SOC.INVERSIONES VANGUARDIA LTDA.  
INVERVAN LTDA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-233404 .-SEGUNDO.-ESCRITURA 3771 DEL 31/12/2009 NOTARIA CUARTA 4 DE CUCUTA  
REGISTRADA EL 18/3/2010 POR ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD DE HECHO DE: CARLOS EDUARDO ASSAF GAFARO , DE: SONIA STELLA  
CASAS SUAREZ , A: CARLOS EDUARDO ASSAF GAFARO , A: SONIA STELLA CASAS SUAREZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-233404 --  
TERCERO -ESCRITURA 1714 DEL 18/9/2006 NOTARIA SEXTA 6 DE CUCUTA REGISTRADA EL 11/10/2006 POR COMPROVVENTA DE: SOCIEDAD  
INVERSIONES KHALELA S.A. , A: SONIA STELLA CASAS SUAREZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-233404 .-CUARTO. -ESCRITURA 134 DEL  
6/2/2004 NOTARIA 6 DE CUCUTA REGISTRADA EL 13/2/2004 POR ACLARACION A: SOCIEDAD INVERSIONES KHALELA S.A. , REGISTRADA EN LA  
MATRÍCULA 260-233404 .- QUINTO. -ESCRITURA 1823 DEL 30/12/2003 NOTARIA 6 DE CUCUTA REGISTRADA EL 13/2/2004 POR DIVISION MATERIAL  
A: SOCIEDAD INVERSIONES KHALELA S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-233404 .- SEXTO.- TRADICION YA CITADA EN EL NUMERAL  
QUINTO EN ADELANTE DE LA APARTE "1" ( 260-233403).-

DIRECCION DE INMUEBLES

**Tipo Predio: URBANO**

1) URBANIZACION MIRADOR DEL ZULIA- LOTE N°12 MANZANA A-3

## DETERMINACION DEL INMUEBLE:

## DESTINACION ECONOMICA:





## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CUCUTA

### CERTIFICADO DE TRADICIÓN

### MATRÍCULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2505197559114421071**

**Nro Matrícula: 260-341939**

Página 8 TURNO: 2025-260-1-69460

Impreso el 19 de Mayo de 2025 a las 03:56:44 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

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-260-1-69460      FECHA: 19-05-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTÁ

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO | OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CUCUTA - DNP | SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICIAL DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CUCUTA - DNP

**MARTHA ELIANA PEREZ TORRENEGRA**

REGISTRADOR PRINCIPAL

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

**SNR**



## MACROPROCESO DE APOYO

PROCESO: SECRETARIA DE PLANEACION Y OBRAS PUBLICAS

Fecha Actualización: 22-06-2021  
VERSIÓN 2.0

LICENCIA DE CONSTRUCCION

Página 1 de 11

SPOP-LC-200-2024-0086

## LA SECRETARIA DE PLANEACION Y OBRAS PÚBLICAS DEL MUNICIPIO DE EL ZULIA NORTE DE SANTANDER CONCEDE LA PRESENTE LICENCIA DE CONSTRUCCION DE EDIFICACIONES

LICENCIA NUMERO	SPOP-LC-200- 2024-0086		FECHA	30-AGOSTO-2024
PRESUPUESTO DE OBRA	\$ 408.050.600		PRESUPUESTO DE OBRA	
DELINAEACION (0.5%)	\$ 2.040.300		Res. No	SPOP-LC-200-2024-0086
ESTAMPILLA PRODEPORTE	\$ 21.700			
ESTAMPILLA PROCULTURA	\$ 21.700			
TIPO DE LICENCIA: CONSTRUCCIÓN	MODALIDAD: OBRA NUEVA: CONSTRUCCION DE 6 CASAS UNIFAMILIARES DE UN PISO EN LA MANZANA A3 UBICADA EN LAS CALLES 12 Y 13 ENTRE AVENIDAS 4 Y 5 URBANIZACION MIRADOR DEL ZULIA.			
SOLICITANTE				
NOMBRE PROPIETARIO	VALENCIA CONSTRUCTORES E INMOBILIARIA S.A.S.		NIT	901595839-3
DATOS DEL PREDIO				
Nº CATASTRAL	54261000100011702000 MAYOR EXTENSIÓN			
DIRECCION	MAT. INMOBILIARIA			
LT 7 MZ A3 URBANIZACION MIRADOR DEL ZULIA	260-341934			
LT 8 MZ A3 URBANIZACION MIRADOR DEL ZULIA	260-341935			
LT 9 MZ A3 URBANIZACION MIRADOR DEL ZULIA	260-341936			
LT 10 MZ A3 URBANIZACION MIRADOR DEL ZULIA	260-341937			
LT 11 MZ A3 URBANIZACION MIRADOR DEL ZULIA	260-341938			
LT 12 MZ A3 URBANIZACION MIRADOR DEL ZULIA	260-341939			
PROYECTISTA – CONSTRUCTOR RESPONSABLE				
RESPONSABLE LICENCIA	XIOMIDELINLLER MARTINEZ PINZON		C.C.	1.093.786.034
CONSTRUCTOR RESPONSABLE	GILBER ALFREDO RANGEL VILLEGAS		T.P.	121037- 0696785 NTS
ARQUITECTO	CARLOS HUMBERTO MENDOZA		T.P.	A356142010- 5441707
INGENIERO CIVIL CALCULISTA Y PROYECTISTA	EDWAR ALONSO PITA GUARIN		T.P.	54202-172344 NTS
VIGENCIA				
FECHA DE EXPEDICIÓN		30 DE AGOSTO DE 2024		
FECHA DE VENCIMIENTO		30 DE AGOSTO DE 2026		
DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO				
TIPO DE PROYECTO		OBRA NUEVA		
USO DE SUELLO		ZONAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL (ZAR)		



## MACROPROCESO DE APOYO

PROCESO: SECRETARIA DE PLANEACION Y OBRAS PUBLICAS

Fecha Actualización: 22-06-2021  
VERSIÓN 2.0

LICENCIA DE CONSTRUCCION

Página 2 de 11

### DESCRIPCIÓN DE LOS TRABAJOS A REALIZAR

SE REALIZARÁ LA CONSTRUCCIÓN DE 6 CASAS UNIFAMILIARES DE UN PISO EN LA MANZANA A3 DE LA URBANIZACION LAS BRISAS, DISTRIBUIDAS DE LA SIGUIENTE MANERA: UN (1) ANTEJARDÍN, UN (1) PARQUEADERO, UN (1) COMEDOR, UNA (1) SALA, UNA (1) COCINA, DOS (2) HABITACIONES, UN (1) BAÑO, UNA (1) ZONA DE ASEO Y UN (1) PATIO.

ZONA SEGÚN MODELO DE OCUPACION	ZONAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL (ZAR)
NUMERO DE SOLUCIONES	6
AREA TOTAL DEL LOTE	540,00 m2
AREA INTERVENIDA	540,00 m2
AREA CONSTRUIDA	324,00 m2
ALTURA EDIFICACION	3,20 m

### “POR LA CUAL SE CONCEDE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN”

El ING. WILSON REY DIAZ secretario de Planeación del Municipio de EL ZULIA, en uso de sus facultades legales y en especial las que le confiere la Ley 09 de 1989, Decreto 2150 de 1995, Ley 388 de 18 de Julio de 1997, el Decreto 1052 de 1998, El Decreto 1686 del 2000, Acuerdo 025 de 2004, Ley 400 de 1997, Decreto 1547 del 2000, Ley 810 del 2003, Ley 1796 de 2016 y Decreto 1203 de 2017.

### CONSIDERANDO:

Que, la señora XIOMIDELINLLER MARTINEZ PINZON identificada con la cédula de ciudadanía No 1.093.786.034 expedida en Los Patios, representante legal de VALENCIA CONSTRUCTORES E INMOBILIARIA S.A.S. identificados con el NIT 901595839-3, presento ante la secretaria de Planeación del Municipio de El Zulia, solicitud de Licencia de construcción para el proyecto a desarrollar en los predios identificados con matrículas inmobiliarias 260-341934, 260-341935, 260-341936, 260-341937, 260-341938 y 260-341939, y número predial 54261000100011702000, ubicados en, LT 7 MZ A3 URBANIZACION MIRADOR DEL ZULIA, LT 8 MZ A3 URBANIZACION MIRADOR DEL ZULIA, LT 9 MZ A3 URBANIZACION MIRADOR DEL ZULIA, LT 10 MZ A3 URBANIZACION MIRADOR DEL ZULIA Y LT 12 MZ A3 URBANIZACION MIRADOR DEL ZULIA con radicado 2024-400-001811-2, anexando los siguientes documentos 1. Solicitud de expedición de la respectiva Licencia de Construcción 2. Formato único de licencias de construcción. 3. Copia de la cédula de ciudadanía del propietario. 4. Copia de la Escritura No 3420 del 15 de diciembre de 2023 5. Copia del certificado de libertad y tradición según matrícula 260-341934, 260-341935, 260-341936, 260-341937, 260-341938 y 260-341939. 6. Copia del Paz y salvo Municipal. 7. Plano arquitectónico de la obra a realizar firmado por el profesional pertinente

	<b>MACROPROCESO DE APOYO</b>		
PROCESO: SECRETARIA DE PLANEACION Y OBRAS PUBLICAS		Fecha Actualización: 22-06-2021	VERSIÓN 2.0
<b>LICENCIA DE CONSTRUCCION</b>		<b>Página 3 de 11</b>	

con copia de la tarjeta profesional y certificado de la misma. **8.** Plano estructural de la obra con concepto técnico de cimentación, firmado por el profesional pertinente con copia de la tarjeta profesional y certificado de la misma. **9.** Carta Catastral. **10.** Certificado de Riesgo. **11.** Uso de suelos. **12.** Presupuesto de la obra. **13.** Diseño estructural y memorias de cálculo estructural. **14.** Análisis geotécnico. **15.** Registro fotográfico del inmueble donde se realizará la construcción. **16.** Plano de localización.

**Que,** son responsables del Proyecto:

<b>CONSTRUCTOR RESPONSABLE</b>	<b>GILBER ALFREDO RANGEL VILLEGRAS</b>	<b>T.P.</b>	<b>121037-0696785 NTS</b>
<b>ARQUITECTO</b>	<b>CARLOS HUMBERTO MENDOZA</b>	<b>T.P.</b>	<b>A356142010-5441707</b>
<b>INGENIERO CIVIL CALCULISTA Y PROYECTISTA</b>	<b>EDWAR ALONSO PITA GUARIN</b>	<b>T.P.</b>	<b>54202-172344 NTS</b>

**Que,** la obra a realizar se compone de:

SE REALIZARÁ LA CONSTRUCCIÓN DE 6 CASAS UNIFAMILIARES DE UN PISO EN LA MANZANA A3 DE LA URBANIZACIÓN MIRADOR DEL ZULIA, DISTRIBUIDAS DE LA SIGUIENTE MANERA: UN (1) ANTEJARDÍN, UN (1) PARQUEADERO, UN (1) COMEDOR, UNA (1) SALA, UNA (1) COCINA, DOS (2) HABITACIONES, UN (1) BAÑO, UNA (1) ZONA DE ASEO Y UN (1) PATIO.

Zona donde se ubica: ZONAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL (ZAR)

Área bruta de terreno a construir: 540,00 m<sup>2</sup>.

**Que,** es responsabilidad del titular de la licencia, identificar la obra de acuerdo como lo indica el artículo 27 del Decreto 1052 de 1998.

**Que,** la construcción debe someterse a una supervisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción sismos resistentes vigentes, siempre que la licencia comprenda una construcción de una estructura de más de dos mil (2.000) metros de área.

**Que,** tiene la obligación de realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismo resistentes vigentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura menor a dos mil (2.000) metros de área.

**Que,** las obras autorizadas deben contar con la instalación de los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la ley 373 de 1.997 y los decretos que la reglamentan.

	<b>MACROPROCESO DE APOYO</b>	
	PROCESO: SECRETARIA DE PLANEACION Y OBRAS PUBLICAS	Fecha Actualización: 22-06-2021 VERSIÓN 2.0
	<b>LICENCIA DE CONSTRUCCION</b>	
	<b>Página 4 de 11</b>	

**Que**, la veracidad de la información y los documentos presentados corresponde exclusivamente al propietario y a los profesionales responsables que suscriben solicitud.

**Que**, es deber y responsabilidad del propietario y/o los profesionales responsables, el trámite ante las Empresas prestadoras de Servicios Públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, teléfono, gas y el cumplimiento total de la normatividad respectiva.

**Que**, el cumplimiento del Acueducto 003 de 1.997 que se refiere a la reglamentación y el manejo de los escombros y otras normas sobre el espacio público y protección de los peatones, etc., es deber del propietario y el constructor responsable.

**Que**, finalizada la obra, deberán tramitar ante la secretaría de Planeación Municipal, el recibo de obra.

**Que**, de requerir licencia ambiental conforme a la Ley 99/93 y sus Decretos Reglamentarios, deberá tramitarla el propietario ante la Corporación Autónoma y Regional de la Frontera (Corponor).

**Que**, el titular de la licencia deberá conocer y es su responsabilidad la aplicación de la ley 14/75, Leyes y Decretos concordantes.

**Que**, Están todos los requisitos de Ley para acceder a lo solicitado por el titular de la licencia a La Secretaría de Planeación Municipio de EL ZULIA.

#### **RESUELVE:**

**PRIMERO:** Conceder Licencia de Construcción modalidad obra nueva **SPOP-LC-200-2024-086** a la señora **XIOMIDELINLLER MARTINEZ PINZON** identificada con la cédula de ciudadanía **No 1.093.786.034** expedida en Los Patios, representante legal de **VALENCIA CONSTRUCTORES E INMOBILIARIA S.A.S.** identificados con el NIT **901595839-3**, quien presentó ante la secretaría de Planeación del Municipio de El Zulia solicitud para licencia de construcción, por un término de veinticuatro (24) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de 12 meses a partir de su expedición.

**LA LICENCIA DE CONSTRUCCION**, concedida es para desarrollar lo siguiente:

**Propietario:** **VALENCIA CONSTRUCTORES E INMOBILIARIA S.A.S.** identificados con el NIT **901595839-3**.

**Constructor responsable:** **GILBER ALFREDO RANGEL VILLEGRAS** identificado con la cédula de ciudadanía **No 1.092.302.503** expedida en Villa del Rosario.

DIRECCION	AREA LOTE	AREA CONSTRUIDA
<b>LT 7 MZ A3 URBANIZACION MIRADOR DEL ZULIA</b>	<b>90,00 m<sup>2</sup></b>	<b>54,00 m<sup>2</sup></b>
<b>LT 8 MZ A3 URBANIZACION MIRADOR DEL ZULIA</b>	<b>90,00 m<sup>2</sup></b>	<b>54,00 m<sup>2</sup></b>



## MACROPROCESO DE APOYO

PROCESO: SECRETARIA DE PLANEACION Y OBRAS PUBLICAS

Fecha Actualización: 22-06-2021  
VERSIÓN 2.0

LICENCIA DE CONSTRUCCION

Página 5 de 11

LT 9 MZ A3 URBANIZACION MIRADOR DEL ZULIA	90,00 m <sup>2</sup>	54,00 m <sup>2</sup>
LT 10 MZ A3 URBANIZACION MIRADOR DEL ZULIA	90,00 m <sup>2</sup>	54,00 m <sup>2</sup>
LT 11 MZ A3 URBANIZACION MIRADOR DEL ZULIA	90,00 m <sup>2</sup>	54,00 m <sup>2</sup>
LT 12 MZ A3 URBANIZACION MIRADOR DEL ZULIA	90,00 m <sup>2</sup>	54,00 m <sup>2</sup>

### Tipo de proyecto:

SE REALIZARÁ LA CONSTRUCCIÓN DE 6 CASAS UNIFAMILIARES DE UN PISO EN LA MANZANA A3 DE LA URBANIZACION MIRADOR DEL ZULIA, DISTRIBUIDAS DE LA SIGUIENTE MANERA: UN (1) ANTEJARDÍN, UN (1) PARQUEADERO, UN (1) COMEDOR, UNA (1) SALA, UNA (1) COCINA, DOS (2) HABITACIONES, UN (1) BAÑO, UNA (1) ZONA DE ASEO Y UN (1) PATIO.

Área lote: 540,00 m<sup>2</sup>, área a intervenir: 540,00 m<sup>2</sup>; Espacios a construir: 324,00 m<sup>2</sup>: DONDE SE REALIZARÁ LA CONSTRUCCION DE:

SE REALIZARÁ LA CONSTRUCCIÓN DE 6 CASAS UNIFAMILIARES DE UN PISO EN LA MANZANA A3 DE LA URBANIZACION MIRADOR DEL ZULIA, DISTRIBUIDAS DE LA SIGUIENTE MANERA: UN (1) ANTEJARDÍN, UN (1) PARQUEADERO, UN (1) COMEDOR, UNA (1) SALA, UNA (1) COCINA, DOS (2) HABITACIONES, UN (1) BAÑO, UNA (1) ZONA DE ASEO Y UN (1) PATIO.

ZONA SEGÚN MODELO DE OCUPACION	ZONAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL (ZAR)
NUMERO DE SOLUCIONES	6
AREA TOTAL DEL LOTE	540,00 m <sup>2</sup>
AREA INTERVENIDA	540,00 m <sup>2</sup>
AREA CONSTRUIDA	324,00 m <sup>2</sup>
ALTURA EDIFICACION	3,20 m

**PARAGRAFO:** la solicitud de prórroga deberá formularse dos (2) meses antes del vencimiento de la respectiva licencia, siempre que se compruebe la iniciación de la obra.

**PRIMERO:** EL PROPIETARIO O CONSTRUCTOR RESPONSABLE, durante la vigencia de la presente resolución, desarrollará la obra conforme a las normas urbanísticas, arquitectónicas y especiaciones vigentes.

**SEGUNDO:** EL PROPIETARIO O CONSTRUCTOR RESPONSABLE, durante la vigencia de presente resolución instalará una valla en lugar visible de la vía pública, indicando: Clase de La Licencia; el Número o forma de identificación de la licencia expresando la entidad que la expidió. La dirección del inmueble, Vigencia de la Licencia, Nombre o razón social del titular de la Licencia, el tipo de obra que se a adelantar haciendo referencia especialmente al uso o usos, metro de construcción, Número de unidades habitacionales, altura total de las edificaciones, esta se instalará antes de la iniciación de cualquier tipo de obra y deberá permanecer durante todo el tiempo que dure la obra.

	<b>MACROPROCESO DE APOYO</b>	
	PROCESO: SECRETARIA DE PLANEACION Y OBRAS PUBLICAS	Fecha Actualización: 22-06-2021 VERSIÓN 2.0
	<b>LICENCIA DE CONSTRUCCION</b>	
	Página <b>6</b> de <b>11</b>	

**TERCERO:** Corresponde a la secretaria de Planeación Municipal, durante la ejecución de la obra, vigilar el cumplimiento de las normas urbanísticas y arquitectónicas, así como las normas contenidas en el Código de Construcción Sismo-Resistente.

**CUARTO:** Notificar al solicitante o su apoderado y a las personas que se hubieren hecho parte dentro del trámite, conforme a los artículos 44,45 y 46 del Código de Procedimiento Administrativo y de los Contencioso Administrativo, haciéndole saber que, contra el presente Acto Administrativo, procede el recurso de reposición dentro de los Diez (10) días siguientes a su notificación y el de apelación ante el secretario de Municipal. Se deja constancia que dentro de la presente actuación no se recibió observación u objeción alguna de vecinos ni terceros.

**QUINTO:** La presente Resolución rige a partir de la fecha de su ejecutoria.

#### **NOTIFIQUESE Y CUMPLASE**

Dado en el Municipio de El Zulia, a los treinta (30) días del mes de agosto de dos mil veinticuatro (2024).



Ing. WILSON REY DIAZ

Secretario de planeación y obras públicas de El Zulia

	<b>MACROPROCESO DE APOYO</b>	
	PROCESO: SECRETARIA DE PLANEACION Y OBRAS PUBLICAS	Fecha Actualización: 22-06-2021 VERSIÓN 2.0
	<b>LICENCIA DE CONSTRUCCION</b>	

El Zulia, 30 de agosto de 2024

Señor(a):

**XIOMIDELINLLER MARTINEZ PINZON**

C.C 1.093.786.034 expedida en Los Patios

Representante legal

**VALENCIA CONSTRUCTORES E INMOBILIARIA S.A.S.**

El Zulia

Ref.: Citación para Notificación Resolución **SPOP-LC-200-2024-0086** Licencia de Construcción Modalidad obra nueva.

De conformidad con lo establecido Artículo 66 y siguientes de la Ley 1437 de 2011, se informa que debe acercarse dentro de los cinco (5) días siguientes al recibo de la presente citación, a las instalaciones de la oficina de Planeación municipal, ubicada en la Av. 1 Calle 9 Esquina – Palacio Municipal de EL Zulia Norte de Santander, con el fin de realizar notificación personal del acto Administrativo contenido de la Resolución **SPOP-LC-200-2024-0086**.

En la diligencia de notificación se entregará al interesado copia íntegra, auténtica y gratuita del acto administrativo, con anotación de la fecha y la hora, los recursos que legalmente proceden, las autoridades ante quienes deben interponerse y los plazos para hacerlo. (Artículo 67 Ley 1437 de 2011)

La notificación personal también podrá efectuarse mediante una cualquiera de las siguientes modalidades:

1. Por medio electrónico. Procederá siempre y cuando el interesado acepte de manera expresa ser notificado de esta manera. (Artículo 67 Ley 1437 de 2011 numeral 1).
2. En estrados. Toda decisión que se adopte en audiencia pública será notificada verbalmente en estrados, debiéndose dejar precisa constancia de las decisiones adoptadas y de la circunstancia de que dichas decisiones quedaron notificadas. A partir del día siguiente a la notificación se contarán los términos para la interposición de recursos. (Artículo 67 Ley 1437 de 2011 numeral 2)

Si no pudiere hacerse la notificación personal al cabo de los cinco (5) días del envío de la citación, esta se hará por medio de aviso que se remitirá a la dirección, al número de fax o al correo electrónico que figuren en el expediente o puedan obtenerse del registro mercantil, acompañado de copia íntegra del acto administrativo.

	<b>MACROPROCESO DE APOYO</b>	
	PROCESO: SECRETARIA DE PLANEACION Y OBRAS PUBLICAS	Fecha Actualización: 22-06-2021 VERSIÓN 2.0
<b>LICENCIA DE CONSTRUCCION</b>		Página <b>8</b> de <b>11</b>

El aviso deberá indicar la fecha y la del acto que se notifica, la autoridad que lo expidió, los recursos que legalmente proceden, las autoridades ante quienes deben interponerse, los plazos respectivos y la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino.

Cuando se desconozca la información sobre el destinatario, el aviso, con copia íntegra del acto administrativo, se publicará en la página electrónica del municipio y en todo caso en un lugar de acceso al público de la respectiva entidad por el término de cinco (5) días, con la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.

En el expediente se dejará constancia de la remisión o publicación del aviso y de la fecha en que por este medio quedará surtida la notificación personal. (Artículo 69 Ley 1437 de 2011)

De igual manera me permito manifestarle que vencido los términos para los recursos de ley quedará notificada y ejecutoriada la Resolución en mención.

Cordialmente,



Ing. WILSON REY DIAZ  
 Secretario de Planeación y Obras Públicas Municipales  
 El Zulia

	<b>MACROPROCESO DE APOYO</b>	
	PROCESO: SECRETARIA DE PLANEACION Y OBRAS PUBLICAS	Fecha Actualización: 22-06-2021 VERSIÓN 2.0
<b>LICENCIA DE CONSTRUCCION</b>		Página <b>9 de 11</b>

## NOTIFICACION PUBLICA

Se notifica hoy a los treinta (30) días del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), a la señora **XIOMIDELINLLER MARTINEZ PINZON** identificada con la cédula de ciudadanía **No 1.093.786.034** expedida en Los Patios, representante legal de **VALENCIA CONSTRUCTORES E INMOBILIARIA S.A.S.** identificados con el NIT **901595839-3**, la resolución **SPOP-LC-200-2024-0086** del 30 de agosto de 2024, por el cual se concede licencia de Construcción Modalidad obra nueva.

El notificador.



Ing. **WILSON REY DIAZ**  
Secretario de Planeacion y Obras Pùblicas Municipales  
El Zulia

La notificada,



**XIOMIDELINLLER MARTINEZ PINZON**  
C.C 1.093.786.034 expedida en Los Patios  
Representante legal  
**VALENCIA CONSTRUCTORES E INMOBILIARIA S.A.S.**

La Resolución de Licencia de Construcción Modalidad obra nueva **SPOP-LC-200-2024-0086** de fecha 30 de agosto de 2024, se encuentra debidamente notificada y se entran a correr los términos para los recursos de Ley, y se entrega el acto administrativo en cinco (05) folios.

El notificador.



Ing. **WILSON REY DIAZ**  
Secretario de Planeación y Obras Pùblicas Municipales de El Zulia

	<b>MACROPROCESO DE APOYO</b>	
	PROCESO: SECRETARIA DE PLANEACION Y OBRAS PUBLICAS	Fecha Actualización: 22-06-2021 VERSIÓN 2.0
<b>LICENCIA DE CONSTRUCCION</b>		Página <b>10</b> de <b>11</b>

## RENUNCIA A TERMINOS DE EJECUTORIA

La notificada, señora **XIOMIDELINLLER MARTINEZ PINZON** identificada con la cédula de ciudadanía **No 1.093.786.034** expedida en Los Patios, representante legal de **VALENCIA CONSTRUCTORES E INMOBILIARIA S.A.S.** identificados con el **NIT 901595839-3**, quien manifiesta hoy treinta (30) de agosto de 2024, que renuncia a los términos de la ejecutoria de la Resolución de Licencia de Construcción Modalidad obra nueva **SPOP-LC-200-2024-0086** del 30 de agosto de 2024, según artículo 87 ley 1437 de 2011.

La notificada,

  
**XIOMIDELINLLER MARTINEZ PINZON**  
 C.C 1.093.786.034 expedida en Los Patios  
 Representante legal  
**VALENCIA CONSTRUCTORES E INMOBILIARIA S.A.S.**

	<b>MACROPROCESO DE APOYO</b>	
	PROCESO: SECRETARIA DE PLANEACION Y OBRAS PUBLICAS	Fecha Actualización: 22-06-2021 VERSIÓN 2.0
	<b>LICENCIA DE CONSTRUCCION</b>	
	<b>Página 11 de 11</b>	

## EJECUTORIA

Secretaría de Planeación Municipal de El Zulia, Norte de Santander, treinta (30) de agosto de dos mil veinticuatro (2024), Teniendo en cuenta que cumplido los términos para presentar recursos y/o reclamaciones de la Resolución **SPOP-LC-200-2024-0086** del 30 de agosto de 2024, por medio del cual se concede licencia de construcción Modalidad obra nueva, a la señora **XIOMIDELINLLER MARTINEZ PINZON** identificada con la cédula de ciudadanía **No 1.093.786.034** expedida en Los Patios, representante legal de **VALENCIA CONSTRUCTORES E INMOBILIARIA S.A.S.** identificados con el **NIT 901595839-3**, SE DECLARA EJECUTORIADA A PARTIR DE LA FECHA.

La presente Resolución SPOP-LC-200-2024-0086 del 30 de agosto de 2024 fue notificada personalmente a la señora **XIOMIDELINLLER MARTINEZ PINZON** identificada con la cédula de ciudadanía **No 1.093.786.034** expedida en Los Patios, representante legal de **VALENCIA CONSTRUCTORES E INMOBILIARIA S.A.S.** identificados con el **NIT 901595839-3**.

Se firma hoy, 30 de agosto de 2024.

El notificador,

  
**Ing. WILSON REY DIAZ**  
 Secretario de Planeación y Obras Públicas Municipales  
 El Zulia

La notificada,

  
**XIOMIDELINLLER MARTINEZ PINZON**  
 C.C. 1.093.786.034 expedida en Los Patios  
 Representante legal  
**VALENCIA CONSTRUCTORES E INMOBILIARIA S.A.S.**

 Selecciona el medio de pago

 Verifica y completa los datos

 Confirma tu pago

### TU PAGO FUE EXITOSO

Estado de tu transacción: **Aprobada**

#### ESTA ES LA INFORMACIÓN DE TU PAGO:

Razón social ó recaudador:	LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS
Concepto:	Avaluo
Nombre del pagador:	Javier Alberto Pedraza Robles
Identificación:	Javier Alberto Pedraza Robles
Valor cancelado:	352,000.00
Medio de pago:	PSE VIP
Banco:	BANCOLOMBIA
Transacción CUS:	1533478357
Cód. del pedido:	1153
Id pago:	3247
Ticket:	2474501153
Fecha de pago:	05/06/2025 04:44:15.0

[Imprimir](#)

Si tienes dudas o alguna novedad con tu transacción, comunícate a [GERENCIA@LOSROSALES.COM](mailto:GERENCIA@LOSROSALES.COM) o llama al 3108535560

**BBVA** | 



ARCHIVO: LRCAJA-1067035126

avalsign.com

### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	<b>Estado:</b>	Firmado
	<b>Documento:</b>	LRCAJA-1067035126
	<b>Hash documento:</b>	0c2e5876a0
	<b>Fecha creación:</b>	2025-06-17 09:46:40

Firmas | Gestión en Aval sign

Firmas: 1

<p>Perito actuante:  CRISTIAN ANDRES SALAZAR HERREÑO Documento: 1090485735 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 892665</p>	
<p><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 190.90.0.88   2025-06-12 02:53:00</p>	

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>

