



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

Certificado generado con el Pin No: 220209695654507071

Nro Matrícula: 260-330530

Pagina 1 TURNO: 2022-260-1-15313

Impreso el 9 de Febrero de 2022 a las 09:22:50 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 260 - CUCUTA DEPTO: NORTE DE SANTANDER MUNICIPIO: CUCUTA VEREDA: CUCUTA

FECHA APERTURA: 25-07-2018 RADICACIÓN: 2018-260-6-14725 CON: ESCRITURA DE: 15-06-2018

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE#2 CON AREA DE 25.557.6 MTS CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 2928, 2018/06/15, NOTARIA SEGUNDA CUCUTA. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012- NORTE: EN TRESCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PUNTO NOVENTA Y SEIS METROS (356.96 MTS) CON EL LOTE NUMERO UNO () PRODUCTO DE LA PRESENTE SUBDIVISION, SUR: EN TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO PUNTO NOVENTA METROS (375.90 MTS) CON CONDOMINIO PORTAL DE BOCONO MURO DE CERRAMIENTO DEL PORTAL DE POR MEDIO, ORIENTE: EN SETENTA Y CINCO PUNTO CUARENTA Y CINCO METROS (75.45 MTS) CON ÁREA DE AFECTACIÓN DE RIO, OCCIDENTE: EN SETENTA PUNTO TREINTA Y NUEVE METROS (70.39 MTS) CON EL ANILLO VIAL ORIENTAL.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

1. -ESCRITURA 6824 DEL 7/11/2008 NOTARIA SEGUNDA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 10/11/2008 POR DIVISION MATERIAL A: JORGE MANUEL CHAVEZ VILLA , A: MERCEDES VILLA DE CHAVEZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-253923 .--

PRIMERO. -ESCRITURA 4528 DEL 30/12/2002 NOTARIA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 23/1/2003 POR DIVISION MATERIAL A: JORGE MANUEL CHAVEZ VILLA , A: MERCEDES VILLA DE CHAVEZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-229248 .--

SEGUNDO.- REGISTRO DE 22-03-2001 ESCRITURA 755 DEL 29-12-2000 NOTARIA UNICA DE LOS PATIOS COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 113,275,000.00 DE: SOCIEDAD CONSTRUCCIONES PRISMA S.A.-SOCIEDAD DENOMINADA INICIALMENTE CONSTRUCCIONES JORGE CHAVEZ Y CIA.LTDA, A : CHAVEZ VILLA, JORGE MANUEL 30%, VILLA DE CHAVEZ MERCEDES 70%.--

TERCERO.- REGOSTRO DE 22-03-2001 OFICIO S011/CIO12 DEL 22-03-2001 AREA METROPOLITANA DE CUCUTA CANCELACION DE VALORIZACION DE: AREA METROPOLITANA DE CUCUTA, A : CONSTRUCCIONES JORGE CHAVEZ Y CIA.LTDA INICIALMENTE;SOCIEDAD CONSTRUCCIONES PRISMA S.A. CUARTO.-REGISTRO DE 07-01-1999 OFICIO DV007 DEL 07-01-1999 AREA METROPOLITANA DE CUCUTA VALORIZACION DE: AREA METROPOLITANA DE CUCUTA.- QUINTO.- REGISTRO DE 06-02-1995 ESCRITURA 4488 DEL 28-12-1994 NOTARIA 4. DE CUCUTA ACLARACION RESERVA 17 HTS. 3543 M2. A : SOCIEDAD CONSTRUCCIONES PRISMA ANTES CONSTRUCCIONES CHAVEZ & CIA. LTDA.- SEXTO.- REGISTRO DE 24-01-1995 ESCRITURA 4489 DEL 28-12-1994 NOTARIA 4. DE CUCUTA ACLARACION RESERVA 17 HECTAREAS Y 2.472.00 M2. A : SOCIEDAD CONSTRUCCIONES JORGE CHAVEZ & CIA. LTDA. ANTES HOY CONSTRUCCIONES PRISMA LTDA.- SEPTIMO.- REGISTRO DE 14-04-1986 ESCRITURA 564 DEL 25-03-1986 NOTARIA 4. DE CUCUTA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 359,000.00 DE: SOCIEDAD CONSTRUCTEC LTDA. A : SOCIEDAD CONSTRUCCIONES JORGE CHAVEZ & CIA. LTDA.- OCTAVO.- REGISTRO 28-04-1981 ESCRITURA 1233 DEL 24-04-1981 NOTARIA 3. DE CUCUTA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 200,000.00 DE: SOCIEDAD VILLA OLARTE & CIA LTDA. , A : SOCIEDAD CONSTRUCTEC LTDA.- NOVENO.- REGISTRO DE 01-10-74.-ESCRIT.#2372 DE 26-08-74 NOTARIA 3. DE CUCUTA. APORTE.-MODO DE ADQUIRIR. VALOR #1.262.000. DE:VILLA ROSARIO VALERO MARGARITA. A:SOCIEDAD VILLA OLARTE Y COMPA/IA LTDA. LIBRO 1. TOMO 2. PART. B. FLS 374 PARTIDA 595. 1974.

DECIMO.-REGISTRO DEL 06-04-73 DILIGENCIA DE REMATE SIN NUMERO DE 16-03-73 JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL. ADJUDICACION REMATE. MODO DE ADQUIRIR. VALOR #805,000. DE:MORENO GONZALEZ CLARA. A:OLARTE DE VILLA MARGARITA. LIBRO 1. TOMO. 2. IMPAR A. FLS 81/82. PARTIDA 241. 1973

DECIMO PRIMERO.- REGISTRO DEL 18-02-49 DE SENTENCIA DE 02-02-49 JUZGADO 2. CIVIL CTO. ADJUDICACION SUCESION.-MODO DE ADQUIRIR. VALOR #123.600. DE:MORENO JOSE ANTONIO. GONZALEZ DE MORENO ELENA. A:MORENO GONZALEZ CLARA MARIA. LIBRO. 1. DE



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

**Certificado generado con el Pin No: 220209695654507071**

**Nro Matrícula: 260-330530**

Pagina 2 TURNO: 2022-260-1-15313

Impreso el 9 de Febrero de 2022 a las 09:22:50 AM

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

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

C.M. VOL. 10 FLS. 491/92 PARTIDA 65.- 1949

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) AVENIDA 7 # 2N-05 DEL BARRIO SANTA CLARA (BOCONO) LOTE#2

2) AVENIDA 7 # 2N-05 CONJUNTO CERRADO VILLA BOLIVAR BARRIO SANTA CLARA BOCONO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

260 - 253923

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 23-07-2018 Radicación: 2018-260-6-14725

Doc: ESCRITURA 2928 DEL 15-06-2018 NOTARIA SEGUNDA DE CUCUTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0918 DIVISION MATERIAL SEGÚN L.S.#54001-2-17-0167 DE FECHA 8-03-2018 EXP. POR LA CUR URB#2 DE CUCUTA

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

**A: CHAVEZ VILLA JORGE MANUEL**

**CC# 13487517 X**

**A: VILLA DE CHAVEZ MERCEDES**

**CC# 27577111 X**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 23-07-2018 Radicación: 2018-260-6-14725

Doc: ESCRITURA 2928 DEL 15-06-2018 NOTARIA SEGUNDA DE CUCUTA VALOR ACTO: \$850,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: CHAVEZ VILLA JORGE MANUEL

CC# 13487517

DE: VILLA DE CHAVEZ MERCEDES

CC# 27577111

**A: CONSTRUCTORA SAN NICOLAS S.A.S.**

**NIT# 9003105339 X**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 23-07-2018 Radicación: 2018-260-6-14725

Doc: ESCRITURA 2928 DEL 15-06-2018 NOTARIA SEGUNDA 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: **CONSTRUCTORA SAN NICOLAS S.A.S.**

**NIT# 9003105339**

**A: CHAVEZ VILLA JORGE MANUEL**

**CC# 13487517**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 27-12-2018 Radicación: 2018-260-6-29838

Doc: ESCRITURA 7182 DEL 18-12-2018 NOTARIA SEGUNDA DE CUCUTA VALOR ACTO: \$30,000,000

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ESCRITURA 2928 DEL 15/6/2018



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

Certificado generado con el Pin No: 220209695654507071

Nro Matrícula: 260-330530

Pagina 3 TURNO: 2022-260-1-15313

Impreso el 9 de Febrero de 2022 a las 09:22:50 AM

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

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

DE LA NOTARIA SEGUNDA DE CUCUTA

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

DE: CHAVEZ VILLA JORGE MANUEL

CC# 13487517

A: CONSTRUCTORA SAN NICOLAS S.A.S.

NIT# 9003105339

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 17-11-2020 Radicación: 2020-260-6-21697

Doc: ESCRITURA 5935 DEL 10-11-2020 NOTARIA SEGUNDA DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA SEGÚN CERTIFICADO S/N DEL 07/01/2020 DE LA CURADURÍA URBANA N°2 DE CÚCUTA

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

A: CONSTRUCTORA SAN NICOLAS S.A.S.

NIT# 9003105339 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 17-11-2020 Radicación: 2020-260-6-21697

Doc: ESCRITURA 5935 DEL 10-11-2020 NOTARIA SEGUNDA DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0920 LOTE DE CONFORMIDAD CON LA RESOLUCIÓN 0265 DEL 05/02/2020, ACLARADA POR LA RESOL. 017/20 DEL 18/09/2020 DE LA CU2 DE CUCUTA.

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

A: CONSTRUCTORA SAN NICOLAS S.A.S.

NIT# 9003105339 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 17-11-2020 Radicación: 2020-260-6-21697

Doc: ESCRITURA 5935 DEL 10-11-2020 NOTARIA SEGUNDA DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE CONFORMIDAD CON LA RESOLUCIÓN 0265 DEL 05/02/2020, ACLARADA POR LA RESOL. 017/20 DEL 18/09/2020 DE LA CU2 DE CUCUTA.(FOLIO MATRIZ VER MATRICULAS 260-345723 A 260-345729)

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

A: CONSTRUCTORA SAN NICOLAS S.A.S.

NIT# 9003105339 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 17-11-2020 Radicación: 2020-260-6-21697

Doc: ESCRITURA 5935 DEL 10-11-2020 NOTARIA SEGUNDA DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0122 CESION DE BIENES OBLIGATORIA AREA PARA VÍAS VEHICULARES PEATONALES Y PARQUEADEROS 1.568,73M2, ÁREAS RECREATIVAS 1.104,00M2

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

DE: CONSTRUCTORA SAN NICOLAS S.A.S.

NIT# 9003105339

A: CONJUNTO CERRADO VILLA BOLIVAR PROPIEDAD-HORIZONTAL

X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*8\*



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

**Certificado generado con el Pin No: 220209695654507071**

**Nro Matrícula: 260-330530**

Pagina 4 TURNO: 2022-260-1-15313

Impreso el 9 de Febrero de 2022 a las 09:22:50 AM

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

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

**CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS**

6 -> 345726

6 -> 345727

6 -> 345725

6 -> 345724

6 -> 345729

6 -> 345728

6 -> 345723

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

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2022-260-1-15313**

**FECHA: 09-02-2022**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: MARTHA ELIANA PEREZ TORRENEGRA



**PROMESA DE COMPRAVENTA  
CASA X-XX  
PROYECTO VILLA BOLIVAR  
NP**

**PROMITENTE VENDEDOR**

<b>RAZON SOCIAL</b>	CONSTRUCTORA SAN NICOLAS S.A.S
<b>NIT</b>	900.310.533-9
<b>DIRECCION</b>	CALLE 20 No. 0B – 05 BARRIO BLANCO
<b>TELEFONOS</b>	5765001 CEL 3173640024
<b>E-MAIL</b>	<a href="mailto:constructorasannicolassas@gmail.com">constructorasannicolassas@gmail.com</a>
<b>REPRESENTANTE LEGAL</b>	ANDRES FELIPE BOLIVAR RODRIGUEZ
<b>DOCUMENTO DE IDENTIDAD</b>	1.095.523.513 DE FLORIDABLANCA
<b>ESTADO CIVIL</b>	SOLTERO

**PROMITENTE COMPRADOR**

<b>NOMBRES Y APELLIDOS</b>	XXXXXXXXXX
<b>DOCUMENTO DE IDENTIDAD</b>	XXXXXXXXXX DE XXXXXXXXXXXX
<b>DIRECCION</b>	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
<b>TELEFONOS</b>	XXXXXXXXXX
<b>ESTADO CIVIL</b>	XXXXXXXXXX

**1. PREDIO / INMUEBLE**

<b>MATRICULA INMOBILIARIA</b>	XXXXXXXXXX
<b>CÓDIGO CATASTRAL</b>	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
<b>DIRECCION</b>	CASA XXX VILLA BOLIVAR – BOCONO

Entre los suscritos a saber: **CONSTRUCTORA SAN NICOLAS S.A.S** con NIT. 900.310.533-9 representada legalmente por **ANDRES FELIPE BOLIVAR RODRIGUEZ** identificado con la C.C. No. 1.095.523.513 De Floridablanca, por una parte, quien en adelante y para los efectos del presente contrato de promesa de compraventa se denominará **EL PROMETIENTE VENDEDOR**, por una parte y **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, varón, mayor de edad, de estado civil **XXXXXXXX**, vecino de esta ciudad e identificado con la Cédula de Ciudadanía No. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, y quien en adelante se denominara **EL PROMETIENTE COMPRADOR** celebrar el presente contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA de bien inmueble, en adelante la promesa, que se registrá por las siguiente cláusulas: **PRIMERA.OBJETO:** EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a vender a EL PROMITENTE COMPRADOR y esta a su vez se obliga a comprar a aquella el derecho de dominio y la posesión plenos que tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble. Dirección: CONJUNTO CERRADO VILLA BOLIVAR CASA X-XX, Manzana X. lote No.XX, ubicado en la ciudad de Cúcuta - Norte de Santander. El inmueble prometido en venta se individualiza y determina así: Una casa de habitación nueva de 2 pisos, con un área de 67.65 mt2, de los cuales 77.50 mt2, están construidos, distribuidos así: en el primer piso: parqueadero privado semidescubierto, antejardín, cocina integral de 1.5 M. L, sala – comedor, mesón en granito con lavaplatos, estufa integrada de 4 puestos, campana extractora, ventana en al corrediza en la sala con vista al parqueadero, patio y patio de ropas con lavadero y conexiones para lavadora, un baño social con sanitario y lavamanos, puertas corredizas en aluminio arquitectónico para acceso al patio, escalera con ventana. En el segundo piso: 1 habitación principal con baño, sanitario, ducha y lavamanos, closet y balcón pequeño con puerta corrediza en aluminio arquitectónico, un baño social, sanitario, ducha y lavamanos, hall y dos habitaciones auxiliares con closet y ventana corrediza cada una, pisos en cerámica, puertas de habitaciones y baños en madera, la ventanearía es aluminio arquitectónico. **Parágrafo 1. LINDEROS: NORTE:** XXXXXXXXXXXX, **SUR:** XXXXXXXXXXXX; **ORIENTE:** XXXXXXXXXXXXXXXX; **OCCIDENTE:** XXXXXXXXXXXXXXXX.

**Matricula Inmobiliaria:** XXXXXXXXXXXXX

**Cedula Catastral:** XXXXXXXXXXXXXXX

**Parágrafo 2.** Manifiesta el promitente vendedor bajo la gravedad del juramento que el inmueble objeto de esta venta NO SE ENCUENTRA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR (LEY 258 DE 1.996).

**SEGUNDA: TRADICION.** El conjunto cerrado VILLA BOLIVAR se construirá en un lote de terreno el cual fue adquirido por adjudicación división material se protocoliza con permiso para el desenglobe, mediante escritura pública número seis mil ochocientos veinticuatro (6824) del siete (07) de noviembre de dos mil



**PROMESA DE COMPRAVENTA  
CASA X-XX  
PROYECTO VILLA BOLIVAR  
NP**

ocho (2008) otorgada en la Notaria Segunda del Circulo de Cúcuta, título(s) de propiedad que se encuentra(n) inscrito(s) en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta, bajo el folio de matrícula inmobiliaria número 260-253923.

**TERCERA. PRECIO:** El precio de Venta del inmueble es la suma de **XXXXXXXXXX M/CTE. (\$XXX.XXX.XXX.oo)**. **CUARTA. FORMA DE PAGO:** EL PROMITENTE COMPRADOR pagará al PROMITENTE VENDEDOR el PRECIO acordado de la siguiente manera: la suma de **xxxxxxxxxxx M/CTE. (\$XXX.XXX.XXX.oo)** a la firma del presente documento. **QUINTA. INTERESES MORATORIOS:** EL PROMETIENTE COMPRADOR se obliga frente al PROMITENTE VENDEDOR a efectuar los pagos descritos en la cláusula anterior dentro de los términos y tiempos allí señalados y en su defecto pagará como intereses de mora el máximo autorizado por la Superintendencia Bancaria del valor de cada una de las cuotas pactadas. **SEXTA. FECHA DE PROTOCOLIZACIÓN:** Las partes acuerdan firmar escritura pública de venta el día **XXXXXXXXXX**, en la Notaría Segunda de la ciudad de Cúcuta. **SEPTIMA. CLAUSULA PENAL:** EL PROMITENTE VENDEDOR y EL PROMETIENTE COMPRADOR acuerdan como cláusula penal por incumplimiento de lo aquí acordado el **XXX Por Ciento (X%)** del valor total del bien inmueble en cuestión, es decir la suma de **XXXXXXXXXX M/CTE. (\$X.XXX.XXX.oo)**. **OCTAVA. ARRAS DE RETRACTO:** En caso de que EL PROMETIENTE COMPRADOR se retracte de la compra el PROMITENTE VENDEDOR se compromete a devolver los aportes abonados a la fecha del desistimiento, descontando el valor de la Cláusula Penal; en un término no menor a Noventa (90) días y en el mismo plazo que se realizaron los abonos. **NOVENA. PRORROGA:** El plazo para la celebración de la escritura pública de compra venta, como los valores del negocio jurídico antes mencionados, la cláusula penal y demás estipulaciones aquí pactadas, pueden prorrogarse o modificarse de común acuerdo por las partes, lo cual deberá constar por escrito. **DÉCIMA. ENTREGA:** La entrega real y material del inmueble prometido en venta se realizará dentro de los 5 días hábiles siguientes, a la firma de la escritura pública de venta, y una vez se compruebe el pago del Cien Por Ciento (100%) del valor del bien inmueble, a través de la cual se da cumplimiento a esta Promesa de Compraventa por parte del PROMITENTE VENDEDOR, el cual a su vez, se obliga frente a EL PROMETIENTE COMPRADOR a entregar el inmueble libre de embargos, pleitos pendientes, demandas civiles, gravámenes, censos, anticresis, contratos de arrendamiento por escritura pública, desmembraciones, condiciones resolutorias y patrimonio de familia. A paz y salvo por todo concepto, a salir al saneamiento de la venta del inmueble, en los casos de ley y especialmente a responder por cualquier gravamen o acción real que resulte en contra del derecho de dominio que transferirá. **DÉCIMA PRIMERA. IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y PAZ Y SALVOS. EL PROMITENTE VENDEDOR** garantiza que el inmueble materia de este contrato se encuentran a paz y salvo por toda clase de tributos de carácter municipal o nacional, como predial, valorización y servicios públicos domiciliarios. A partir de la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa **EL PROMITENTE COMPRADOR** asumirá cualquier suma que se liquide y/o cobre por concepto de tributos, valorizaciones, plusvalías y/o contribuciones de cualquier orden. **DÉCIMA SEGUNDA. GASTOS NOTARIALES:** Los derechos notariales de la escritura pública serán los que se generen con la transferencia del inmueble vendido y se liquidaran por la correspondiente Notaría Pública teniendo como base la tarifa señalada por el gobierno Nacional y los valores de venta, así como los que se generen por fotocopias, autenticaciones, protocolización y demás que cobren las notarías pública, serán sufragados por partes iguales, es decir el Cincuenta Por Ciento (50%) EL PROMETIENTE COMPRADOR (50%) el PROMITENTE VENDEDOR. Los gastos de boleta fiscal y registro serán los que se generen con la inscripción de la transferencia del inmueble vendido, en la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y deben ser cancelados en su totalidad por EL PROMITENTE COMPRADOR. **DÉCIMA TERCERA. GASTOS DE TESORERIA DEPARTAMENTAL:** Los gastos de Tesorería Departamental y/o Estampillas Pro-Desarrollo, Pro-Hospital, etc., Foto-Filmación y demás que sean requeridos por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos para hacer la mencionada inscripción serán sufragados en su totalidad por EL PROMETIENTE COMPRADOR. **DÉCIMA CUARTA. MERITO EJECUTIVO:** El presente documento presta mérito ejecutivo para la efectividad de las obligaciones contraídas por las partes. **DÉCIMA QUINTA. CESION:** Las Partes se comprometen a no ceder ni parcial, ni totalmente las obligaciones contenidas en el presente contrato, sin autorización previa y por escrito del contrato concedido. Si contravinieren esta disposición, la cesión no tendrá efectos jurídicos y por tanto no exime de responsabilidad a quien la haya realizado sin autorización de la otra parte. **DÉCIMA SEXTA. TERMINACION O LIQUIDACION DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA:** La presente promesa



**PROMESA DE COMPRAVENTA  
CASA X-XX  
PROYECTO VILLA BOLIVAR  
NP**

de compraventa será revocada de manera directa y unilateral cuando se presente algunas de las siguientes situaciones y en consecuencia el PROMITENTE VENDEDOR quedará en plena libertad de disponer del inmueble pretendido. **A)** La mora en el pago de dos o más cuotas por parte de EL PROMETIENTE COMPRADOR. **B)** El incumplimiento de cualquiera de las cláusulas que forman parte del presente documento. **C)** El desistimiento que por escrito o por cualquier otro medio de comunicación hagan EL PROMETIENTE COMPRADOR al PROMITENTE VENDEDOR. **D)** Cuando EL PROMETIENTE COMPRADOR ceda de manera total o parcial la presente Promesa de Compraventa y no haya cancelado la totalidad de la cuota inicial del inmueble en mención. **DÉCIMA SEPTIMA.NOTIFICACIONES:** Las direcciones para efectos de notificaciones personales serán del PROMITENTE VENDEDOR en la Calle 20 No. 0B - 05 del barrio Blanco de la ciudad de Cúcuta y EL PROMETIENTE COMPRADOR en la XXXXXXXXXXXXX.

Para constancia el presente contrato se firma en la Notaria Segunda de la ciudad de Cúcuta a los XXXXXXXX (XX) días del mes de XXXXX del año XXXXXXXXX (XXXX) en dos ejemplares del mismo valor cada uno de ellos con destino a cada una de las Partes.

**PROMETIENTE VENDEDOR**

---

**ANDRES FELIPE BOLIVAR RODRIGUEZ**  
1.095.523.513 DE FLORIDABLANCA  
REPRESENTANTE LEGAL  
CONSTRUCTORA SAN NICOLAS SAS  
NIT. 900.310.533-9

**PROMETIENTE COMPRADOR**

---

XXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXX

## **PRESUPUESTO FINANCIERO**

### **CONSTRUCTORA SAN NICOLAS SAS NIT. 900.310.533-9 CONJUNTO CERRADO VILLA BOLIVAR**

#### **INFORMACION GENERAL**

La **CONSTRUCTORA SAN NICOLAS SAS**, identificada con **NIT. 900.310.533-9**, responsable de la construcción y ventas del **PROYECTO VILLA BOLIVAR**, que cuenta con 155 unidades de vivienda (casas de dos pisos) en conjunto cerrado, ubicado en la avenida 7 #2n-05 lote numero 2 santa clara (Boconó); con un área total del lote de 25.557.6m<sup>2</sup>, que área del lote por unidad habitacional para la manzana A, B Y C es de 67.20m<sup>2</sup> y el área construida es de 70.40 m<sup>2</sup>; y para la manzana D un área del lote por unidad habitacional de 67.65m<sup>2</sup> y 77.50m<sup>2</sup> área construida.

#### **INFORMACION DE COSTOS**

PRECIO DEL LOTE	\$ 850.000.000.
COSTOS FINANCIEROS DIRECTOS	\$15.624.000.000.
COSTOS FINANCIEROS INDIRECTOS	\$2.153.000.000.
GASTOS DE VENTAS	\$205.000.000.
ESTIMADO DEL VALOR TOTAL DEL COSTO	\$19.530.000.000.
VALOR DE IMPREVISTOS	\$230.000.000.

## **INFORMACION DE VENTAS**

<b>UNIDADES DE VIVIENDAS</b>	<b>VALOR ESTIMADO DE VENTA POR UNIDAD</b>	<b>TOTAL VALOR ESTIMADO DE VENTA</b>
155	\$140.000.000	\$21.700.000.000

## **FINANCIACION**

RECURSOS PROPIOS	\$ 2.370.000.000
ANTICIPOS DE CLIENTES A 31/12/2021	\$ 6.210.000.000
CREDITOS	\$ 510.000.000
INVENTARIO	\$ 5.180.000.000

*Andres Felipe Bolivar R*

**ANDRES FELIPE BOLIVAR RODRIGUEZ**  
**CC. No. 1.095.823.513 de Floridablanca**  
**CONSTRUCTORA SAN NICOLAS SAS**

**CONSTRUCTORA SAN NICOLAS S.A.S**  
**NIT: 900.310.533-9**  
**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**



Año Terminado el 31 de Diciembre de 2020							
Atribuible a los Empleados de la Compañía							
En Pesos Colombianos	Nota	Capital en Acciones	Prima en colocacion de acciones	Reservas Estatutarias	Utilidad / Perdida del Ejercicio	Ganancias / Perdidas Acumuladas	Total Patrimonio
<b>Saldo Final a 31 de Diciembre del 2019</b>		<b>500,000,000</b>	<b>1,968,259,012</b>	<b>41,109,720</b>	<b>32,840,165</b>	<b>550,126,212</b>	<b>3,092,335,109</b>
Ganancia del Periodo		-	-	-	39,579,101	-	39,579,101
Otros Resultados Integrales		-	-	-	-	-	-
<b>Total Resultado Integral del año 2020</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>39,579,101</b>	<b>-</b>	<b>39,579,101</b>
Contribuciones y Distribuciones		-	-	-	-	-	-
Emisión de Acciones Propias		-	-	-	-	-	-
Capital Emitido		-	-	-	-	-	-
Apropiación de Reservas		-	-	2,695,689	-	-	2,695,689
Distribución de Utilidades		-	-	-	-	-	-
Cambio Política Contable		-	-	-	-	-	-
Traslado a Ganancias Acumuladas		-	-	-	(32,840,165)	30,785,476	(2,054,689)
Total transacciones con los Propietarios de la Compañía		-	-	<b>2,695,689</b>	<b>(32,840,165)</b>	<b>30,785,476</b>	<b>641,000</b>
<b>Saldo al 31 de Diciembre del 2020</b>		<b>500,000,000</b>	<b>1,968,259,012</b>	<b>43,805,409</b>	<b>39,579,101</b>	<b>580,911,688</b>	<b>3,132,555,210</b>

**CONSTRUCTORA SAN NICOLAS S.A.S**  
**NIT: 900.310.533-9**  
**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**

Año Terminado el 31 de Diciembre de 2021							
Atribuible a los Empleados de la Compañía							
En Pesos Colombianos	Nota	Capital en Acciones	Prima en colocacion de acciones	Reservas Estatutarias	Utilidad / Perdida del Ejercicio	Ganancias / Perdidas Acumuladas	Total Patrimonio
<b>Saldo Final a 31 de Diciembre del 2020</b>		<b>500,000,000</b>	<b>1,968,259,012</b>	<b>43,805,409</b>	<b>39,579,101</b>	<b>580,911,688</b>	<b>3,132,555,210</b>
Ganancia del Periodo		-	-	-	75,139,872	-	75,139,872
Otros Resultados Integrales		-	-	-	-	-	-
<b>Total Resultado Integral del año 2021</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>75,139,872</b>	<b>-</b>	<b>75,139,872</b>
Contribuciones y Distribuciones		-	-	-	-	-	-
Emisión de Acciones Propias		-	-	-	-	-	-
Capital Emitido		-	-	-	-	-	-
Prima en Colocacion de Acciones		-	(700,000,000)	-	-	-	(700,000,000)
Apropiación de Reservas		-	-	-	-	-	-
Distribución de Utilidades		-	-	-	-	-	-
Cambio Política Contable		-	-	-	-	-	-
Traslado a Ganancias Acumuladas		-	-	-	(39,579,101)	39,930,151	351,050
Total transacciones con los Propietarios de la Compañía		-	-	-	<b>(39,579,101)</b>	<b>39,930,151</b>	<b>(699,648,950)</b>
<b>Saldo al 31 de Diciembre del 2021</b>		<b>500,000,000</b>	<b>1,968,259,012</b>	<b>43,805,409</b>	<b>75,139,872</b>	<b>620,841,839</b>	<b>2,508,046,132</b>

*Andrés Felipe Bolívar Rodríguez*

**ANDRES FELIPE BOLIVAR RODRIGUEZ**  
Representante Legal

*Sandra Patricia Araus Abril*

**SANDRA PATRICIA ARAUS ABRIL**  
Revisor Fiscal  
T.P. 139917-T

*Nelly Gisela Valbuena Monsalve*

**NELLY GISELA VALBUENA MONSALVE**  
Contador Publico  
T.P. 95633-T

**CONSTRUCTORA SAN NICOLAS S.A.S**  
**NIT: 900.310.533-9**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**



En pesos colombianos	Nota	A corte del 31 de Diciembre de 2021	A corte del 31 de Diciembre de 2020
<b>Flujo de Efectivo Sobre Actividades de Operación</b>			
Utilidad o Perdida del Ejercicio		75,139,872	39,579,101
Partidas que no tienen Efecto en el Efectivo			
(+) Depreciaciones:		8,304,600	9,026,233
(+) Amortizaciones:		660,841	536,784
Variación en Partidas Relacionadas con las Actividades de Operación			
(+) Incremento Cuentas Comerciales por Pagar		-	186,868,433
(+) Incremento Pasivo Financiero		331,519,849	-
(+) Incremento Pasivo por Impuestos Corrientes		4,133,000	-
(+) Incremento Beneficios a Empleados		19,491,287	11,619,733
(+) Disminución de Activo por Impuesto no Corriente		-	-
(+) Incremento de Pasivo no Financiero		-	4,219,377
(+) Disminución de Activo no Financiero		-	27,975,606
(+) Incremento de Otros Pasivos Financieros		-	78,461,472
(+) Incremento de Otros Pasivos no Financieros		2,807,690,618	856,223,762
(+) Disminución de Otros Activos Financieros		-	-
(+) Disminución de Activo por Impuesto Corriente		-	-
(+) Disminución de Cuentas Comerciales por cobrar		-	11,000,000
(+) Disminución de Inventario Corriente		-	-
(+) Incremento por Pasivos por Impuesto no Corriente		3,564,367	4,054,214
(-) Disminución Cuentas Comerciales por Pagar		79,010,352	-
(-) Disminución de Pasivos no Financieros		2,574,925	-
(-) Disminución de Pasivo Financiero		-	65,838,312
(-) Disminución de Beneficio a Empleados		-	-
(-) Disminución pasivo por Impuesto Corriente		-	1,720,000
(-) Disminución por pasivos por Impuesto no Corriente		-	-
(-) Disminución otros Pasivos Financieros		97,900,620	-
(-) Disminución otros Pasivos no Financieros		-	-
(-) Incremento Cuentas Comerciales por Cobrar		304,364,791	-
(-) Incremento de Inventario Corriente		1,508,305,934	1,150,299,132
(-) Incremento de Activo Impuesto Corriente		20,212,000	-
(-) Incremento de Activo Impuesto no Corriente		270,719	161,914
(-) Incremento de Otros Activos Financieros		676,090	3,801,550
(-) Incremento de Activo No Financiero		87,651,908	-
<b>Efectivo Generado en Actividades de Operación</b>		<b>1,149,537,094</b>	<b>7,743,807</b>
<b>Flujo de Efectivo por Actividades de Inversión</b>			
(+) Venta de Inversiones		-	-
(+) Disminución de Propiedad, Planta y equipo		10,000,000	-
(-) Inversión en Asociados		-	-
(-) Compra de Propiedad Planta y Equipo		-	-
(-) Compra de Intangibles		1,556,000	1,907,000
<b>Total de Efectivo por Actividades de Inversión</b>		<b>8,444,000</b>	<b>(1,907,000)</b>
<b>Flujo de Efectivo por Actividades de financiamiento</b>			
Efectivo Recibido Incremento de Capital		-	-
Efectivo Recibido de Prestamos a Corto Plazo		-	-
Efectivo Recibido por Contratos de Arrendamientos Financieros		-	-
Otros		351,050	641,000
Efectivo Pagado por la Readquisición		-	-
Efectivo Pagado por Retiro de la Deuda a largo Plazo		-	-
Efectivo Pagado de Prestamos a Corto Plazo		-	-
Efectivo Pagado por Distribución de Utilidades		-	-
Otros		700,000,000	-
<b>Efectivo Pagado por la Adquisición de Negocios</b>		<b>(699,648,950)</b>	<b>641,000</b>
<b>Incremento (Decremento) ed Efectivo Durante el Periodo</b>		<b>458,332,144</b>	<b>6,477,808</b>
<b>Efectivo al Comienzo del Periodo</b>		<b>115,752,270</b>	<b>109,274,462</b>
<b>Efectivo y Equivalente al Efectivo al Final del Periodo</b>		<b>574,084,414</b>	<b>115,752,270</b>

*Andrés Felipe Bolívar Rodríguez*

**ANDRÉS FELIPE BOLÍVAR RODRÍGUEZ**  
Representante Legal

*Nelly Gisela Valbuena Monsalve*

**NELLY GISELA VALBUENA MONSALVE**  
Contador Público  
T.P. 95633-T

*Sandra Patricia Araus Abril*

**SANDRA PATRICIA ARAUS ABRIL**  
Revisor Fiscal  
T.P. 139917-T

**CONSTRUCTORA SAN NICOLAS S.A.S**  
**NIT 900.310.533-9**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021 Y 31 DE DICIEMBRE DEL 2020**

**NOTA 1. ENTE ECONOMICO QUE INFORMA**

La Sociedad CONSTRUCTORA SAN NICOLAS S.A.S, es una sociedad constituida para realizar toda actividad relacionada con la construcción de edificios residenciales, dentro del territorio colombiano de conformidad con las normas establecidas.

Creada por Documento privado N° 07 de Septiembre de 2009 , inscrita el 9 de septiembre del 2009 bajo el numero 09328760 del libro IX. La sociedad tendrá una duración es indefinida , pero podrá disolverse por la ocurrencia de alguna de las causales previstas en la ley y en los estatutos.

El domicilio principal de la agencia es la ciudad de San José de Cúcuta, Ubicada en la ClI 14 # 0-80 Brr La Playa ciudad de Cúcuta.

La empresa no es subordinada de otra entidad que informa bajo estándares internacionales, la totalidad de su patrimonio pertenece a personas naturales, tal como consta en el libro de Accionistas.

El organo de administracion de la empresa es la Asamblea de Accionistas, la cual sesiona de manera ordinaria una vez al año de acuerdo a sus estatutos.

**NOTA 2. BASES DE PREPARACION**

Con corte a la fecha de presentacion de los Estados Financieros, la empresa CONSTRUCTORA SAN NICOLAS S.A.S se encuentra obligada a presentar solamente Estados Financieros Individuales los cuales han sido preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Informacion Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades; NIIF para PYMES, de conformidad con lo dispuesto en el anexo No 2 del Decreto 2420 de 2015.

De acuerdo con lo anterior, estos estados financieros cumplen, en todo aspecto significativo, con los requerimientos establecidos en el Estandar Internaciona para PYMES emitido en el año 2009. La entidad aplicara el Estandar Internacional para Pymes modificado, a partir del año 2017, en virtud en lo establecido en el anexo 2 del Decreto 2496 del 2015.

La Entidad llevo a cabo la transición al Estándar Internacional para Pymes con corte al 1 de enero del 2015, de conformidad con lo establecido en el Decreto 3022 del 2013.

Hasta el 31 de diciembre del 2015 de conformidad con la legislación vigente a la fecha, la entidad preparo y presento sus estados financieros de acuerdo con lo dispuesto por Los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Colombia, establecidos en el Decreto 2649 de 1993.

La información financiera correspondiente a periodos anteriores, incluida en los presentes estados financieros con propósitos comparativos, ha sido modificada y se presenta de acuerdo con el nuevo marco técnico normativo.

Las Notas 5 incluye un resumen de las políticas contables relevantes que sirven como fundamento de la contabilización.

**NOTA 3. MONEDA FUNCIONAL Y DE PRESENTACION**

Estos estados financieros son presentados y expresados en Pesos Colombianos (COP), la cual es la moneda funcional de la Sociedad

**NOTA 4. USO DE JUICIOS Y ESTIMACIONES**

La preparacion de estados financieros bajo NIIF para Pymes requiere que la administracion realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y la medicion de las partidas. Los resultados reales pueden diferir de las estimaciones. Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas retrospectivamente.

Los juicios realizados que tienen un impacto mas relevante en la presentacion de la informacion financiera son:

**Partidas corrientes y no corrientes.** La clasificacion de los activos y pasivos en las categorias de corriente y no corriente. Se tuvo en cuenta la definicion oficial del glosario de la NIIF para activo y pasivo corriente.

**Reconocimiento de impuestos diferidos.** Los criterios de medición de las partidas del activo y del pasivo bajo NIIF difieren de los criterios tributarios para definir las bases fiscales. Las diferencias temporarias que resultan dan lugar al reconocimiento del impuesto diferido estimando el efecto futuro que estas partidas llegaran a tener sobre el impuesto de renta.

#### **NOTA 5. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS Y PRÁCTICAS CONTABLES**

CONSTRUCTORA SAN NICOLAS S.A.S conserva las mismas políticas contables de su Estado de Situación Financiera de Apertura (ESFA), en sus estados financieros de transición y en sus estados financieros comparativos conforme a las NIIF dando cumplimiento a lo establecido a la normatividad actual vigente.

En la preparación de estos estados financieros se aplicaron las políticas contables detalladas a continuación :

##### **5.1. Cambio en políticas contables**

No existen modificaciones a la NIIF para Pymes que sean efectivas por primera vez para el ejercicio financiero que comienza a partir del 1 de enero de 2016 que se espere tenga un efecto significativo sobre los estados financieros de la entidad. Existe la NIIF para Pymes versión 2015 que se incluyó como anexo No 2.1 al decreto 2496 de 2015 y que entra en vigencia a partir del 1 de enero de 2017 pero que las empresas podían aplicarlo voluntariamente de forma anticipada; sin embargo, CONSTRUCTORA SAN NICOLAS S.A.S, no aplicó este marco técnico normativo anticipadamente. También es importante aclarar que no se estima un impacto materialmente importante con la entrada en vigencia de la versión 2015 de la NIIF para Pymes.

Cuando CONSTRUCTORA SAN NICOLAS S.A.S cambie una de sus políticas contables revisará el cumplimiento de los criterios contenidos en los marcos técnicos normativos para la preparación de información financiera en Colombia y se aplicará la política con carácter retroactivo.

##### **5.2. Otros activos financieros**

Las Inversiones temporales se consideran activos financieros corrientes y se contabilizan al precio de la transacción más los costos atribuibles a la adquisición. El deterioro sobre los activos financieros solo se contabiliza cuando existen indicios de deterioro.

##### **5.3. Cuentas Comerciales por Cobrar**

La empresa reconoce como Cuentas Comerciales por Cobrar aquellas originadas en el desarrollo de su objeto social. La sociedad tiene como política otorgar crédito a ciertos clientes. Este rubro registra principalmente los saldos por cobrar a los clientes resultantes de las transacciones en la construcción de edificios residenciales, los cuales son reclasificados en corrientes y no corrientes o de difícil cobro de acuerdo a su período de vencimiento y se deterioran de acuerdo a la técnica contable establecida y teniendo en cuenta la probabilidad de pérdidas.

Las Cuentas Comerciales por Cobrar se miden al precio de la transacción excepto aquellas operaciones en las que se exista una transacción de financiación implícita; en tal caso, la partida se medirá al valor descontado de los pagos futuros aplicando una tasa de mercado para transacciones de condiciones de riesgo crediticio similar. Al final de cada período sobre el que se informa, la entidad estima la pérdida por deterioro y reconoce como un gasto la diferencia entre el valor en libros y el flujo de efectivo que se estima recuperar.

##### **5.4. Propiedades, Planta y Equipos**

El costo incluye el precio de compra más otros costos atribuibles a la adquisición, menos los descuentos por pronto pago o cualquier otro concepto por el cual se disminuya el costo.

Las reparaciones y mantenimiento de estos activos se cargan a resultados, y las mejoras o adiciones incrementan el costo siempre que mejoren el rendimiento o extiendan la vida útil del activo.

Cuando se vende o se retira uno de estos activos, el costo y la depreciación acumulada hasta la fecha del retiro se cancelan y cualquier pérdida o ganancia se incluye en los resultados del período.

La depreciación de las Propiedades, Planta y Equipos se inicia a partir del período en que el activo este disponible para su uso. Esta se calcula por el método de línea recta, de acuerdo con la vida útil real estimada para cada uno de los activos considerando las características particulares de cada bien. Solo en caso de impracticabilidad para estimar la vida útil de un activo en particular, la entidad acudirá a la aplicación de vidas útiles genéricas definidas para cada categoría de la Propiedad Planta y Equipo.

##### **5.5. Activos Intangibles**

Se entiende por Activo intangible todo activo identificable, de carácter no monetario y sin apariencia física sobre el cual se posee el control, es plenamente cuantificable y se espera obtener beneficios económicos futuros del mismo.

Los activos intangibles son medidos al costo menos la amortización acumulada y pérdidas por deterioro.

La empresa comenzará a amortizar el activo intangible, cuando éste se encuentre disponible y en las condiciones previstas por la Gerencia para su utilización. El método de utilización usado es el Lineal y el cargo por amortización de cada periodo es reconocido como parte del Estado de Resultados.

#### **5.6. Activos No Financieros**

Esta política sólo incluirá aquellas erogaciones que cumplan las condiciones para ser activos: i) que sea probable que la empresa, obtenga beneficios económicos futuros derivados del mismo y ii) el importe pueda ser valorado fiablemente. Las partidas de gastos pagados por anticipado de las cuales es probable que CONSTRUCTORA SAN NICOLAS S.A.S, obtenga un beneficio económico futuro son las que por acuerdo con el tercero, se puede obtener la devolución del dinero restante, en caso de que el bien o servicio objeto del prepago no sea utilizado por todo el tiempo del prepago pactado.

Los gastos pagados por anticipado que realiza la sociedad en desarrollo de sus actividades se consideran activos no financieros porque no representan el derecho a recibir dinero en el futuro. Mientras no se reciba el bien o el servicio que se pago anticipadamente la entidad reconocera la partida como un activo y lo amortizan de acuerdo a las condiciones de negociacion o cuando expire el derecho. Los activos no financieros se reconoceran al precio de la transaccion.

#### **5.7. Beneficios a los Empleados.**

CONSTRUCTORA SAN NICOLAS S.A.S reconoce sus obligaciones laborales en la medida en que se cumplan las siguientes condiciones: i) que el servicio se haya recibido y haya sido prestado por el empleado, ii) que el valor del servicio recibido se pueda medir con fiabilidad, iii) que esté debidamente contemplado por disposición legal o sea costumbre de la empresa iv) que sea probable que como consecuencia del pago de la obligación se derive la salida de recursos que llevan incorporados beneficios económicos.

En esta política se indica como la sociedad, maneja contablemente los beneficios que se otorgan a los empleados, trabajadores y familiares de estos: beneficios de corto plazo, beneficios por terminación.

#### **5.8. Pasivo por impuestos corrientes.**

##### **Impuestos Sobre La Renta**

El gasto por impuestos sobre la renta comprende el impuesto corriente y el impuesto diferido, El gasto por impuesto se reconoce en el estado de resultados excepto en la parte que corresponde a partidas reconocidas en la cuenta de otros resultados integral en el patrimonio. En este caso el impuesto es también reconocido en dichas cuentas.

##### **Impuesto Corriente Reconocido Como Pasivo**

El impuesto corriente es la cantidad a pagar (recuperar) por el impuesto sobre la renta relativo a la ganancia (pérdida) fiscal del periodo corriente, se reconoce como un pasivo en la medida en que no haya sido pagado; y como un activo si la cantidad ya pagada, que corresponda al periodo presente y a los anteriores, excede el importe del gasto por esos periodos

El gasto por impuesto sobre la renta corriente, se reconoce en el año, de acuerdo con depuración efectuada entre la ganancia (pérdida) contable, para determinar la ganancia (pérdida) fiscal, multiplicada por la tarifa del impuesto sobre la renta del año corriente y

conforme con lo establecido en las normas tributarias vigentes, o sobre un sistema de renta especial según la normatividad aplicable.

Su reconocimiento se efectúa mediante el registro de un gasto y un pasivo en las cuentas por pagar denominado impuesto sobre la renta por pagar

En periodos intermedios se reconoce una estimación del impuesto sobre la renta corriente, con base en los cálculos de los resultados fiscales periódicos. Dado que los cálculos suelen ser muy cercanos al impuesto a cargo, esta partida se reconoce directamente como pasivo por impuesto a las ganancias, en lugar de presentarlo como estimación.

El impuesto sobre la renta corriente es calculado sobre la base de las leyes tributarias vigentes en Colombia a la fecha de corte de los estados financieros.

La Entidad calcula la provisión 0.0 % del patrimonio líquido de año gravable inmediatamente anterior, a una tarifa del 31%.

#### Autorretención De Renta

A partir del 01 de enero de 2017, para efectos del recaudo y administración del impuesto sobre la renta, todos los sujetos pasivos del mismo tienen la calidad de autorretenedores. CONSTRUCTORA SAN NICOLAS S.A.S calcula y reconoce el pasivo por autorretención de renta de manera mensual, y lo paga de acuerdo con los plazos establecidos en las normas vigentes.

#### **Impuesto Diferido**

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se valoran utilizando las tasas de impuestos esperadas para los periodos en que los activos se vayan a realizar o los pasivos se vayan a liquidar con base en las tasas y en las leyes vigentes o prácticamente promulgadas a la fecha del estado de situación financiera.

Cuando hay distintas tasas de impuestos según los niveles de beneficios fiscales, los activos y pasivos por impuestos diferidos se valoran a las tasas conocidas para cada uno de los periodos futuros en los cuales se espera se revertirán las diferencias temporarias.

Se reconoce un activo por impuestos diferidos derivado de diferencias temporarias deducibles. Se reconoce un pasivo de naturaleza fiscal por causa de cualquier diferencia temporaria imponible.

Los impuestos diferidos activos y pasivos son compensados cuando existe un derecho legal para compensar impuestos diferidos corrientes contra pasivos por impuestos corrientes.

#### **5.9. Otros Pasivos Financieros**

La mayor representatividad de este grupo está en las cuentas por pagar, costos y gastos por pagar, Obligaciones Financieras y Acreedores Varios.

#### **5.10. Reconocimiento de Ingresos**

Ingresos son los incrementos en los beneficios económicos, producidos a lo largo del periodo sobre el que se informa, en forma de entradas o aumento de valor de los activos, o bien como disminución del valor las obligaciones, que dan como resultado aumentos del patrimonio, distintas de las relacionadas con los aportes de los accionistas.

Se reconocerán ingresos por actividades ordinarias siempre que sea probable que los beneficios económicos futuros fluyan a la empresa y que éstos se puedan medir con fiabilidad.

Los ingresos provenientes de las actividades ordinarias de la empresa se medirán al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta cualquier valor por concepto de rebajas y descuentos.

Cuando el pago de la comercialización del producto a crédito se aplase más allá de los términos comerciales normales, éste se medirá al valor presente de los pagos futuros descontados a una tasa de interés de mercado.

El principal concepto generador de ingresos ordinarios es la construcción de edificios residenciales.

La empresa no reconocerá ingresos de actividades ordinarias:

- Cuando se intercambien bienes o servicios por bienes o servicios de naturaleza y valor similar.
- Cuando se intercambien bienes o servicios por bienes o servicios de naturaleza diferente, pero la transacción carezca de carácter comercial.

#### **5.11. Presentación de Estados Financieros**

En esta política contable se establecen los criterios generales para la presentación de Estados Financieros Individuales de Propósito General, las directrices para determinar su estructura y los requisitos mínimos sobre su contenido.

Presentación razonable CONSTRUCTORA SAN NICOLAS S.A.S. reflejará en sus Estados Financieros el efecto razonable de sus transacciones así como de otros eventos y condiciones, de acuerdo con las definiciones y los criterios de reconocimiento de activos, pasivos, patrimonio, ingresos, costos y gastos.

Adicionalmente, realizarán una declaración explícita en las notas a los Estados Financieros señalando el cumplimiento de NIIF.

#### Hipótesis de negocio en marcha

Los Estados Financieros serán elaborados bajo la hipótesis de negocio en marcha, es decir, la gerencia al final del cierre contable de cada año deberá evaluar la capacidad que tiene la empresa para continuar en funcionamiento y cuando se presente incertidumbre sobre hechos que puedan afectar la continuidad deberá revelarse.

#### Base contable de causación

Para la elaboración de los Estados Financieros se utilizará la base contable de causación, es decir, las partidas se reconocerán como activos, pasivos, patrimonio neto, ingresos y gastos, cuando satisfagan las definiciones y los criterios de reconocimiento bajo las NIIF.

#### Uniformidad en la presentación

La presentación y clasificación de las partidas en los Estados Financieros se conservará de un periodo a otro, a menos que:

Surja un cambio en la naturaleza de las actividades de la empresa o en la revisión de sus Estados Financieros, se determine que sería más apropiado otra presentación u otra clasificación, según lo establecido en la Política de corrección de errores, cambios en políticas y estimados contables bajo NIIF.

- Una Norma o Interpretación requiera un cambio en la presentación.
- Cualquier reclasificación o modificación que se efectúe en el año corriente implicará una modificación en la presentación de los Estados Financieros del año anterior para efectos comparativos. Esta situación deberá ser revelada en las Notas a los Estados Financieros, indicando los elementos que han sido reclasificados.

Estructura y contenido de los estados financieros

Al cierre contable anual, CONSTRUCTORA SAN NICOLAS S.A.S preparará los siguientes Estados Financieros:

- Estado de situación financiera
- Estado de resultados y resultado integral
- Estado de cambios en el patrimonio
- Estado de flujos de efectivo
- Notas que incluyan un resumen de las políticas contables más significativas y otra información explicativa.

#### **NOTA 6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO**

Se agrupan las cuentas representativas de los recursos de liquidez inmediata y disponible para el desarrollo del objeto social de la empresa.

Se tiene como política mantener los recursos disponibles en depósitos de cuentas corrientes y de ahorro para el pago de las obligaciones contraídas con los proveedores y acreedores en virtud del contrato de mandato comercial, y para cubrir los costos y gastos operativos.

El disponible se mide por su valor razonable en la fecha sobre la que se informa. Al final del periodo la empresa no tenía efectivo representado en moneda extranjera.

Los recursos disponibles no tienen restricción alguna que limite su uso o disponibilidad, en lo correspondiente a los periodos 2.021 y 2.020

La empresa reconoce los cheques recibidos de sus clientes como un mayor valor del efectivo y equivalente, pues son títulos que se cobran en un periodo de tiempo muy corto.

		<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>1105</b>	<b>CAJA</b>		
1105-05	Caja General	475,851,657	68,727,677
	Total caja	<u><b>475,851,657</b></u>	<u><b>68,727,677</b></u>
<b>1110</b>	<b>BANCOS</b>		
1110-0501	Banco Bogotá N° 260-16299-5	25,930,553	111,653
1110-0502	Banco AV Villas Cta. Cte No. 051-04068-0	-	46,912,939
1110-0503	Bancolombia Cta Cte #59000000538	72,302,204	-
	Total Bancos	<u><b>98,232,757</b></u>	<u><b>47,024,592</b></u>
	<b>TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO</b>	<u><b>574,084,414</b></u>	<u><b>115,752,270</b></u>

#### **NOTA 07. CUENTAS COMERCIALES POR COBRAR**

		<b>2021</b>	<b>2020</b>
--	--	-------------	-------------

<b>1305</b>		<b>CLIENTES</b>	
1305-0501	Nacionales	366,250,000	61,885,209
	Total Clientes	<u>366,250,000</u>	<u>61,885,209</u>
	<b>TOTAL CUENTAS COMERCIALES POR COBRAR</b>	<u>366,250,000</u>	<u>61,885,209</u>

**NOTA 08. INVENTARIO CORRIENTE**

Los Inventarios de la CONSTRUCTORA SAN NICOLAS S.A.S., corresponde al conjunto de materiales (Materias Primas, productos en proceso, productos terminados), que posteriormente serán usados para satisfacer una demanda futura, inventario constituido por Lotes para la construcción, casas en proceso y terminadas para ser vendidas en periodos estipulados a cada uno de los clientes. Los valores representativos de este rubro está conformado por Obras de construcción en curso, Bienes Raíces para la venta y Terrenos por construir. Existen rubros que fueron reclasificados de activos diferidos como lo son Estudios de Investigación y proyectos y obras de urbanismo ya que cumplen con la definición de inventario según NIIF, ya que se tratan de activos que fueron evaluados para el proceso de construcción y venta en el curso normal de la operación, es decir; en el desarrollo del objeto social.

		<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>1405</b>		<b>MATERIAS PRIMAS</b>	
1405-0102	Materia prima	2,983,121,492	1,502,933,362
	Total Materia prima	<u>2,983,121,492</u>	<u>1,502,933,362</u>
<b>1415</b>		<b>OBRAS DE CONSTRUCCION EN CURSO</b>	
1415-0502	Obras en Construcción Valena Park Niza	21,214,120	21,214,120
1415-0503	Obras en Construcción Proyecto Villa Bolívar	3,475,248,079	1,945,626,973
1415-0504	Obras en Construcción Colinas Campestre	-	28,528
	Total Obras e Construcción en Curso	<u>3,496,462,199</u>	<u>1,966,869,621</u>
<b>1440</b>		<b>BIENES RAICES PARA LA VENTA</b>	
1440-0501	Bienes Raíces para la venta Portal San Nicolás	102,135,646	396,010,420
	Total Bienes Raíces para la Venta	<u>102,135,646</u>	<u>396,010,420</u>
<b>1450</b>		<b>TERRENOS</b>	
1450-1001	Terrenos Urbanizados por Construir	1,600,800,000	2,808,400,000
	Total Terrenos	<u>1,600,800,000</u>	<u>2,808,400,000</u>
	<b>TOTAL INVENTARIOS</b>	<u>8,182,519,336</u>	<u>6,674,213,403</u>

**NOTA 9. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS**

		<b>2,021</b>	<b>2,020</b>
--	--	--------------	--------------

<b>1365 CUENTAS X COBRAR A TRABAJADORES</b>			
1365-95	Otros	4,477,640	3,801,550
	Total Cuentas x Cobrar a Trabajadores	<u>4,477,640</u>	<u>3,801,550</u>
	<b>TOTAL OTROS ACTIVOS FINANCIEROS</b>	<u>4,477,640</u>	<u>3,801,550</u>

#### **NOTA 10. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

Las otras cuentas por cobrar están representados por, Anticipos de Renta, de Industria y comercio, Retención en la Fuente y saldo a favor de IVA.

		<b>2,021</b>	<b>2,020</b>
<b>1355 ANTICIPO IMPUESTO DE IMPUESTO Y</b>			
1355-95	Saldo a Favor en Renta	20,212,000	
	Total Saldo a Favor en Renta	<u>20,212,000</u>	<u>-</u>
	<b>TOTAL POR IMPUESTOS CORRIENTES</b>	<u>20,212,000</u>	<u>-</u>

#### **NOTA 11. ACTIVOS NO FINANCIEROS**

		<b>2,021</b>	<b>2,020</b>
<b>1330 ANTICIPOS Y AVANCES</b>			
1330-05	Anticipo a Proveedores	91,097,094	3,597,086
	Total Anticipo a Proveedores	<u>91,097,094</u>	<u>3,597,086</u>
<b>1360 RECLAMACIONES</b>			
1360-95	Reembolsos por Errores en las Planillas De Seguridad Social	151,900	-
	Total Reclamaciones	<u>151,900</u>	<u>-</u>
	<b>TOTAL ACTIVOS NO FINANCIEROS</b>	<u>91,248,994</u>	<u>3,597,086</u>
	<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>	<u>9,238,792,384</u>	<u>6,859,249,517</u>

#### **NOTA 12. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO**

CONSTRUCTORA SAN NICOLAS S.A.S reconoce como propiedad planta y equipo todos los activos que cumplan: la definición de activo y la definición de propiedades, planta y equipo, no se reconoce como activo los bienes que, aunque esten a nombre de la empresa no generen beneficios economicos para la entidad.

Bajo el nuevo marco de referencia NIIF, la Propiedad, planta y equipo, en su medición posterior se realizo a costo histórico.

Al 31 de diciembre del 2.021 y 31 de diciembre del 2.020, la empresa efectuó una revisión de los indicadores internos y externos de deterioro, determinando que no existen indicios de que los bienes de Propiedades, plantas y equipo se encuentren deteriorados, adicionalmente no tiene restricción de titularidad ni garantías para el cumplimiento de obligaciones que afecten a los bienes de Propiedades, plantas y equipo.

Los saldos al 31 de diciembre del 2.021 y 31 de diciembre del 2.020 son los siguientes:

	TERRENOS	CONSTR. Y EDIFICA.	EQUIPO DE OFICINA	EQUIPO DE PROCESAMIENTO DE DATOS	FLOTA Y EQUIPO DE TRANSPORTE	TOTAL
<b>SALDO AL 1 DE ENERO DEL 2020</b>	10,000,000	252,985,408	39,054,237	8,756,000	4,050,000	314,845,645
<b>ADICIONES</b>	-	-	-	-	-	-
<b>BAJAS</b>	-	-	-	-	-	-
<b>DEPRECIACIÓN</b>	-	(23,440,755)	(17,971,097)	(7,504,580)	(1,180,602)	(50,097,034)
<b>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020</b>	10,000,000	229,544,653	21,083,140	1,251,420	2,869,398	264,748,611
<b>ADICIONES</b>	-	-	-	-	-	-
<b>BAJAS</b>	(10,000,000)	-	-	-	-	- 10,000,000
<b>DEPRECIACIÓN</b>	-	(3,162,316)	(3,905,428)	(831,857)	(404,999)	(8,304,600)
<b>SALDO A 31 DE DICIEMBRE DE 2021</b>	-	226,382,337	17,177,712	419,563	2,464,399	246,444,011

<b>15</b>	<b>PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>1504</b>	<b>TERRENOS</b>		
1504-0502	Lote 2 Mza D Urb. Colinas Campestre	-	10,000,000
	Total Terrenos	-	<b>10,000,000</b>
<b>1516</b>	<b>CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES</b>		
1516-0501	Local Comercial calle 10 No. 6-55 y 6-59 M.I. 26013497	223,000,000	223,000,000
1516-0503	Mejoras	29,985,408	29,985,408
	Total Construcciones y Edificaciones	<b>252,985,408</b>	<b>252,985,408</b>
<b>1524</b>	<b>EQUIPO DE OFICINA</b>		
1524-05	Muebles y Enseres	35,233,237	35,233,237
1524-10	Equipos	3,821,000	3,821,000
	Total Equipos de Oficina	<b>39,054,237</b>	<b>39,054,237</b>
<b>1528</b>	<b>EQUIPO DE COMPUTO Y COMUNICACIÓN</b>		
1528-0502	Computadores	6,856,000	6,856,000
1528-0503	Computador LG AIO	1,900,000	1,900,000
	Total Equipo de Computo y Comunicación	<b>8,756,000</b>	<b>8,756,000</b>
<b>1540</b>	<b>CAMIONES, VOLQUETAS Y FURGONES</b>		
1540-1701	Motocicleta	4,050,000	4,050,000
	Total Flota y Equipo de Transporte	<b>4,050,000</b>	<b>4,050,000</b>
<b>1592</b>	<b>DEPRECIACIÓN ACUMULADA</b>		

1592-05	Construcciones y Edificaciones		
		(26,603,071)	(23,440,755)
1592-15	Equipo de Oficina	(21,876,525)	(17,971,097)
1592-20	Equipo de Computacion y comunicaci3n		
		(8,336,437)	(7,504,580)
1592-35	Flota y Equipo de Transporte		
		(1,585,601)	(1,180,602)
	Total Depreciacion Acumulada	<b>(58,401,634)</b>	<b>(50,097,034)</b>
	<b>TOTAL PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO</b>	<b>246,444,011</b>	<b>264,748,611</b>

#### VIDA UTIL

La empresa estima la vida util de cada activo de acuerdo con las expectativas sobre su uso y la generacion de beneficios mediante ese uso.

Solo en el caso de impracticabilidad para asignar una vida 3til a un activo de forma individual o del grupo al cual pertenece, se depreciar3n en las siguientes vidas 3tiles gen3ricas:

Clase de Activo	Vida Util Estimada en A3os
Construcciones y Edificaciones	80 a3os
Maquinaria y Equipo	entre 5 -20 a3os
Equipos de Oficina	entre 5 -10 a3os
Equipo de Computacion y Comunicaci3n	5 a3os
Flota y Equipo de Transporte	10 a3os

La vida 3til de un activo requerir3 de revisi3n s3lo cuando exista alg3n indicio de que se ha producido un cambio significativo desde la 3ltima fecha anual sobre la que se haya informado.

Para todos los activos la empresa a estado utilizando el modelo de depreciacion en linea recta.

#### NOTA 13. INTANGIBLES

Los Intangibles son un activo monetario identificable y carente de sustancia fisica siendo este un recurso que es controlado por la empresa, en la que el valor correspondiente es a la compra de licencia de programa contable, el cual sera su base de medicion al costo incluidos los costos atribuibles y que cumplan con los criterios.

		2021	2020
<b>1635</b>	<b>LICENCIAS</b>		
1635-01	Licencia TNS	7,951,250	6,395,250
	Total Licencia	<b>7,951,250</b>	<b>6,395,250</b>
<b>1698</b>	<b>AMORTIZACION</b>		
1698-40	Amortizacion	(3,167,535)	(2,506,694)
	Total Acumulada	<b>(3,167,535)</b>	<b>(2,506,694)</b>
	<b>TOTAL INTANGIBLES</b>	<b>4,783,715</b>	<b>3,888,556</b>

#### NOTA 14. ACTIVOS POR IMPUESTOS NO CORRIENTES

El impuesto diferido se calcula con base en las diferencias temporarias que surgen entre la medicion de las partidas del activo y del pasivo bajo NIIF y las bases fiscales con las que se reportan en las declaraciones tributarias. A continuacion se describe detalladamente las cifras que dieron origen al impuesto diferido.

**ANALISIS DE LAS DIFERENCIAS IMPUESTO DIFERIDO 31 DE DICIEMBRE DE 2.021 Y 31 DE DICIEMBRE DEL 2.020**

**CONSTRUCTORA SAN NICOLAS S.A.S  
NIT. 900.310.533-9**

ANALISIS DE LAS DIFERENCIAS TEMPORARIAS -INTANGIBLES 2020								
CUENTA	SALDOFISCAL	SALDO NIIF	DIFERENCIA	CONCILIACIÓN		T R E A M R P I O A	VALOR	IMPUESTO DIFERIDO
				A/P	DETALLE			
1635 LICENCIAS	4,488,250	4,488,250						
1698 AMORTIZACION FISCAL	(1,521,086)	-						
169840.901 AMORTIZACION NIIF	-	(2,506,694)		A	Ajuste a valor razonable de activos de equipos de oficina	si	-	-
				P	Eliminacion de la depreciacion acumulada en fiscal	si	1,521,086	471,537
				A	Causacion depreciacion bajo niif	si	2,506,694	777,075
	2,967,164	1,981,556	-		<b>ACTIVO</b>		985,608	305,538
				SUMA	<b>ACTIVO</b>		985,608	305,538

ANALISIS DE LAS DIFERENCIAS TEMPORARIAS - INTANGIBLES 2021								
CUENTA	SALDOFISCAL	SALDO NIIF	DIFERENCIA	CONCILIACIÓN		T R E A M R P I O A	VALOR	IMPUESTO DIFERIDO
				A/P	DETALLE			
1635 LICENCIAS	4,488,250	4,488,250						
1698 AMORTIZACION FISCAL	(1,521,086)	-						
169840.901 AMORTIZACION NIIF	-	(3,167,535)		A	Ajuste a valor razonable de activos de equipos de oficina	si	-	-
				P	Eliminacion de la depreciacion acumulada en fiscal	si	1,521,086	532,380
				A	Causacion depreciacion bajo niif	si	3,167,535	1,108,637
	2,967,164	1,320,715	-		<b>ACTIVO</b>		1,646,449	576,257
				SUMA	<b>ACTIVO</b>		1,646,449	576,257

17	DIFERIDOS	2021	2020
<b>1710</b>	<b>DIFERIDOS</b>		
1710-79	Impuesto Diferidos	576,257	305,538
	Total Impuesto Diferidos	<b>576,257</b>	<b>305,538</b>
	<b>TOTAL ACTIVOS POR IMPUESTO NO CORRIENTES</b>	<b>576,257</b>	<b>305,538</b>
	<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>251,803,983</b>	<b>268,942,705</b>
	<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>9,490,596,367</b>	<b>7,128,192,222</b>

**NOTA 15. PASIVO**

En este rubro se agrupan los saldos que al cierre del ejercicio quedan pendientes de pago por parte de CONSTRUCTORA SAN NICOLAS S.A.S

La sociedad ha contraído pasivos corrientes o a corto plazo los cuales son registrados en el momento de contraer la obligación. El capital de trabajo lo utiliza para cancelar los pagos de la misma. Incluye además este grupo de retenciones en la fuente practicadas, aportes parafiscales y obligaciones normales de la sociedad, siendo la más representativa la cuenta de Obligaciones Financieras dentro de este grupo.

La composición de las partidas presentadas en los Estados Financieros al 31 de diciembre del 2.021 y 31 de diciembre del 2.020 es:

La empresa reconoce como otros pasivos no financieros los compromisos de pago adquiridos por concepto de las obligaciones de tipo fiscal como retenciones tributarias. También la empresa reconoce como otros pasivos financieros no corrientes las Obligaciones con Accionistas para la adquisición de materias primas, Gastos de Nomina, Etc.

<b>21</b>	<b>OBLIGACIONES FINANCIERAS</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>2105</b>	<b>BANCOS NACIONALES</b>		
2105-1001	Credito Banco Bogota No. 256-690334	13,420,301	10,583,359
2105-1002	Tarjeta de Credito Visa #7156	694,362	450,308
2105-1003	Credito Banco Bogota No. 7041	-	4,444,442
2105-1008	Credito Banco Bogota Porvenir No. 7122	-	1,045,083
2105-1009	Cred Banco de Bogota #2166	55,312,499	-
2105-1010	CREDITO #3213 Bancolombia	12,000,000	-
	Total Bancos Nacionales	<b>81,427,162</b>	<b>16,523,192</b>

<b>2195</b>	<b>OTRAS OBLIGACIONES</b>		
2195-20	Socios o Accionistas	7,000,000	-
	Total Otras Obligaciones	<b>7,000,000</b>	-
	<b>TOTAL PASIVOS FINANCIEROS</b>	<b>88,427,162</b>	<b>16,523,192</b>

		<b>2021</b>	<b>2022</b>
<b>2205</b>	<b>NACIONALES</b>		
2205-01	Proveedores Varios	149,347,722	228,358,074
	Total Proveedores Varios	<b>149,347,722</b>	<b>228,358,074</b>
	<b>TOTAL CUENTAS COMERCIALES POR PAGAR</b>	<b>149,347,722</b>	<b>228,358,074</b>

		<b>2021</b>	<b>2022</b>
<b>2365</b>	<b>RETENCION EN LA FUENTE</b>		
2365-15	Honorarios	-	52,405
2365-25	Servicios	1,776,387	1,350,857
2365-30	Arrendamientos	23,920	-
2365-40	Compras	375,250	675,741
2365-75	Autorretencion	-	1,200,000
	Total Retencion en la Fuente	<b>2,175,557</b>	<b>3,279,003</b>

<b>2368</b>		<b>RETEICA</b>	
2368-05	Reteica Bimestral	200,083	1,671,562
	Total Retencion de ICA	<u>200,083</u>	<u>1,671,562</u>
	<b>TOTAL PASIVOS NO FINANCIEROS</b>	<u>2,375,640</u>	<u>4,950,565</u>

CONSTRUCTORA SAN NICOLAS S.A.S reconoce los impuestos que le son aplicables de acuerdo con la normatividad fiscal vigente a la fecha de publicacion de los estados financieros.

		<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>2404</b>		<b>DE RENTA Y COMPLEMENTARIOS</b>	
2404-05	Vigencia fiscal Corriente	-	1,444,000
	Total de Renta y Complementarios	<u>-</u>	<u>1,444,000</u>
<b>2412</b>		<b>DE INDUSTRIA Y COMERCIO</b>	
2412-0502	Industria y comercio Cucuta	4,860,000	-
2412-0503	Industria y comercio Villa Rosario	2,468,000	1,751,000
	Total Vigencia Fiscal Corriente	<u>7,328,000</u>	<u>1,751,000</u>
	<b>TOTAL PASIVOS POR IMPUESTO CORRIENTE</b>	<u>7,328,000</u>	<u>3,195,000</u>

Esta cuenta representa todos los saldos por pagar a los empleados por conceptos de los beneficios a los cuales tienen derecho en contraprestacion a los servicios que prestan a la empresa. La entidad reconoce y paga todos los beneficios legales a su empleados, incluyendo los aportes a la seguridad social y parafiscales. Los saldos por estos conceptos a las fechas de corte son los siguientes:

		<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>2370</b>		<b>RETENCION Y APORTES DE NOMINA</b>	
2370-05	Aportes a Salud	1,772,213	789,834
2370-06	Aportes ARL	2,737,800	1,193,043
2370-10	Aportes Caja de Compensación	1,774,800	808,635
	Total Retenciones y Aportes de Nómina	<u>6,284,813</u>	<u>2,791,512</u>
<b>2380</b>		<b>ACREEDORES VARIOS</b>	
2380-30	A fondo de Pensiones	11,407,297	7,477,197
	Total Acreedores Varios	<u>11,407,297</u>	<u>7,477,197</u>
<b>25</b>		<b>OBLIGACIONES LABORALES</b>	
2510-05	Salarios por pagar	-	2,890,960
2510-10	Cesantias consolidadas	21,856,987	12,103,090
2525-01	Vacaciones Consolidadas	5,204,949	-
	Total Obligaciones Laborales	<u>27,061,936</u>	<u>14,994,050</u>

<b>TOTAL BENEFICIOS A EMPLEADOS</b>	<b>44,754,046</b>	<b>25,262,759</b>
-------------------------------------	-------------------	-------------------

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
--	-------------	-------------

<b>2320</b>	<b>A CONTRATISTAS</b>		
2320-05	Otros	21,054,145	8,752,191
	Total a Contratistas	<b>21,054,145</b>	<b>8,752,191</b>

<b>2335</b>	<b>COSTOS Y GASTOS POR PAGAR</b>		
2335-25	Honorarios	9,791,360	23,916,000
2335-50	Servicios Publicos	990,287	1,313,400
	Total Costos y Gastos por pagar	<b>10,781,647</b>	<b>25,229,400</b>

<b>2380</b>	<b>ACREEDORES VARIOS</b>		
2380-95	Cuentas por pagar a terceros	98,207,423	193,962,245
	Total Acreedores Varios	<b>98,207,423</b>	<b>193,962,245</b>

<b>TOTAL OTROS PASIVOS FINANCIEROS</b>	<b>130,043,215</b>	<b>227,943,836</b>
--	--------------------	--------------------

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
--	-------------	-------------

<b>2805</b>	<b>ANTICIPO Y AVANCES RECIBIDOS</b>		
2805-1001	Proyecto Portal San Nicolas	-	16,500,000
2805-1002	Proyecto Valena Park	75,000,000	289,998,000
2805-1003	Proyecto Villa Bolivar	6,008,918,613	3,023,240,764
2805-1004	Anticipos por definir	43,619,251	42,884,251
	Total Anticipos Recibidos	<b>6,127,537,864</b>	<b>3,372,623,015</b>

<b>2810</b>	<b>DEPOSITOS RECIBIDOS</b>		
2810-1002	Garantias de Contratos 10%	80,670,025	27,894,256
	Total Depositos Recibidos	<b>80,670,025</b>	<b>27,894,256</b>

<b>TOTAL OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS</b>	<b>6,208,207,889</b>	<b>3,400,517,271</b>
---	----------------------	----------------------

<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>6,630,483,674</b>	<b>3,906,750,697</b>
-------------------------------	----------------------	----------------------

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
--	-------------	-------------

<b>2105</b>	<b>BANCOS NACIONALES</b>		
2105-1001	Credito Banco Bogota No. 256-	53,681,204	42,333,436
2105-1002	Tarjeta de Credito Visa #7156	2,777,448	1,801,233
2105-1003	Credito Banco Bogota No. 7041	-	17,777,768
2105-1008	Credito Banco Bogota Porvenir	-	4,180,332
2105-1009	Cred Banco de Bogota #2166	221,249,995	-
2105-1010	CREDITO #3213 Bancolombia	48,000,002	-
	Total Bancos Nacionales	<b>325,708,648</b>	<b>66,092,769</b>

<b>2195</b>	<b>OTRAS OBLIGACIONES</b>		
2195-20	Socios o Accionistas	7,000,000	
	Total Otras Obligaciones	<b>7,000,000</b>	-
	<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>332,708,648</b>	<b>66,092,769</b>

### PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

El impuesto diferido se calcula con base en las diferencias temporarias que surgen entre la medicion de las partidas del activo y del pasivo bajo NIIF y las bases fiscales con las que se reportan en las declaraciones tributarias. A continuacion se describe detalladamente las cifras que dieron origen al impuesto diferido.

#### ANALISIS DE LAS DIFERENCIAS IMPUESTO DIFERIDO 31 DE DICIEMBRE DEL 2.021 Y 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

##### CONSTRUCTORA SAN NICOLAS S.A.S NIT. 900.310.533-9

Los saldos que reflejados este rubro son producto del calculo del impuesto diferido; que genera diferencias temporarias imponibles entre las partidas contables Niif y las partidas fiscales.

ANALISIS DE LAS DIFERENCIAS TEMPORARIAS - CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES 2020								
CUENTA	SALDOFISCAL	SALDO NIIF	DIFERENCIA	CONCILIACIÓN		T E A M R P I O A R	VALOR	IMPUESTO DIFERIDO
				A/P	DETALLE			
1516 CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES	252,985,408	252,985,408						
1592 DEPRECIACIÓN FISCAL	(90,386,574)	-						
159205 DEPRECIACIÓN NIIF	-	(23,440,755)		A	DESCUENTO	si	-	-
				P	Eliminacion de la depreciacion acumulada en fiscal	si	- 90,386,574	- 28,019,838
				A	Causacion depreciacion bajo niif	si	23,440,755	7,266,634
	162,598,834	229,544,653	66,945,819		<b>PASIVO</b>		- 66,945,819	- 20,753,204
			SUMA		<b>PASIVO</b>		- 66,945,819	- 20,753,204

ANALISIS DE LAS DIFERENCIAS TEMPORARIAS - CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES 2021								
CUENTA	SALDOFISCAL	SALDO NIIF	DIFERENCIA	CONCILIACIÓN		T E A M R P I O A R	VALOR	IMPUESTO DIFERIDO
				A/P	DETALLE			
1516 CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES	252,985,408	252,985,408						
1592 DEPRECIACIÓN FISCAL	(101,911,390)	-						
159205 DEPRECIACIÓN NIIF	-	(26,603,071)		A	Ajuste a valor razonable de activos de equipos de oficina	si	-	-
				P	Eliminacion de la depreciacion acumulada en fiscal	si	- 101,911,390	- 35,668,986.50
				A	Causacion depreciacion bajo niif	si	26,603,071	9,311,074.85
	151,074,018	226,382,337	75,308,319		<b>PASIVO</b>		- 75,308,319	- 26,357,912
			SUMA		<b>PASIVO</b>		- 75,308,319	- 26,357,912

<b>27</b>	<b>DIFERIDOS</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>2725</b>	<b>IMPUESTO DIFERIDO</b>		
2725-95	Impuestos Diferidos	26,357,913	22,793,546
	Total Impuesto Diferidos	<b>26,357,913</b>	<b>22,793,546</b>
	<b>TOTAL PASIVOS POR IMPUESTOS NO CORRIENTES</b>	<b>26,357,913</b>	<b>22,793,546</b>

<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>359,066,561</b>	<b>88,886,315</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>6,989,550,235</b>	<b>3,995,637,012</b>

#### **NOTA 16. PATRIMONIO**

La composición del patrimonio de la sociedad al 31 de diciembre del 2.021 comparado con 31 de diciembre del 2.020 es la siguiente:

<b>3</b>	<b>PATRIMONIO</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
3105	<b>Capital Emitido</b>		
3105-01	Capital Suscrito y Pagado	500,000,000	500,000,000
3205	<b>Prima en colocacion de acciones</b>		
3205-05	Prima en colocacion de acciones	1,268,259,012	1,968,259,012
3305	<b>Reservas Obligatorias</b>		
3305-05	Reserva Legal	43,805,409	43,805,409
3605	<b>Utilidad del Ejercicio</b>		
3605-05	Utilidad del Ejercicio	75,139,872	39,579,101
3705	<b>Utilidades Acumuladas</b>		
3705-05	Resultado de Ejercicio Anterior	620,841,840	580,911,688
	<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>2,508,046,132</b>	<b>3,132,555,210</b>

#### **NOTA 17. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS**

Representan los ingresos propios generados en desarrollo del objeto social como empresa dedicada a la construcción de edificios residenciales y otros ingresos generados en el cumplimiento del objeto social .

Durante los periodos 31 de diciembre 2.021 comparado con el 31 de diciembre del 2.020 los ingresos de actividades ordinarias de la sociedad fueron obtenidos por los siguientes conceptos:

<b>4</b>	<b>INGRESOS OPERACIONALES</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>4130</b>	<b>CONSTRUCCION</b>		
4130-1001	Construcción Portal San Nicolas	1,765,000,000	1,463,000,000
	Total Construcción	<b>1,765,000,000</b>	<b>1,463,000,000</b>
<b>4255</b>	<b>INDEMNIZACIONES</b>		
4255-40	Incapacidades EPS	847,958	
	Total Indemnizaciones	<b>847,958</b>	-

<b>4295</b>	<b>DIVERSOS</b>		
4295-09	Subvenciones	24,395,000	35,413,000
4295-81	Ajuste al peso	17,234	1,615
4295-95	Otros ingresos por ventas retractadas		-
	Total Diversos	<u>76,530,234</u>	<u>35,414,615</u>
	<b>TOTAL INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>	<u><b>1,842,378,192</b></u>	<u><b>1,498,414,615</b></u>

#### **NOTA 18. COSTO DE VENTAS**

Corresponde al costo de la procesamiento y conservacion de carnes y productos carnicos.

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>6130</b>	<b>CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES</b>	
6130-01	Construcciones y Edificaciones	
	1,513,090,514	1,273,633,458
	<u><b>1,513,090,514</b></u>	<u><b>1,273,633,458</b></u>
	<b>TOTAL COSTO DE VENTAS</b>	<b>1,273,633,458</b>

#### **NOTA 18. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN**

Teniendo en cuenta que la actividad principal de la empresa dedicada es construccion de edificios residenciales, el gasto de personal es el más representativo dentro de este grupo. Los demás gastos no muestran incrementos representativos.

Los Gastos Operacionales de Administración al 31 de diciembre del 2.021 y 31 de diciembre del 2.020 se detallan como sigue:

<b>51</b>	<b>GASTOS DE ADMINISTRACIÓN</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>5105</b>	<b>GASTOS DE PERSONAL</b>		
5105-06	Sueldos	72,101,533	53,561,491
5105-27	Auxilio de Transporte	2,398,763	2,303,762
5105-30	Cesantías	6,086,911	5,575,949
5105-33	Intereses sobre cesantías	730,434	570,456
5105-36	Prima de Servicios	6,086,905	4,753,700
5105-39	Vacaciones	2,913,189	2,276,576
5105-45	Auxilio de rodamiento	-	3,825,311
5105-48	Bonificaciones	-	205,708
5105-68	Aportes a ARL	943,200	2,488,150
5105-69	Aportes Nueva EPS	26,768	-
5105-70	Aportes a Fondos de Pensiones	5,650,114	6,558,999
5105-72	Aportes Caja de Comp. Familiar	1,837,200	2,185,666
	Total Gastos de Personal	<u><b>98,775,017</b></u>	<u><b>84,305,768</b></u>
<b>5115</b>	<b>IMPUESTOS</b>		
5115-05	Industria y Comercio	20,822,000	3,461,000
5115-65	Impuesto 4*1000	19,866,386	7,741,864
5115-75	Impuestos asumidos	485,457	4,646,152
	Total Impuestos	<u><b>41,173,843</b></u>	<u><b>15,849,016</b></u>

<b>5125 CONTRIBUCIONES Y AFILIACIONES</b>			
5125-10	SENA - FIC	6,702,813	3,778,718
	Total Contribuciones y Afiliaciones	<u><b>6,702,813</b></u>	<u><b>3,778,718</b></u>

<b>5130 SEGUROS</b>			
5130-95	Todo Riesgo	495,900	-
	Total Seguros	<u><b>495,900</b></u>	<u><b>-</b></u>

<b>5135 SERVICIOS</b>			
5135-15	Exámenes Medicos	392,000	304,000
5135-25	Agua y alcantarillado	535,260	792,015
5135-30	Energia Electrica	7,909,660	8,011,580
5135-35	Telefonia	1,212,443	1,200,399
5135-50	Transporte, fletes y acarreos	-	6,287,650
5135-95	Otros	4,205,500	4,669,004
	Total Servicios	<u><b>14,254,863</b></u>	<u><b>21,264,648</b></u>

<b>5140 GASTOS LEGALES</b>			
5140-10	Registro Mercantil	-	220,700
5140-95	Otros	4,951,138	-
	Total Gastos Legales	<u><b>4,951,138</b></u>	<u><b>220,700</b></u>

<b>5145 MANTENIMIENTO Y REPARACIONES</b>			
5145-15	Mantenimiento aire acondicionado	114,000	335,500
5145-25	Mantenimiento de Equipos de computacion	20,000	110,000
5145-40	Mantenimiento Moto HWA 87E	-	44,440
	Total Mantenimiento y reparaciones	<u><b>134,000</b></u>	<u><b>489,940</b></u>

<b>5150 ADECUACIÓN E INSTALACIONES</b>			
5150-05	Instalaciones Electricas	-	-
5150-15	Reparaciones Locativas	-	865,840
	Total Adecuación e Instalación	<u><b>-</b></u>	<u><b>865,840</b></u>

<b>5160 DEPRECIACIÓN</b>			
5160-05	Construcciones y Edificaciones	3,162,316	3,170,983
5160-15	Equipo de Oficina	3,905,428	3,916,128
5160-20	Equipo de Computacion y comunicacion	831,857	1,533,013
5160-35	Flota y equipo de Transporte	404,999	406,109
	Total Depreciacion	<u><b>8,304,600</b></u>	<u><b>9,026,233</b></u>

<b>5165</b>		<b>AMORTIZACIONES</b>	
5165-05	Amortizaciones Intangibles	660,841	536,784
	Total Amortizaciones	<b>660,841</b>	<b>536,784</b>
<b>5195</b>		<b>DIVERSOS</b>	
5195-10	Libros, Suscripciones, Periodicos	-	-
5195-20	Gastos de Representacion	4,597,800	9,419,919
5195-25	Elementos de aseo y cafeteria	287,674	378,492
5195-30	Utiles, papeleria	795,517	1,584,879
5195-35	Combustible y Lubricantes	40,008	56,000
5195-65	Parqueaderos	17,100	79,200
5195-95	Otros	2,951,378	601,746
	Total Diversos	<b>8,689,477</b>	<b>12,120,236</b>
<b>5196</b>		<b>GASTOS BANCARIOS</b>	
5196-05	Gastos Bancarios	22,550,650	12,501,903
	Total Gastos Bancarios	<b>22,550,650</b>	<b>12,501,903</b>
<b>5197</b>		<b>MULTAS Y SANCIONES</b>	
5197-05	Multa Industria y Comercio	218,000	-
	Total Multas y sanciones	<b>218,000</b>	-
<b>TOTAL GASTOS DE ADMINISTRACIÓN</b>		<b>206,911,142</b>	<b>160,959,785</b>

#### NOTA 20. GASTOS DE VENTAS

Teniendo en cuenta que la actividad principal de la empresa es la construccion de edificios residenciales el gasto de ventas corresponde a gastos diversos.

Los Gastos de ventas al 31 de diciembre del 2.021 y 31 de diciembre del 2.020 se detallan como sigue:

<b>52</b>	<b>GASTOS DE VENTAS</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>5295</b>		<b>DIVERSOS</b>	
5295-05	Comisiones en Ventas Casas San	-	3,000,000
	Total Comisiones en Ventas Casas San	-	<b>3,000,000</b>
<b>TOTAL GASTOS DE VENTAS</b>		-	<b>3,000,000</b>

#### NOTA 21. INGRESOS (COSTOS) FINANCIEROS

La empresa reconoce en este grupo de cuentas los ingresos y costos netamente financieros de la sociedad que no hacen parte de su actividad ordinaria.

Los saldos al 31 de diciembre del 2.021 y 31 de diciembre del 2.020 on los siguientes:

<b>53</b>	<b>INGRESOS (COSTOS) FINANCIEROS</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>4210</b>	<b>INGRESOS FINANCIEROS</b>		
4210-05	Intereses	23,124,692	1,600,000
	Total Ingresos Financieros	<u><b>23,124,692</b></u>	<u><b>1,600,000</b></u>
<b>5305</b>	<b>GASTOS FINANCIEROS</b>		
5305-20	Intereses	(29,752,708)	(14,065,971)
	Total Gastos Financieros	<u><b>(29,752,708)</b></u>	<u><b>(14,065,971)</b></u>
	<b>TOTAL INGRESO (COSTO) FINANCIERO NETO</b>	<u><b>(6,628,016)</b></u>	<u><b>(12,465,971)</b></u>

**NOTA 22. GASTOS POR IMPUESTOS A LAS GANANCIAS**

Corresponde a la provisión del impuesto de renta aplicando la tasa impositiva y calculada sobre la renta fiscal depurada. Para los años 2.021 la tarifa es del 31 % y para el 2.020 la tarifa es del 32%

		<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>5405</b>	<b>IMPUESTO DE RENTA Y COMPLEMENTARIOS</b>		
5405-05	Impuesto de Renta Y Complementario	37,315,000	4,884,000
5405-05901	Impuestos Diferido	<u>3,293,648</u>	<u>3,892,300</u>
	Total Impuesto de Renta y Complementarios	<u><b>40,608,648</b></u>	<u><b>8,776,300</b></u>
	<b>TOTAL GASTOS POR IMPUESTOS A LAS GANANCIAS</b>	<u><b>40,608,648</b></u>	<u><b>8,776,300</b></u>

**CONSTRUCTORA SAN NICOLAS S.A.S**  
**NIT: 900.310.533-9**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**



En pesos Colombianos	Nota	A 31 DE DICIEMBRE DE 2021	A 31 DE DICIEMBRE DE 2020
<b>ACTIVOS</b>			
Efectivo y Equivalentes a Efectivo	6	574,084,414	115,752,270
Cuentas Comerciales por Cobrar	7	366,250,000	61,885,209
Inventario Corriente	8	8,182,519,336	6,674,213,403
Otros Activos Financieros	9	4,477,640	3,801,550
Activos por Impuestos Corrientes	10	20,212,000	-
Activos no financieros	11	91,248,994	3,597,086
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>9,238,792,384</b>	<b>6,859,249,517</b>
Propiedad Planta y Equipo	12	246,444,011	264,748,611
Intangibles	13	4,783,715	3,888,556
Activos por Impuestos no Corriente	14	576,257	305,538
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>251,803,983</b>	<b>268,942,705</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>9,490,596,367</b>	<b>7,128,192,222</b>
<b>PASIVOS</b>			
Pasivos Financieros Corrientes	15	88,427,162	16,523,192
Cuentas Comerciales por Pagar		149,347,722	228,358,074
Pasivos no financieros		2,375,640	4,950,565
Pasivos por Impuestos Corrientes		7,328,000	3,195,000
Beneficios a Empleados		44,754,046	25,262,759
Otros Pasivos Financieros		130,043,215	227,943,836
Otros Pasivos no financieros		6,208,207,889	3,400,517,271
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>6,630,483,674</b>	<b>3,906,750,697</b>
Pasivos Financieros No Corrientes		325,708,648	66,092,769
Pasivos por Impuestos no Corrientes		26,357,913	22,793,546
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>352,066,561</b>	<b>88,886,315</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>6,982,550,235</b>	<b>3,995,637,012</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital Emitido	16	500,000,000	500,000,000
Prima en Colocacion de Acciones		1,268,259,012	1,968,259,012
Reservas		43,805,409	43,805,409
Resultado del Ejercicio		75,139,872	39,579,101
Resultados Acumulados		620,841,840	580,911,688
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>2,508,046,132</b>	<b>3,132,555,210</b>
<b>TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO</b>		<b>9,490,596,367</b>	<b>7,128,192,222</b>

*Andrés Felipe Bolívar Rodríguez*

**ANDRÉS FELIPE BOLIVAR RODRIGUEZ**  
Representante Legal

*Nelly Gisela Valbuena Monsalve*

**NELLY GISELA VALBUENA MONSALVE**  
Contador Publico  
T.P. 95633-T

*Sandra Patricia Araus Abril*

**SANDRA PATRICIA ARAUS ABRIL**  
Revisor Fiscal  
T.P. 139917-T

**CONSTRUCTORA SAN NICOLAS S.A.S**  
**NIT 900.310.533-9**  
**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES**



En pesos colombianos	Nota	Por el año terminado	Por el año terminado
		el 31 de Diciembre de	el 31 de Diciembre de
		2021	2020
<b>OPERACIONES CONTINUAS</b>			
Ingresos por Actividades Ordinarias	<b>17</b>	1,842,378,192	1,498,414,615
Costo de Ventas	<b>18</b>	(1,513,090,514)	(1,273,633,458)
Ganacia Bruta		329,287,678	224,781,157
Otros Ingresos		-	-
Gastos de Administración	<b>19</b>	(206,911,142)	(160,959,785)
Gastos de Ventas	<b>20</b>	-	(3,000,000)
<b>RESULTADOS DE LA ACTIVIDAD DE OPERACIÓN</b>		<b>122,376,535</b>	<b>60,821,372</b>
Ingresos financieros		23,124,692	1,600,000
Gastos financieros		(29,752,708)	(14,065,971)
<b>INGRESO (COSTO) FINANCIERO NETO</b>	<b>21</b>	(6,628,016)	(12,465,971)
<b>GANANCIA ANTES DE IMPUESTO A LAS GANACIAS</b>		115,748,520	48,355,401
Gasto por Impuesto a las Ganancias	<b>22</b>	(40,608,648)	(8,776,300)
<b>GANANCIAS PROCEDENTES DE ACTIVIDADES CONTINUAS</b>		75,139,872	39,579,101
<b>OPERACIONES DISCONTINUAS</b>			
Utilidad (Perdida) de Operaciones Discontinuas			
<b>RESULTADO DEL PERIODO</b>		75,139,872	39,579,101
<b>ORI (OTROS RESULTADOS INTEGRALES)</b>			
<b>TOTAL RESULTADOS INTEGRALES</b>		<b>75,139,872</b>	<b>39,579,101</b>

*Andrés Felipe Bolívar Rodríguez*

**ANDRES FELIPE BOLIVAR RODRIGUEZ**  
Representante legal

*Nelly Gisela Valbuena Monsalve*

**NELLY GISELA VALBUENA MONSALVE**  
Contador Publico  
T. P 95633-T

*Sandra Patricia Araus Abril*

**SANDRA PATRICIA ARAUS ABRIL**  
Revisor fiscal  
T.P 139917-T



**LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN**  
**MODALIDAD: URBANISMO Y OBRA NUEVA**

(Artículo 2.2.6.1.1.4 del Decreto 1077 de 2015 modificado por el artículo 3 del Decreto Nacional 2218 de 2015)

<b>Licencia No.</b>	54001-2-19-0265	<b>Resolución No.</b>	54001-2-19-0265 – 05 de febrero de 2020
<b>Fecha de Expedición</b>	21 de febrero de 2020	<b>Fecha de Vencimiento</b>	20 de febrero de 2023
<b>Presupuesto de Obra Urbanismo</b>		\$ 1.372.877.599,00	
<b>Presupuesto de Obra Nueva (NO VIS)</b>		\$ 2.661.064.960,00	
<b>Presupuesto de Obra Nueva (Zona Social)</b>		\$ 391.265.328,00	

<b>Solicitante y/o Propietario</b>	Constructora San Nicolás S.A.S., R/L Jaiser Bolívar Correa
<b>Nit.</b>	Nit. 900.310.533-9/88.208.037 de Cúcuta

<b>Predio No.</b>	01-11-0347-0595-000	<b>Mat. Inmobiliaria No.</b>	260-330530
<b>Nomenclatura</b>		Avenida 7 # 2N-05 Barrio Santa Clara (Bocono) Lote # 2 (Según F.M.I.)	

Responsabilidad	Nombre Completo	Tarjeta Profesional
Constructor	Ederson Jahir Márquez Páez	54202-279549 NTS
Diseñador	Efraín Alexander Pacheco Rojas	A68052004-88226895
Calculista	José Rafael Cáceres Rubio	54202-100967 NTS
Geotecnista	Jesús Ramon Sánchez Durán	54202-216973 NTS
Topógrafo	Edgar Zambrano Maldonado	01-19358 NTS

**Tipo de proyecto:** Se solicita licencia de construcción modalidad urbanismo y obra nueva, para realizar la construcción de ciento ocho (108) Lotes para Viviendas No VIS – "Manzana B, C y D" y cuarenta y siete (47) Lotes para Viviendas VIS – "Manzana A", proyectadas en construcción de dos (02) pisos correspondientes al proyecto "CONJUNTO CERRADO VILLA BOLIVAR", de uso residencial unifamiliar. El proyecto está contemplado con: ciento ocho (108) Lotes para Viviendas No VIS – noventa y ocho (98) unidades de viviendas con áreas de 67,20 M2, ocho (8) unidades de viviendas con áreas de 89,60 M2 y dos (2) unidades de vivienda con áreas de 92,25 M2, zonas verdes interiores, andenes peatonales y de circulación peatonal, acceso vehicular a cada una de las unidades de vivienda s/ la norma.

**Zona donde se ubica:** Zona de Actividad Residencial: ZR - 4

**Uso de la edificación:** Residencial

Residencial: UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR TIPO R4, VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL – (VIS) y VIVIENDA NO VIS. El uso principal lleva implícita la autorización para el caso de conjuntos cerrados, agrupaciones cerradas o multifamiliares (Edificios) de la instalación de caseta de vigilancia, oficina de administración, servicios comunales, dotacionales propios de las unidades residenciales y los equipos necesarios para la prestación de servicios esenciales para el uso principal. Dotacional: 13. Y usos viales.

Complementarios: Comercio: 1, 2, 4, 6 y 8. Servicios: 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 11 y 12. Dotacional: 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 11. Industria: 1, 2, 3, 4, 5 y 6.

**Área Bruta Urbanizable:** 25.557,60 M2

**Área Neta Urbanizable:** 20.916,40 M2

**Áreas de Cesión – Faja Obligatoria:** 2.466,20 M2, **Área de Cesión Ronda de Mitigación:** 2.175,00 M2 – **Área Total de Cesiones:** 4.641,20 M2

**Área de Cesión Tipo I y Tipo II:** con un área Total de 5.229,10 M2

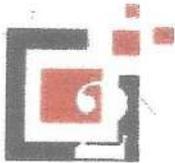
**Área de Afectación:** que consta de Andenes, Parquaderos 173 unidades de los cuales (155 estacionamientos privados y 18 estacionamientos públicos) y Vías con un área Total de 3.894,00 M2

**Área Útil Urbanizable - Vivienda de Interés Social – VIS:** Manzana "A" con un área de 3.180,80 M2 y consta de los siguientes lotes: lotes del 2 al 46 con un área de 67,20 M2 – (6.00 \* 11,20 Mts) – Total 3.024 M2 y el lote 1 y 47 con un área de 78,40 M2 – (7.00 \* 11,20 Mts) – Total 156,80 M2

Total, Área de vivienda de Interés Social – VIS 3.180,80 M2

**Área Útil Urbanizable - Vivienda No de Interés Social – NO VIS:** Manzana "B, C y D" con un área de 7.508,50 M2 y consta de los siguientes lotes: "MANZANA B" lotes del 2 al 15, del 18 al 31, con un área de 67,20 M2 – (6.00 \* 11,20 Mts), "MANZANA C" lotes del 2 al 12, del 15 al 25, con un área de 67,20 M2 – (6.00 \* 11,20 Mts), Total 50 Unidades de Viviendas – Área Total 3.360,00 M2, "MANZANA B" lotes 1 y 16 y 17 y 32, con un área de 89,60 M2, – (8.00 \* 11,20

Dirección: Avenida 2E # 17 A – 27 Barrio Los Caobos – San José de Cúcuta – Norte de Santander  
Tels. 5 94 9880 – 5 95 0044 | Cel: 321 906 4208 | e-mail: curaduriaucucutados@gmail.com  
www.curaduriadoscucuta.com



Mts), **MANZANA C** lotes 1 y 13 y 14 y 26, con un área de 89,60 M<sup>2</sup> – (8.00 \* 11,20 Mts), Total 8 Unidades de Viviendas – Área Total 716,80 m<sup>2</sup>, **MANZANA D** lotes del 2 al 49, con un área de 67,65 M<sup>2</sup> – (5.50 \* 12,30 Mts) – Total 48 Unidades de Viviendas - Área Total 3.247,20 M<sup>2</sup>, **MANZANA D** y 1 y 50, con un área de 92,25 M<sup>2</sup> – (7.50 \* 12,30 Mts), Total 2 Unidades de Viviendas, Área Total 184,50 M<sup>2</sup> - Área Total Manzana "D" (3.247,20 + 184,50) = 3.431,70 M<sup>2</sup>.

Total, Área de Vivienda No Vis 7.508,50 M<sup>2</sup>.

Además, la Construcción de Obra Nueva de las Viviendas "No VIS" que consta de: Primer piso: andén, parqueadero, antejardín, sala, comedor, un (1) baño, cocina, patio de ropas, patio y escaleras de acceso al segundo piso. Segundo piso: tres (3) habitaciones y dos (2) baños; contemplados en las Manzanas "B, C y D" de los siguientes Lotes:

**"MANZANA B"** lotes del 2 al 15, del 18 al 31, con un área de 67,20 M<sup>2</sup> – (6.00 \* 11,20 Mts), **MANZANA C** lotes del 2 al 12, del 15 al 25, con un área de 67,20 M<sup>2</sup> – (6.00 \* 11,20 Mts), Total 50 Unidades de Viviendas:

1. Área Construida Primer Piso = 32,65 M<sup>2</sup>
2. Área Construida Segundo Piso = 37,75 M<sup>2</sup>
3. Área Total Construida = 70,40 M<sup>2</sup>
4. Índice de Ocupación = 0,48
5. Índice de Construcción = 1,04

**"MANZANA B"** lotes 1 y 16 y 17 y 32, con un área de 89,60 M<sup>2</sup>, – (8.00 \* 11,20 Mts), **MANZANA C** lotes 1 y 13 y 14 y 26, con un área de 89,60 M<sup>2</sup> – (8.00 \* 11,20 Mts), Total 8 Unidades de Viviendas:

1. Área Construida Primer Piso = 32,65 M<sup>2</sup>
2. Área Construida Segundo Piso = 37,75 M<sup>2</sup>
3. Área Total Construida = 70,40 M<sup>2</sup>
4. Índice de Ocupación = 0,36
5. Índice de Construcción = 0,79

**"MANZANA D"** lotes del 2 al 49, con un área de 67,65 M<sup>2</sup> – (5.50 \* 12,30 Mts) – Total 48 Unidades de Viviendas:

1. Área Construida Primer Piso = 36,05 M<sup>2</sup>
2. Área Construida Segundo Piso = 41,45 M<sup>2</sup>
3. Área Total Construida = 77,50 M<sup>2</sup>
4. Índice de Ocupación = 0,53
5. Índice de Construcción = 1,14

**"MANZANA D"** y 1 y 50, con un área de 92,25 M<sup>2</sup> – (7.50 \* 12,30 Mts), Total 2 Unidades de Viviendas:

1. Área Construida Primer Piso = 36,05 M<sup>2</sup>
2. Área Construida Segundo Piso = 41,45 M<sup>2</sup>
3. Área Total Construida = 77,50 M<sup>2</sup>
4. Índice de Ocupación = 0,39
5. Índice de Construcción = 0,84

Área Total Construida 50 Lotes x 70,40 M<sup>2</sup> = 3.520,00 M<sup>2</sup>

Área Total Construida 8 Lotes x 70,40 m<sup>2</sup> = 563,20 M<sup>2</sup>

Área Total Construida 48 Lotes x 77,50 m<sup>2</sup> = 3.720,00 M<sup>2</sup>

Área Total Construida 2 Lotes x 77,50 m<sup>2</sup> = 155,00 M<sup>2</sup>

TOTAL, ÁREA CONSTRUIDA = 7.958,20 M<sup>2</sup>



CUADRO DE ÁREAS No. 1		
Distribución urbanística de áreas públicas y de uso privado		
URBANISMO MANZANAS A, B, C y D – URBANIZACIÓN CONJUNTO CERRADO VILLA BOLIVAR – VÍA BOCONO		
Avenida 7 # 2N-05 Barrio Santa Clara (Bocono) Lote # 2 (Según F.M.I.) – SAN JOSE DE CÚCUTA.		
(HACE PARTE DEL PROYECTO GENERAL URBANIZACIÓN CONJUNTO CERRADO VILLA BOLIVAR)		
Uso residencial de vivienda de interés social – No Vis		
No.	ÍTEM	CANTIDAD (M2)
1.	ÁREA BRUTA DEL LOTE	
2.	ÁREA DE CESIÓN	25.557,60 M2
2.1	FAJA OBLIGATORIA	
2.2	RONDA DE MITIGACIÓN	2.466,20
	TOTAL, ÁREA DE CESIÓN OBLIGATORIAS	2.175,00
3	ÁREAS DE CESIÓN 25% DEL ÁREA NETA BRUTA	4.641,20
3.1	CESIÓN TIPO I - 70% DE 5.229,10 M2	
3.2	CESIÓN TIPO II - 30% DE 5.229,10 M2	3.660,37
	TOTAL, ÁREAS DE CESIÓN TIPO I y TIPO II	1.568,73
4	AFECTACIONES	5.229,10
4.1	ANDENES PERIMETRALES – ANCHO 2.00 MTS	
4.2	PARQUEADEROS S/N.	
4.3	VÍAS – ANCHO 5,50 MTS	
	TOTAL, ÁREAS DE AFECTACIONES VIAL	3.894,00
5	TOTAL, ÁREA NETA A URBANIZAR = (1-2)	20.916,40
6	TOTAL, ÁREA UTIL A URBANIZAR = (5 - 3)	15.687,30
7	TOTAL, ÁREA NETA UTIL A URBANIZAR = (6 - 4)	11.793,30
8	TOTAL, ÁREA A URBANIZAR VIVIENDA DE INTERES SOCIAL - VIS	3.180,80
9	TOTAL, ÁREA A URBANIZAR VIVIENDA NO VIS	7.508,50
10	TOTAL, ÁREA A URBANIZAR – ÁREAS SOCIALES, RECREATIVAS Y DE CONTROL DE ACCESO	1.104,00

CUADRO DE ÁREAS No. 2					
Distribución urbanística de áreas públicas y de uso privado					
URBANISMO MANZANAS B, C y D – URBANIZACIÓN CONJUNTO CERRADO VILLA BOLIVAR – VÍA BOCONO Avenida					
7 # 2N-05 Barrio Santa Clara (Bocono) Lote # 2 (Según F.M.I.) – SAN JOSE DE CÚCUTA.					
(HACE PARTE DEL PROYECTO GENERAL URBANIZACIÓN CONJUNTO CERRADO VILLA BOLIVAR)					
Uso residencial de vivienda de interés – No Vis					
MZ	LOTE	MEDIDAS DEL LOTE (MTS)	UN	AREA DEL LOTE	AREA TOTAL DE LOTES
B	2 AL 15	6.00 * 11,20	14	67,20 M2	940,80 M2
B	1 y 16	8.00 * 11,20	2	89,60 M2	179,20 M2
B	18 AL 31	6.00 * 11,20	14	67,20 M2	940,80 M2
B	17 y 32	8.00 * 11,20	2	89,60 M2	179,20 M2
C	2 AL 12	6.00 * 11,20	11	67,20 M2	739,20 M2
C	1 y 13	8.00 * 11,20	2	89,60 M2	179,20 M2
C	15 al 25	6.00 * 11,20	11	67,20 M2	739,20 M2
C	14 y 26	8.00 * 11,20	2	89,60 M2	179,20 M2
D	2 AL 49	5.50 * 12,30	48	67,65 M2	3.247,20 M2
D	1 y 50	7.50 * 12,30	2	92,25 M2	184,50 M2
TOTAL, VIVIENDA NO VIS					7.508,50 M2



**CARLOS JOSÉ MARTÍNEZ VELASCO**  
Curador Urbano No. 2 de San José de Cúcuta  
"Para Una Mejor Ciudad"

**SNR** SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
al servicio de la fe pública

CUADRO DE ÁREAS No. 3						
Construcción Obra Nueva – Vivienda No VIS						
URBANIZACIÓN CONJUNTO CERRADO VILLA BOLIVAR – VIA BOCONO Avenida 7 # 2N-05 Barrio Santa Clara						
(Bocono) Lote # 2 (Según F.M.I.) – SAN JOSE DE CUCUTA.						
ITEMS	ÁREA DE LOTE (M2)	ÁREA CONSTRUIDA PRIMER PISO (M2)	ÁREA CONSTRUIDA SEGUNDO PISO (M2)	ÁREA TOTAL CONSTR. (M2)	UN	ÁREAS TOTALES
1	67,60	32,65	37,75	70,40	50	3.520,00 M2
2	89,60	32,65	37,75	70,40	8	563,20 M2
3	67,65	36,05	41,45	77,50	48	3.720,00 M2
4	92,25	36,05	41,45	77,50	2	155,00 M2
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA OBRA NUEVA						7.958,20 M2
ÍNDICES						ÍNDICE DE OCUPACIÓN = 3.695,70/7.508,50
						ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN = 7.958,20/7.508,50
						0,49
						1,05

Nota: Cualquier modificación requiere previa aprobación de esta oficina. La licencia, planos y demás especificaciones deberán permanecer en el sitio de la obra y podrá ser solicitadas en cualquier momento por la Autoridad Competente. Los escombros resultantes del proceso constructivo deberán ser dispuestos en sitios autorizados por la Autoridad Municipal.

**Observaciones:** EL ACTO ADMINISTRATIVO QUE RESOLVIO LA PRESENTE SOLICITUD DE LICENCIA, QUEDO DEBIDAMENTE EJECUTORIADO, EN FECHA 20 DE FEBRERO DE 2020, EN CONSTANCIA SE EXPIDE EL PRESENTE FORMATO DEFINITIVO.

**CARLOS JOSÉ MARTÍNEZ VELASCO**  
Curador Urbano No. 2 de San José de Cúcuta.

Firma de recibido parte interesada

Dirección: Avenida 2E # 17 A – 27 Barrio Los Caobos – San José de Cúcuta – Norte de Santander  
Tels. 5 94 9880 – 5 95 0044 | Cel: 321 906 4208 | e-mail: curaduriacucutados@gmail.com  
www.curaduriadoscucuta.com



**RESOLUCIÓN No. CU2-017/20**  
(San José de Cúcuta, 18 de septiembre de 2020)

**POR LA CUAL SE ACLARA LA RESOLUCIÓN No. 54001-2-19-0265 DEL 5 DE FEBRERO DE 2020.**

El Curador Urbano No. 2 de San José de Cúcuta, en uso de sus facultades legales en especial las que le confiere la ley 9 de 1989, la ley 388 de 1997, el decreto 1686 de 2000, el acuerdo 0083 de 2001, la ley 810 de 2003, el decreto 428 de 2005, el decreto 564 de febrero 24 de 2006, el decreto 4397 de 2006, el decreto 399 de 2006, el decreto 1469 de 2010, el decreto 926 de 2010, el acuerdo 089 de 2011, el decreto 92 de 2011, el acuerdo 040 de 2011, el acuerdo 040 de 2013, el decreto 1073 de 2015, el decreto 1077 de 2015, el decreto 1547 de 2015, el decreto 1285 de 2015, el decreto 2218 de 2015, el decreto 1197 de 2016, la ley 1796 de 2016, el decreto 1801 de 2016, el acuerdo 050 de 2016, las resoluciones 462 y 463 de 2017, el decreto 1203 de 2017, el decreto 462 de 2017, el decreto 463 del 13 de 2017, el decreto 945 de 2017, la ley 1848 de 2017 y el acuerdo 388 de 2017.

**CONSIDERANDO:**

Que, este despacho expidió la resolución No. 54001-2-19-0265 del 5 de febrero de 2020, por medio de la cual se otorgó licencia de construcción modalidad urbanismo y obra nueva a la Constructora San Nicolas S.A.S. identificado (a) con el Nit. 900.310.533-9, R/L Jaiser Bolívar Correa con cédula de ciudadanía N° 88.208.037 de Cúcuta, del predio localizado en la Avenida 7 # 2N-05 Barrio Santa Clara (Bocono) Lote # 2 (Según F.M.I.) del Municipio De Cúcuta, identificado con el código catastral 01-11-0347-0595-000.

Que, la Constructora San Nicolas S.A.S. identificado (a) con el Nit. 900.310.533-9, R/L Jaiser Bolívar Correa con cédula de ciudadanía N° 88.208.037 de Cúcuta, solicito ante esta Curaduría Urbana, aclaración de la resolución mencionada, en cuanto a el área correspondiente de la manzana D lotes 2 – 49 y en cuanto a la descripción de cada vivienda.

Que, una vez revisada la presente solicitud, se constató que, efectivamente las solicitudes levantadas ante este despacho, le asistían la razón, que, se aportaron los documentos necesarios, tales como el folio de matrícula inmobiliaria, escritura pública de propiedad del terreno y demás necesarios, para solventar dicha situación, por lo cual se procede a realizar la presente aclaratoria.

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

Que, bajo el principio de la buena fe artículo 83 de la constitución política "las actuaciones De los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirán todas las gestiones que adelanten ante éstas", La Curaduría Urbana presume que, lo aseverado por el solicitante es cierto, al igual que los documentos allegados.

Este despacho en mérito de lo expuesto:

**RESUELVE**

**PRIMERO:** Aclarar la resolución 54001-2-19-0265 del 5 de febrero de 2020, en cuanto a que se aclara lo siguiente:

**Tipo de proyecto:** Se solicita licencia de construcción modalidad urbanismo y obra nueva, para realizar la construcción de ciento cincuenta y cinco (155) Lotes de un lote de terreno irregular, con un área de 25.557,60 M2. Dicho proyecto contempla la conformación de las manzanas A, B, C y D, como también áreas de cesión tipo I y tipo II, afectaciones, andenes, parqueaderos y vías.

CUADRO DE ÁREAS No. 1		
Distribución urbanística de áreas públicas y de uso privado		
URBANISMO MANZANAS A, B, C y D – URBANIZACIÓN CONJUNTO CERRADO VILLA BOLIVAR – VÍA BOCONO		
Avenida 7 # 2N-05 Barrio Santa Clara (Bocono) Lote # 2 (Según F.M.I.) – SAN JOSE DE CÚCUTA.		
(HACE PARTE DEL PROYECTO GENERAL URBANIZACIÓN CONJUNTO CERRADO VILLA BOLIVAR)		
Uso residencial de vivienda de interés social – No Vís		
No.	ÍTEM	CANTIDAD (M2)
1.	ÁREA BRUTA DEL LOTE	25.557,60 M2



2.	ÁREA DE CESIÓN	
2.1	FAJA OBLIGATORIA	
2.2	RONDA DE MITIGACIÓN	2.466,20
	TOTAL, ÁREA DE CESIÓN OBLIGATORIAS	2.175,00
3	ÁREAS DE CESIÓN 25% DEL ÁREA NETA BRUTA	4.641,20
3.1	CESIÓN TIPO I - 70% DE 5.229,10 M2	
3.2	CESIÓN TIPO II - 30% DE 5.229,10 M2	3.660,37
	TOTAL, ÁREAS DE CESIÓN TIPO I y TIPO II	1.568,73
4	AFECTACIONES	5.229,10
4.1	ANDENES PERIMETRALES - ANCHO 2.00 MTS	
4.2	PARQUEADEROS S/N.	
4.3	VÍAS - ANCHO 5,50 MTS	
	TOTAL, ÁREAS DE AFECTACIONES VIAL	3.894,00
5	TOTAL, ÁREA NETA A URBANIZAR = (1-2)	20.916,40
6	TOTAL, ÁREA UTIL A URBANIZAR = (5 - 3)	15.687,30
7	TOTAL, ÁREA NETA UTIL A URBANIZAR = (6 - 4)	11.793,30
8	TOTAL, ÁREA A URBANIZAR VIVIENDA DE INTERES SOCIAL - VIS	3.180,80
9	TOTAL, ÁREA A URBANIZAR VIVIENDA NO VIS	7.508,50
10	TOTAL, ÁREA A URBANIZAR - ÁREAS SOCIALES, RECREATIVAS Y DE CONTROL DE ACCESO	1.104,00

El proyecto urbanístico en general contempla realizar la construcción de cuarenta y siete (47) lotes para viviendas VIS, en la manzana A, y ciento (108) lotes, en las manzanas B, C y D, construidas en dos (2) pisos, correspondientes al Proyecto Conjunto Cerrado Villa Bolívar, para uso residencial unifamiliar. Lotes de la manzana A para vivienda VIS de un área de 67,20 M2 (6,00 \* 11,20 Mts), cuarenta y cinco (45) lotes. De un área de 78,40 M2 (7,00 \* 11,20 Mts) dos (2) lotes, para un total de cuarenta y siete (47) lotes. Además de la construcción de la obra nueva de las viviendas VIS, que constan de: primer piso: sala, comedor, un (1) baño, cocina, patio de ropas, patio y escaleras de acceso al segundo piso. Segundo piso: tres (3) habitaciones y dos (2) baños; construidas en la manzana A.

Lotes de las manzanas B, C y D para vivienda no VIS, de un área de 67,20 M2 (6,00x11,20), cincuenta (50) lotes ubicados en las manzanas B y C. De un área de 67,65 M2, cuarenta y ocho (48) lotes ubicados en la manzana D. De un área de 89,60 M2 (8,00x11,20) un total de ocho (8) lotes ubicados en las manzanas B y C. De un área de 92,25 M2 (7,50x12,30) un total de dos (2) lotes ubicados en la manzana D. Además de la construcción de la obra nueva de las viviendas no VIS, que constan de: primer piso: sala, comedor, un (1) baño, cocina, patio de ropas, patio, escaleras de acceso a segundo piso. Segundo piso: tres (3) habitaciones y dos (2) baños; construidas en las manzanas B, C y D.

Viviendas NO VIS con sus respectivas viviendas tipo, distribuidos de la siguiente manera: "Manzana B, C y D". Manzana B: a los lotes del 2 al 15 un área de 67,20 M2, al lote 1 y 16 un área de 89,60 M2, a los lotes del 18 al 31 un área de 67,20 M2 y el lote 17 y 32 un área de 89,60 M2. Manzana C: a los lotes del 2 al 12 un área de 67,20 M2, al lote 1 y 13 un área de 89,60 M2, a los lotes del 15 al 25 un área de 67,20 M2 y el lote 14 y 26 un área de 89,60 M2. Manzana D: a los lotes del 2 al 49 un área de 67,65 M2 y al lote 1 y 50 un área de 92,25 M2. Los lotes para viviendas VIS son cuarenta y siete (47) lotes correspondiente a la "Manzana A" con sus respectivas viviendas tipo distribuidos de la siguiente manera: a los lotes del 2 al 46 un área de 67,20 M2 y al lote 1 y 47 un área de 78,40 M2. Lo anterior hace parte del proyecto "CONJUNTO CERRADO VILLA BOLIVAR", de uso residencial unifamiliar. Asimismo, se proyecta zonas verdes interiores, andenes peatonales y de circulación peatonal, acceso vehicular a cada una de las unidades de vivienda. La descripción de la vivienda tipo es la siguiente: primer piso: parqueadero, antejardín, acceso, sala, comedor, cocina, estar, patio, ropas un (1) baño y escaleras de acceso al segundo piso. Segundo piso: tres (3) alcobas, hall y dos (2) baños.

De las áreas de cesión según su ubicación en el proyecto urbano, comprende la faja obligatoria, ronda de mitigación, áreas de cesión tipo I y II, afectaciones, exigidas al proyecto: CONJUNTO CERRADOS VILLA BOLIVAR, VIVIENDA VIS Y NO VIS.

Área faja obligatoria: 2.466,20 M2

Área Ronda de mitigación: 2.175,00 M2

Área total cesiones: 4.641,20 M2

Área cesión tipo I y II: que, el proyecto urbano es de un área de: 5.229,10 M2

Área de afectaciones: corresponde a vías vehiculares con una medida mínima de ancho 5,50 Mts, de los andenes, peatonales, con una medida mínima de ancho de 2,00 Mts y los parqueaderos para vehículos con 173 cupos de los cuales 155 son privados y 18 para visitantes, con un área total de: 3.894,00 M2.

Áreas sociales, recreativas y de control de acceso: con un área de: 1.104,00 M2.



**CARLOS JOSÉ MARTÍNEZ VELASCO**  
Curador Urbano No. 2 de San José de Cúcuta  
*"Para un Mejor Desarrollo de Nuestra Ciudad"*



Que en esta misma resolución se expide la licencia de construcción modalidad obra nueva para la construcción total de ciento cincuenta y cinco (155) viviendas unifamiliares. Calificadas de la siguiente manera: cuarenta y siete (47) viviendas VIS, construidas en la manzana A para un total de: 3.180,80 M2, que constan de: primer piso: sala, comedor, un (1) baño, cocina, patio de ropas, patio, escaleras de acceso al segundo piso. Segundo piso: tres (3) habitaciones y dos (2) baños.

En la manzana B, para un total de: 2.240,00 M2 y de treinta y dos (32) viviendas no VIS. Con un área construida en el primer piso de: 32,65 M2. Segundo piso: 37,74 M2. Área total construida 70,40 M2. IO:0,36. IC: 0,79.

En la manzana C, para un total de: 1.836,80 M2 y de veintiséis (26) viviendas no VIS. Con un área construida en el primer piso de: 32,65 M2. Segundo piso: 37,75 M2. Área total construida 70,40 M2. IO:0,48. IC: 1,04.

En la manzana D, para un total de: 3.431,70 M2 y de cincuenta (50) viviendas no VIS. Con un área construida en el primer piso de: 36,05 M2. Segundo piso: 41,45 M2. Área total construida 77,50 M2. IO:0,39. IC: 0,84.

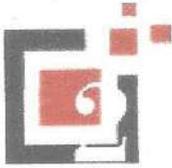
**PARÁGRAFO:** La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendarios al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que se compruebe la iniciación de la obra.

**SEGUNDO:** Los términos y demás condiciones resolutorias de la resolución No. 54001-2-19-0265 del 5 de febrero de 2020, no tienen ninguna variación.

**TERCERO:** La presente resolución no es susceptible de recursos, por consiguiente, con la notificación se entiende ejecutoriada.

**NOTIFIQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

**CARLOS JOSÉ MARTÍNEZ VELASCO**  
Curador Urbano No. 2 de San José de Cúcuta.



**LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN**  
**MODALIDAD: OBRA NUEVA**

(Artículo 2.2.6.1.1.4 del Decreto 1077 de 2015 modificado por el artículo 3 del Decreto Nacional 2218 de 2015)

Licencia No.	54001-2-19-0442	Resolucion No.	54001-2-19-0442 – 11 de febrero de 2020
Fecha de Expedición	26 de febrero de 2020	Fecha de Vencimiento	25 de febrero de 2022
Presupuesto de Obra Nueva (VIS)	\$ 1.127.297.786,00		

Solicitante y/o Propietario	Constructora San Nicolas S.A.S., R/L Jaiser Bolívar Correa
Nit.	Nit. 900.310.533-9/88.208.037 de Cúcuta

Predio No.	01-11-0347-0595-000	Mat. Inmobiliaria No.	260-330530
Nomenclatura	Avenida 7 # 2N-05 Barrio Santa Clara (Bocono) Lote # 2 (Según F.M.I.)		

Responsabilidad	Nombre Completo	Tarjeta Profesional
Constructor	Ederson Jahir Márquez Páez	54202-279549 NTS
Diseñador	Efraín Alexander Pacheco Rojas	A68052004-88226895
Calculista	José Rafael Cáceres Rubio	54202-100967 NTS
Geotecnista	Jesús Ramon Sánchez Durán	54202-216973 NTS
Topógrafo	Edgar Zambrano Maldonado	01-19358 NTS

**Tipo de proyecto:** Se solicita licencia de construcción modalidad obra nueva, para realizar la construcción de cuarenta y siete (47) Lotes para Viviendas VIS - "Manzana A", proyectadas en construcción de dos (02) pisos correspondientes al proyecto "CONJUNTO CERRADO VILLA BOLIVAR", de uso residencial unifamiliar. El proyecto está contemplado con: cuarenta y siete (47) Lotes para Viviendas VIS, con áreas de 67,20 M<sup>2</sup> – (6.00 \* 11,20 Mts) un Total de cuarenta y cinco (45) Unidades de Viviendas, y con áreas de 78,40 M<sup>2</sup> – (7.00 \* 11,20 Mts) un Total de dos (2) Unidades de Viviendas, zonas verdes interiores, andenes peatonales y de circulación peatonal, acceso vehicular a cada una de las unidades de vivienda, cuarenta y siete (47) puestos de estacionamiento privados s/ la norma.

**Zona donde se ubica:** Zona de Actividad Residencial: ZR - 4

**Uso de la edificación:** Residencial

Residencial: UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR TIPO R4, VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL – (VIS) y VIVIENDA NO VIS. El uso principal lleva implícita la autorización para el caso de conjuntos cerrados, agrupaciones cerradas o multifamiliares (Edificios) de la instalación de caseta de vigilancia, oficina de administración, servicios comunales, dotacionales propios de las unidades residenciales y los equipos necesarios para la prestación de servicios esenciales para el uso principal. Dotacional: 13. Y Usos viales.

Complementarios: Comercio: 1, 2, 4, 6 y 8. Servicios: 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 11 y 12. Dotacional: 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 11.

Industria: 1, 2, 3, 4, 5 y 6.

**Área Útil Urbanizable - Vivienda de Interés Social - VIS: Manzana "A"** con un área de 3.180,80 M<sup>2</sup> y consta de los siguientes lotes: lotes del 2 al 46 con un área de 67,20 M<sup>2</sup> – (6.00 \* 11,20 Mts) – Total 3.024 M<sup>2</sup> y el lote 1 y 47 con un área de 78,40 M<sup>2</sup> - (7.00 \* 11,20 Mts) – Total 156,80 M<sup>2</sup>

Total, Área de vivienda de Interés Social – VIS 3.180,80 M<sup>2</sup>

Además, la Construcción de Obra Nueva de las Viviendas "VIS" que consta de: Primer piso: andén, parqueadero, antejardín, sala, comedor, un (1) baño, cocina, patio de ropas, patio y escaleras de acceso al segundo piso. Segundo piso: tres (3) habitaciones y dos (2) baños; contemplados en la Manzana "A".

**"MANZANA A"** Lotes 2 al 46, con un área de 67,20 M<sup>2</sup> – (6.00 \* 11,20 Mts), Total de cuarenta y cinco (45) Unidades de Viviendas

1. Área Construida Primer Piso = 32,65 M<sup>2</sup>
2. Área Construida Segundo Piso = 37,75 M<sup>2</sup>
3. Área Total Construida = 70,40 M<sup>2</sup>
4. Índice de Ocupación = 0,48
5. Índice de Construcción = 1,04

Dirección: Avenida 2E # 17 A – 27 Barrio Los Caobos – San José de Cúcuta – Norte de Santander  
Tels. 5 94 9880 – 5 95 0044 | Cel: 321 906 4208 | e-mail: curaduriacucutados@gmail.com  
www.curaduriadoscucuta.com



"MANZANA A" Lotes 1 y 47, con un área de 78,40 M2, – (7.00 \* 11,20 Mts), Total 2 Unidades de Viviendas:

1. Área Construida Primer Piso = 32,65 M2
2. Área Construida Segundo Piso = 37,75 M2
3. Área Total Construida = 70,40 M2
4. Índice de Ocupación = 0,42
5. Índice de Construcción = 0,90

Área Total Construida 45 Lotes X 67,20 M2 = 3.024,00 M2

Área Total Construida 2 Lotes X 78,40 M2 = 156,80 M2

ÁREA TOTAL CONSTRUIDA = 3.180,80 M2

CUADRO DE ÁREAS No. 1						
CONSTRUCCIÓN OBRA NUEVA – VIVIENDAS VIS – "MANZANA A"						
URBANIZACIÓN CONJUNTO CERRADO VILLA BOLIVAR – VIA BOCONO Avenida 7 # 2N-05 Barrio Santa Clara (Bocono) Lote # 2 (Según F.M.I.) – SAN JOSE DE CÚCUTA						
ITEMS	ÁREA DEL LOTE (M2)	ÁREA CONSTRUIDA PRIMER PISO (M2)	ÁREA CONSTRUIDA SEGUNDO PISO (M2)	ÁREA TOTAL CONSTRUIDA (M2)	UND	ÁREAS TOTALES
1	67,20	32,65	37,75	70,40	45	3.024,00 M2
2	78,40	32,65	37,75	70,40	2	156,80 M2

ÁREA TOTAL CONSTRUIDA OBRA NUEVA		3.180,80 M2
ÍNDICES	ÍNDICE DE OCUPACIÓN = 1.534,55/3.180,80	0,48
	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN = 3.180,80/3.180,80	1,00

**Nota:** Cualquier modificación requiere previa aprobación de esta oficina. La licencia, planos y demás especificaciones deberán permanecer en el sitio de la obra y podrá ser solicitadas en cualquier momento por la Autoridad Competente. Los escombros resultantes del proceso constructivo deberán ser dispuestos en sitios autorizados por la Autoridad Municipal.

**Observaciones:** EL ACTO ADMINISTRATIVO QUE RESOLVIO LA PRESENTE SOLICITUD DE LICENCIA, QUEDO DEBIDAMENTE EJECUTORIADO, EN FECHA 25 DE FEBRERO DE 2020, EN CONSTANCIA SE EXPIDE EL PRESENTE FORMATO DEFINITIVO.

**CARLOS JOSE MARTINEZ VELASCO**  
Curador Urbano No. 2 de San Jose de Cucuta.

Firma de recibido parte interesada

Dirección: Avenida 2E # 17 A – 27 Barrio Los Caobos – San José de Cúcuta – Norte de Santander  
Tels. 5 94 9880 – 5 95 0044 | Cel: 321 906 4208 | e-mail: curaduríacucutados@gmail.com  
www.curaduriadoscucuta.com



**CARLOS JOSÉ MARTÍNEZ VELASCO**  
Curador Urbano No. 2 de San José de Cúcuta

*"Para Una Mejor Ciudad"*

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

**RESOLUCIÓN No. 54001-2-19-0442**

(San José de Cúcuta, 11 de febrero de 2020)

**POR LA CUAL SE CONCEDE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA.**

El Curador Urbano No. 2 de San José de Cúcuta, en uso de sus facultades legales en especial las que le confiere la ley 9 de 1989, la ley 388 de 1997, el decreto 1686 de 2000, el acuerdo 0083 de 2001, la ley 810 de 2003, el decreto 428 de 2005, el decreto 564 de febrero 24 de 2006, el decreto 4397 de 2006, el decreto 399 de 2006, el decreto 1469 de 2010, el decreto 926 de 2010, el acuerdo 089 de 2011, el decreto 92 de 2011, el acuerdo 040 de 2011, el acuerdo 040 de 2013, el decreto 1073 de 2015, el decreto 1077 de 2015, el decreto 1547 de 2015, el decreto 1285 de 2015, el decreto 2218 de 2015, el decreto 1197 de 2016, la ley 1796 de 2016, el decreto 1801 de 2016, el acuerdo 050 de 2016, las resoluciones 462 y 463 de 2017, el decreto 1203 de 2017, el decreto 462 de 2017, el decreto 463 del 13 de 2017, el decreto 945 de 2017, la ley 1848 de 2017 y el acuerdo 388 de 2017.

**CONSIDERANDO:**

Que, el señor (a) Constructora San Nicolas S.A.S. identificado (a) con el Nit. 900.310.533-9, R/l. Jaiser Bolívar Correa con cédula de ciudadanía N° 88.208.037 de Cúcuta, presento ante esta oficina la solicitud de Licencia del predio 01-11-0347-0595-000, con folio de matrícula inmobiliaria 260-330530 y ubicado en la Avenida 7 # 2N-05 Barrio Santa Clara (Bocono) Lote # 2 (Según F.M.I.), cuyos documentos fueron presentados bajo el consecutivo 54001-2-19-0442 de fecha de 04 de septiembre de 2019 y anexando los documentos mínimos requeridos por el Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Que, revisado el proyecto arquitectónico presentado para aprobación ante esta oficina, se verifico que, por las condiciones de complejidad del mismo, se encuentra clasificado dentro de la categoría I de baja complejidad, conforme a lo establecido en el Art. 2.2.6.1.2.1.4 Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Que, el solicitante apporto la documentación correspondiente de ley exigida para acceder al trámite de licencia, quedando radicado en legal y debida forma en fecha 26 de septiembre de 2019, bajo el consecutivo 54001-2-19-0442, en los términos que trata el Art. 2.2.6.1.2.1.4 Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Que, los vecinos consignados en el formulario de solicitud fueron comunicados mediante comunicación de correo certificado de conformidad con el Art. 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, sin embargo, se realizó a través de edicto en prensa para informar a los vecinos colindantes, terceros determinados e indeterminados que se quieran hacer parte del trámite conforme al Art. 2.2.6.1.2.2.2 del Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, son:

A los vecinos colindantes y/o terceros determinados e indeterminados, comunicados mediante edicto en el diario La Opinión en fecha 05 de octubre de 2019.

Que, son responsables del proyecto:

El constructor responsable Ederson Jahir Márquez Páez con matrícula profesional 54202-279549 NTS

El arquitecto Efraín Alexander Pacheco Rojas con matrícula profesional A68052004-88226895, firmo planos arquitectónicos.

El ingeniero José Rafael Cáceres Rubio con matrícula profesional 54202-100967 NTS, firmo los planos estructurales.

El ingeniero geotecnista Jesús Ramon Sánchez Durán con matrícula profesional 54202-216973 NTS, quien firmo el estudio de suelos.

El tecnólogo en topografía Edgar Zambrano Maldonado con matrícula profesional 01-19358 NTS, quien firmo los estudios topográficos.

Que, la obra a realizar se compone de:

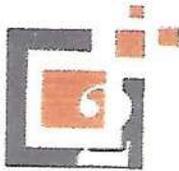
Dirección: Avenida 7 # 2N-05 Barrio Santa Clara (Bocono) Lote # 2 (Según F.M.I.)

Tipo de proyecto: Se solicita licencia de construcción modalidad obra nueva, para realizar la construcción de cuarenta y siete (47) Lotes para Viviendas VIS - "Manzana A", proyectadas en construcción de dos (02) pisos correspondientes al proyecto "CONJUNTO CERRADO VILLA BOLIVAR", de uso residencial unifamiliar. El proyecto está contemplado con: cuarenta y siete (47) Lotes para Viviendas VIS, con áreas de 67,20 M<sup>2</sup> - (6.00 \* 11,20 Mts) un Total de cuarenta y cinco (45) Unidades de Viviendas, y con áreas de 78,40 M<sup>2</sup> - (7.00 \* 11,20 Mts) un Total de dos (2) Unidades de Viviendas,

Dirección: Avenida 2E # 17 A - 27 Barrio Los Caobos - San José de Cúcuta - Norte de Santander

Tels. 5 94 9880 - 5 95 0044 | Cel: 321 906 4208 | e-mail: curaduriacucutados@gmail.com

www.curaduriadoscucuta.com



zonas verdes interiores, andenes peatonales y de circulación peatonal, acceso vehicular a cada una de las unidades de vivienda, cuarenta y siete (47) puestos de estacionamiento privados s/ la norma.

Zona donde se ubica: Zona de Actividad Residencial: ZR-4

Uso de la edificación: Residencial

Residencial: UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR TIPO R4, VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL – (VIS) y VIVIENDA NO VIS. El uso principal lleva implícita la autorización para el caso de conjuntos cerrados, agrupaciones cerradas o multifamiliares (Edificios) de la instalación de caseta de vigilancia, oficina de administración, servicios comunales, dotacionales propios de las unidades residenciales y los equipos necesarios para la prestación de servicios esenciales para el uso principal. Dotacional: 13. Y Usos viales.

Complementarios: Comercio: 1, 2, 4, 6 y 8. Servicios: 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 11 y 12. Dotacional: 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 11. Industria: 1, 2, 3, 4, 5 y 6.

Área Útil Urbanizable - Vivienda de Interés Social – VIS: Manzana "A" con un área de 3.180,80 M2 y consta de los siguientes lotes: lotes del 2 al 46 con un área de 67,20 M2 – (6,00 \* 11,20 Mts) – Total 3.024 M2 y el lote 1 y 47 con un área de 78,40 M2 - (7,00 \* 11,20 Mts) – Total 156,80 M2

Total, Área de vivienda de Interés Social – VIS 3.180,80 M2

Además, la Construcción de Obra Nueva de las Viviendas "VIS" que consta de: Primer piso: andén, parqueadero, antejardín, sala, comedor, un (1) baño, cocina, patio de ropas, patio y escaleras de acceso al segundo piso. Segundo piso: tres (3) habitaciones y dos (2) baños; contemplados en la Manzana "A".

"MANZANA A" Lotes 2 al 46, con un área de 67,20 M2 – (6,00 \* 11,20 Mts), Total de cuarenta y cinco (45) Unidades de Viviendas

1. Área Construida Primer Piso = 32,65 M2
2. Área Construida Segundo Piso = 37,75 M2
3. Área Total Construida = 70,40 M2
4. Índice de Ocupación = 0,48
5. Índice de Construcción = 1,04

"MANZANA A" Lotes 1 y 47, con un área de 78,40 M2, – (7,00 \* 11,20 Mts), Total 2 Unidades de Viviendas:

1. Área Construida Primer Piso = 32,65 M2
2. Área Construida Segundo Piso = 37,75 M2
3. Área Total Construida = 70,40 M2
4. Índice de Ocupación = 0,42
5. Índice de Construcción = 0,90

Área Total Construida 45 Lotes X 67,20 M2 = 3.024,00 M2

Área Total Construida 2 Lotes X 78,40 M2 = 156,80 M2

ÁREA TOTAL CONSTRUIDA = 3.180,80 M2

CUADRO DE ÁREAS No. 1						
CONSTRUCCIÓN OBRA NUEVA – VIVIENDAS VIS – "MANZANA A"						
URBANIZACIÓN CONJUNTO CERRADO VILLA BOLIVAR – VIA BOCONO Avenida 7 # 2N-05 Barrio Santa Clara						
(Bocono) Lote # 2 (Según F.M.I.) – SAN JOSE DE CÚCUTA						
ITEMS	ÁREA DEL LOTE (M2)	ÁREA CONSTRUIDA PRIMER PISO (M2)	ÁREA CONSTRUIDA SEGUNDO PISO (M2)	ÁREA TOTAL CONSTRUIDA (M2)	UND	ÁREAS TOTALES
1	67,20	32,65	37,75	70,40	45	3.024,00 M2
2	78,40	32,65	37,75	70,40	2	156,80 M2
<b>ÁREA TOTAL CONSTRUIDA OBRA NUEVA</b>						<b>3.180,80 M2</b>
<b>ÍNDICES</b>						
ÍNDICE DE OCUPACIÓN = 1.534,55/3.180,80						0,48
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN = 3.180,80/3.180,80						1,00

Que, garantizaran la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo de las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social (Art. 58 de la Constitución Política de Colombia)

Dirección: Avenida 2E # 17 A – 27 Barrio Los Carros – San José de Cúcuta – Norte de Santander

Tels. 5 94 9880 – 5 95 0044 | Cel: 321 906 4208 | e-mail: curaduriacucutadatos@gmail.com

www.curaduriadoscucuta.com



Que, el solicitante de la licencia adjunto la fotografía de la valla, según lo establece el Art. 2.2.6.1.2.2.1. del Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

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

Que, de requerir licencia ambiental conforme lo expresa la Ley 99 de 1993 y sus decretos reglamentarios, deberá tramitarla el propietario ante Corporación Autónoma y Regional De La Frontera (CORPONOR).

Que, es deber y responsabilidad del propietario y/o 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, además instalar equipos, sistemas implementos de bajo consumo de agua establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Que, es obligación del titular de la licencia, ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público. Art. 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Que, es obligación del titular de la licencia, cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expedida. Art. 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Que, es obligación del titular de la licencia, mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente. Art. 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Que, conforme al Art. 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, es obligación del titular de la licencia, cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el Decreto 1220 de 2005 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Que, conforme al Art. 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, es obligación del titular de la licencia, cuando se trate de licencias de construcción, solicitar el certificado de permiso de ocupación al concluir las obras de edificación en los términos que establece el Art. 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Que, conforme al Art. 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, es obligación del titular de la licencia, someterse a una supervisión técnica independiente del constructor, en los términos que señalan las normas de construcción sismoresistentes, la, siempre que la licencia comprenda una construcción de una estructura de más de tres mil metros cuadrados (3.000 M2) de área.

Que, conforme al Art. 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, es obligación del titular de la licencia, realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismoresistentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura menor a tres mil metros cuadrados (3.000 M2).

Que, conforme al Art. 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, es obligación del titular de la licencia, dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida.

Que, conforme al Art. 2.2.6.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, cuando fuere el caso se deberá protocolizar el reglamento de propiedad horizontal de acuerdo a la Ley 675 de 2001, deberá tramitar ante la Curaduría Urbana No. 2 de San José de Cúcuta la aprobación de los planos.



Que, conforme al Art. 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, el titular de la licencia de parcelación, urbanización o construcción está obligado a instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (1,00 Mt) por setenta centímetros (70 cm), localizada en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o limite el desarrollo o construcción que haya sido objeto de la licencia. En caso de obras que se desarrollen en edificios o conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal se instalará un aviso en la cartelera principal del edificio o conjunto, o en un lugar de amplia circulación que determine la administración. En caso de obras menores se instalará un aviso de treinta centímetros (30 cm) por cincuenta centímetros (50 cm).

Que, el titular de la licencia deberá instalar los medidores de energía eléctrica, en un sitio visible desde el andén, el cual permita la verificación y lectura del consumo, por parte de los funcionarios de la empresa encargada, sin ingresar el inmueble.

Que, el constructor responsable de la obra deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas – RETIE, la Resolución 90708 de 2013, para el proyecto a desarrollar autorizado en la presente licencia.

Que, el constructor responsable de la obra deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Título J, requisitos de protección contra el fuego en edificaciones, de la NSR-10 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismoresistentes, para el proyecto a desarrollar, autorizado en la presente licencia.

Que, a todos los propietarios de edificaciones abiertas al público "*Inmueble de propiedad pública o privada de uso institucional, comercial o de servicios donde se brinda atención al público*" del Municipio de Cúcuta, deberán dar cumplimiento con la normatividad contemplada en la ley 361 de 1997 reglamentada mediante el decreto nacional 1538 de 2005, Acuerdo 083 de 2001, Documento técnico de soporte de formulación componentes general y urbano el cual hace parte integral del POT o la norma que la derogue, sustituya o adicione, y en concordancia con la Resolución 035 de 2009, emanada por el Municipio de Cúcuta, concernientes a la eliminación de barreras físicas y mejoramiento de las condiciones de accesibilidad de la población especial, personas discapacitadas, de la tercera edad y con problemas de movilidad en dichos inmuebles, so pena de que se inicien ante las autoridades en la ley por el no cumplimiento de dichas disposiciones.

Que, bajo el principio de la buena fe artículo 83 de la Constitución Política "*las actuaciones De los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, La cual se presumirán todas las gestiones que adelanten ante éstas*", la Curaduría Urbana presume que, lo aseverado por el solicitante es cierto, al igual que los documentos con el trámite de licencia.

Que, el titular y/o constructor responsable de la obra de la presente licencia urbanística, debe tener en cuenta que para todo lote o edificación en proceso de construcción y toda edificación por demoler total o parcialmente, debe cumplir con las normas de protección a peatones, cumplir con la instalación de mallas protectoras en sus frentes y costados, hechas en material resistente que implica la emisión al aire de material particulado lo anterior, conforme a lo establecido en el Decreto Nacional 1076 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Que, el titular y/o constructor responsable de la obra de la presente licencia urbanística, deberá tener en cuenta que, para los casos de ocupación parcial de vía o áreas públicas como andenes, serán objeto de análisis especial y deberán obtener previamente, las autorizaciones correspondientes por parte de la Administración municipal, Departamento Administrativo Área Planeación Corporativa y de Ciudad, conforme al Acuerdo 0089 de 2011.

Que, la expedición de las licencias de Urbanización, parcelación y construcción conlleva la autorización para el cerramiento temporal del predio durante la ejecución de las obras autorizadas. En estos casos, el cerramiento no deberá dar lugar a cobro de expensa, según el Art. 2.2.6.1.1.2 Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Que el titular y/o constructor responsable de la obra de la presente licencia urbanística, para la construcción de piscinas, debe dar cumplimiento a la ley 1209 de 2008 "*por medio del cual se establecen normas de seguridad en piscinas*" o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.



Que, es deber del titular de la licencia y constructor responsable de la obra, dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el acuerdo municipal No. 040 de 2013, "Mediante el cual se dictan y adoptan normas de seguridad en construcción" o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Este despacho en mérito de lo expuesto:

**RESUELVE:**

**PRIMERO:** Conceder licencia de construcción modalidad obra nueva número 54001-2-19-0442 al Señor (a) Constructora San Nicolas S.A.S. Identificado (a) con el Nit. 900.310.533-9, R/L Jaiser Bolívar Correa con cédula de ciudadanía N° 88.208.037 de Cúcuta, por un término de veinticuatro (24) meses, contados a partir de la ejecutoria de este acto administrativo prorrogable a doce (12) meses contados a partir de la fecha de vencimiento de la misma.

**Dirección:** Avenida 7 # 2N-05 Barrio Santa Clara (Bocono) Lote # 2 (Según F.M.I.)

**Tipo de proyecto:** Se solicita licencia de construcción modalidad obra nueva, para realizar la construcción de cuarenta y siete (47) Lotes para Viviendas VIS - "Manzana A", proyectadas en construcción de dos (02) pisos correspondientes al proyecto "CONJUNTO CERRADO VILLA BOLIVAR", de uso residencial unifamiliar. El proyecto está contemplado con: cuarenta y siete (47) Lotes para Viviendas VIS, con áreas de 67,20 M<sup>2</sup> - (6.00 \* 11,20 Mts) un Total de cuarenta y cinco (45) Unidades de Viviendas, y con áreas de 78,40 M<sup>2</sup> - (7.00 \* 11,20 Mts) un Total de dos (2) Unidades de Viviendas, zonas verdes interiores, andenes peatonales y de circulación peatonal, acceso vehicular a cada una de las unidades de vivienda, cuarenta y siete (47) puestos de estacionamiento privados s/ la norma.

**Zona donde se ubica:** Zona de Actividad Residencial: ZR - 4

**Uso de la edificación:** Residencial

Residencial: UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR TIPO R4, VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL - (VIS) y VIVIENDA NO VIS. El uso principal lleva implícita la autorización para el caso de conjuntos cerrados, agrupaciones cerradas o multifamiliares (Edificios) de la instalación de caseta de vigilancia, oficina de administración, servicios comunales, dotacionales propios de las unidades residenciales y los equipos necesarios para la prestación de servicios esenciales para el uso principal. Dotacional: 13. Y Usos viales.

Complementarios: Comercio: 1, 2, 4, 6 y 8. Servicios: 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 11 y 12. Dotacional: 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 11. Industria: 1, 2, 3, 4, 5 y 6.

**Área Útil Urbanizable - Vivienda de Interés Social - VIS:** Manzana "A" con un área de 3.180,80 M<sup>2</sup> y consta de los siguientes lotes: lotes del 2 al 46 con un área de 67,20 M<sup>2</sup> - (6.00 \* 11,20 Mts) - Total 3.024 M<sup>2</sup> y el lote 1 y 47 con un área de 78,40 M<sup>2</sup> - (7.00 \* 11,20 Mts) - Total 156,80 M<sup>2</sup>

Total, Área de vivienda de Interés Social - VIS 3.180,80 M<sup>2</sup>

Además, la Construcción de Obra Nueva de las Viviendas "VIS" que consta de: Primer piso: andén, parqueadero, antejardín, sala, comedor, un (1) baño, cocina, patio de ropas, patio y escaleras de acceso al segundo piso. Segundo piso: tres (3) habitaciones y dos (2) baños; contemplados en la Manzana "A".

**"MANZANA A"** Lotes 2 al 46, con un área de 67,20 M<sup>2</sup> - (6.00 \* 11,20 Mts), Total de cuarenta y cinco (45) Unidades de Viviendas

6. Área Construida Primer Piso = 32,65 M<sup>2</sup>
7. Área Construida Segundo Piso = 37,75 M<sup>2</sup>
8. Área Total Construida = 70,40 M<sup>2</sup>
9. Índice de Ocupación = 0,48
10. Índice de Construcción = 1,04

**"MANZANA A"** Lotes 1 y 47, con un área de 78,40 M<sup>2</sup>, - (7.00 \* 11,20 Mts), Total 2 Unidades de Viviendas:

6. Área Construida Primer Piso = 32,65 M<sup>2</sup>
7. Área Construida Segundo Piso = 37,75 M<sup>2</sup>
8. Área Total Construida = 70,40 M<sup>2</sup>
9. Índice de Ocupación = 0,42
10. Índice de Construcción = 0,90

Área Total Construida 45 Lotes X 67,20 M<sup>2</sup> = 3.024,00 M<sup>2</sup>

Área Total Construida 2 Lotes X 78,40 M<sup>2</sup> = 156,80 M<sup>2</sup>

ÁREA TOTAL CONSTRUIDA = 3.180,80 M<sup>2</sup>

Dirección: Avenida 2E # 17 A - 27 Barrio Los Caobos - San José de Cúcuta - Norte de Santander

Tels. 5 94 9880 - 5 95 0044 | Cel: 321 906 4208 | e-mail: curaduriacucutados@gmail.com

www.curaduriadoscucuta.com



CUADRO DE ÁREAS No. 1						
CONSTRUCCIÓN OBRA NUEVA – VIVIENDAS VIS – "MANZANA A"						
URBANIZACIÓN CONJUNTO CERRADO VILLA BOLIVAR – VIA BOCONO Avenida 7 # 2N-05 Barrio Santa Clara						
(Bocono) Lote # 2 (Según F.M.I.) – SAN JOSE DE CÚCUTA						
ITEMS	ÁREA DEL LOTE (M2)	ÁREA CONSTRUIDA PRIMER PISO (M2)	ÁREA CONSTRUIDA SEGUNDO PISO (M2)	ÁREA TOTAL CONSTRUIDA (M2)	UND	ÁREAS TOTALES
1	67,20	32,65	37,75	70,40	45	3.024,00 M2
2	78,40	32,65	37,75	70,40	2	156,80 M2

ÁREA TOTAL CONSTRUIDA OBRA NUEVA		
ÍNDICES		3.180,80 M2
	ÍNDICE DE OCUPACIÓN = 1.534,55/3.180,80	0,48
	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN = 3.180,80/3.180,80	1,00

**PARÁGRAFO:** La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendarios al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que se compruebe la iniciación de la obra.

**SEGUNDO:** El Señor (a) Constructora San Nicolas S.A.S. identificado (a) con el Nit. 900.310.533-9, R/L Jaiser Bolívar Correa con cédula de ciudadanía N° 88.208.037 de Cúcuta, durante la vigencia de la presente resolución, desarrollará la obra conforme a las normas urbanísticas, arquitectónicas y especificaciones vigentes.

**TERCERO:** El Señor (a) Constructora San Nicolas S.A.S. identificado (a) con el Nit. 900.310.533-9, R/L Jaiser Bolívar Correa con cédula de ciudadanía N° 88.208.037 de Cúcuta, durante la vigencia de la presente resolución, está obligada a instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (1,00 Mt) Por 0.70 centímetros (70 cm), localizada en un lugar visible desde la vía pública Más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo o construcción que haya sido objeto de la licencia. En caso de obras que se desarrollan en edificios o conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal se instalará un aviso en la cartelera principal del edificio o conjunto, en lugar de amplia circulación que determine la administración Art. 2.2.6.1.4.9 Decreto 1077 de 2015.

**CUARTO:** Corresponde al DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO ÁREA DE PLANEACIÓN CORPORATIVA Y DE CIUDAD 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 sismoresistentes.

**QUINTO:** En caso de incumplimiento a lo establecido en esta decisión el Señor (a) Constructora San Nicolas S.A.S. identificado (a) con el Nit. 900.310.533-9, R/L Jaiser Bolívar Correa con cédula de ciudadanía N° 88.208.037 de Cúcuta, se hará acreedor a las sanciones contempladas en el artículo 2 de la Ley 810 del 13 de junio de 2003

**SEXTO:** Notificar al Señor (a) Constructora San Nicolas S.A.S. identificado (a) con el Nit. 900.310.533-9, R/L Jaiser Bolívar Correa con cédula de ciudadanía N° 88.208.037 de Cúcuta, o su apoderado de la presente resolución, y a los vecinos colindantes y/o terceros interesados determinados e indeterminados, en el predio objeto de la presente solicitud, conforme al Artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015 y a los artículos, 66 y ss. del Código de Procedimiento Administrativo Y De Lo Contencioso Administrativo, Ley 1437 de 2011, haciéndole saber que contra está procede el recurso de reposición dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación y el de apelación ante planeación municipal dentro del mismo término conforme el artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto 1077 de 2015.

**SÉPTIMO:** Ordenar la publicación de la parte resolutive del presente acto administrativo que resuelve la solicitud de licencia en un periódico de amplia circulación en el municipio y/o en la página web de la Curaduría Urbana y en la cartelera Informativa con acceso al público en las instalaciones de este despacho, de conformidad artículo 2.2.6.1.2.3.8 del Decreto 1077 de 2015.

**OCTAVO:** La presente resolución rige a partir de su ejecutoria y se deberá expedir el formato de licencia número 54001-2-19-0442.

**NOTIFIQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

**CARLOS JOSÉ MARTÍNEZ VELASCO**  
Curador Urbano No. 2 de San José de Cúcuta.



**CURADURIA URBANA N° 2 CUCUTA**  
**DILIGENCIA DE NOTIFICACIÓN PERSONAL**

En San José de Cúcuta, siendo las 9:30 AM de fecha 11-02-2020, se presentó el señor(a) Jahir Marquez Paez, quien se identificó con la cédula de ciudadanía N° 88169726, ex edida en Cúcuta, para notificarse personalmente de la resolución N° 34001-2-19-0942 11-02-2020.

Se hace entrega de copia íntegra de la resolución y se indica que contra el proceden los recursos de reposición y apelación, que pueden presentarse ante el mismo funcionario que emitió el auto administrativo, dentro de los diez (10) días siguientes a la presente notificación. Lo anterior en cumplimiento de los artículos 66 y 67 de la Ley 1437/2011.

(C.R.A.Y.C.A)

El Competente

Notifico

Sandra Milena Uteita M.



**CARLOS JOSÉ MARTÍNEZ VELASCO**  
Curador Urbano No. 2 de San José de Cúcuta

"Para Una Mejor Ciudad"

**SNR** SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La garantía de la fe pública

**RESOLUCIÓN No. 54001-2-19-0265**

(San José de Cúcuta, 05 de febrero de 2020)

**POR LA CUAL SE CONCEDE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD URBANISMO Y OBRA NUEVA.**

El Curador Urbano No. 2 de San José de Cúcuta, en uso de sus facultades legales en especial las que le confiere la ley 9 de 1989, la ley 388 de 1997, el decreto 1686 de 2000, el acuerdo 0083 de 2001, la ley 810 de 2003, el decreto 428 de 2005, el decreto 564 de febrero 24 de 2006, el decreto 4397 de 2006, el decreto 399 de 2006, el decreto 1469 de 2010, el decreto 926 de 2010, el acuerdo 069 de 2011, el decreto 92 de 2011, el acuerdo 040 de 2011, el acuerdo 040 de 2013, el decreto 1073 de 2015, el decreto 1077 de 2015, el decreto 1547 de 2015, el decreto 1285 de 2015, el decreto 2218 de 2015, el decreto 1197 de 2016, la ley 1796 de 2016, el decreto 1801 de 2016, el acuerdo 050 de 2016, las resoluciones 462 y 463 de 2017, el decreto 1203 de 2017, el decreto 462 de 2017, el decreto 463 del 13 de 2017, el decreto 945 de 2017, la ley 1848 de 2017 y el acuerdo 388 de 2017.

**CONSIDERANDO:**

Que, el señor (a) Constructora San Nicolas S.A.S. identificado (a) con el Nit, 900.310.533-9, R/L Jaiser Bolívar Correa con cédula de ciudadanía N° 88.208.037 de Cúcuta, presento ante esta oficina la solicitud de Licencia del predio 01-11-0347-0595-000, con folio de matrícula inmobiliaria 260-330530 y ubicado en la Avenida 7 # 2N-05 Barrio Santa Clara (Bocono) Lote # 2 (Según F.M.I.), cuyos documentos fueron presentados bajo el consecutivo 54001-2-19-0265 de fecha de 05 de junio de 2019 y anexando los documentos mínimos requeridos por el Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Que, revisado el proyecto arquitectónico presentado para aprobación ante esta oficina, se verifico que, por las condiciones de complejidad del mismo, se encuentra clasificado dentro de la categoría I de baja complejidad, conforme a lo establecido en el Art. 2.2.6.1.2.1.4 Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Que, el solicitante aporto la documentación correspondiente de ley exigida para acceder al trámite de licencia, quedando radicado en legal y debida forma en fecha 26 de septiembre de 2019, bajo el consecutivo 54001-2-19-0265, en los términos que trata el Art. 2.2.6.1.2.1.4 Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Que, los vecinos consignados en el formulario de solicitud fueron comunicados mediante comunicación de correo certificado de conformidad con el Art. 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, sin embargo, se realizó a través de edicto en prensa para informar a los vecinos colindantes, terceros determinados e indeterminados que se quieran hacer parte del trámite conforme al Art. 2.2.6.1.2.2.2 del Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, son:

A los vecinos colindantes y/o terceros determinados e indeterminados, comunicados mediante edicto en el diario La Opinión en fecha 04 de octubre de 2019.

Que, son responsables del proyecto:

El constructor responsable Ederson Jahir Márquez Páez con matrícula profesional 54202-279549 NTS  
El arquitecto Efraín Alexander Pacheco Rojas con matrícula profesional A68052004-88226895, firmo planos arquitectónicos.

El ingeniero José Rafael Cáceres Rubio con matrícula profesional 54202 - 100967 NTS, firmo los planos estructurales.

El ingeniero geotecnista Jesús Ramon Sánchez Durán con matrícula profesional 54202-216973 NTS, quien firmo el estudio de suelos.

El tecnólogo en topografía Edgar Zambrano Maldonado con matrícula profesional 01-19358 NTS, quien firmo los estudios topográficos.

Que, la obra a realizar se compone de:

**Dirección:** Avenida 7 # 2N-05 Barrio Santa Clara (Bocono) Lote # 2 (Según F.M.I.)

**Tipo de proyecto:** Se solicita licencia de construcción modalidad urbanismo y obra nueva, para realizar la construcción de ciento ocho (108) Lotes para Viviendas No VIS - "Manzana B, C y D" y cuarenta y siete (47) Lotes para Viviendas VIS - "Manzana A", proyectadas en construcción de dos (02) pisos correspondientes al proyecto "CONJUNTO CERRADO VILLA BOLIVAR", de uso residencial unifamiliar. El proyecto está contemplado con: ciento ocho (108) Lotes para Viviendas No VIS - noventa y ocho (98) unidades de viviendas con áreas de 67,20 M2, ocho (8) unidades de viviendas

**Dirección:** Avenida 2E # 17 A - 27 Barrio Los Caobos - San José de Cúcuta - Noria de Santander

Tels. 5 94 9880 - 5 95 0044 | Cel: 321 906 4206 | e-mail: curaduríacucutados@gmail.com

www.curaduríadoscucuta.com



con áreas de 89,60 M2 y dos (2) unidades de vivienda con áreas de 92,25 M2, zonas verdes interiores, andenes peatonales y de circulación peatonal, acceso vehicular a cada una de las unidades de vivienda s/ la norma.  
**Zona donde se ubica:** Zona de Actividad Residencial: ZR - 4

**Uso de la edificación:** Residencial

Residencial: UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR TIPO R4, VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL - (VIS) y VIVIENDA NO VIS. El uso principal lleva implícita la autorización para el caso de conjuntos cerrados, agrupaciones cerradas o multifamiliares (Edificios) de la instalación de caseta de vigilancia, oficina de administración, servicios comunales, dotacionales propios de las unidades residenciales y los equipos necesarios para la prestación de servicios esenciales para el uso principal. Dotacional: 13. Y Usos viales.

Complementarios: Comercio: 1, 2, 4, 6 y 8. Servicios: 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 11 y 12. Dotacional: 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 11. Industria: 1, 2, 3, 4, 5 y 6.

**Área Bruta Urbanizable:** 25.557,60 M2

**Área Neta Urbanizable:** 20.916,40 M2

**Áreas de Cesión - Faja Obligatoria:** 2.466,20 M2, **Área de Cesión Ronda de Mitigación:** 2.175,00 M2 - **Área Total de Cesiones:** 4.641,20 M2; **Área de Cesión Tipo I y Tipo II:** con un área Total de 3.894,00 M2

**Área de Afectación:** que consta de Andenes, Parqueaderos 173 unidades de los cuales (155 estacionamientos privados y 18 estacionamientos públicos) y Vías con un área Total de 3.894,00 M2

**Área Útil Urbanizable - Vivienda de Interés Social - VIS:** Manzana "A" con un área de 3.180,80 M2 y consta de los siguientes lotes: lotes del 2 al 46 con un área de 67,20 M2 - (6.00 \* 11,20 Mts) - Total 3.024 M2 y el lote 1 y 47 con un área de 78,40 M2 - (7.00 \* 11,20 Mts) - Total 156,80 M2

Total, Área de vivienda de Interés Social - VIS 3.180,80 M2

**Área Útil Urbanizable - Vivienda No de Interés Social - NO VIS:** Manzana "B, C y D" con un área de 7.508,50 M2 y consta de los siguientes lotes: "MANZANA B" lotes del 2 al 15, del 18 al 31, con un área de 67,20 M2 - (6.00 \* 11,20 Mts),

"MANZANA C" lotes del 2 al 12, del 15 al 25, con un área de 67,20 M2 - (6.00 \* 11,20 Mts), Total 50 Unidades de Viviendas - Área Total 3.360,00 M2, "MANZANA B" lotes 1 y 16 y 17 y 32, con un área de 89,60 M2, - (8.00 \* 11,20 Mts), MANZANA C" lotes 1 y 13 y 14 y 26, con un área de 89,60 M2 - (8.00 \* 11,20 Mts), Total 8 Unidades de Viviendas - Área Total 716,80 m2, "MANZANA D" lotes del 2 al 49, con un área de 67,65 M2 - (5.50 \* 12,30 Mts) - Total 48

Unidades de Viviendas - Área Total 3.247,20 M2, "MANZANA D" y 1 y 50, con un área de 92,25 M2 - (7.50 \* 12,30 Mts), Total 2 Unidades de Viviendas, Área Total 184,50 M2 - Área Total Manzana "D" (3.247,20 + 184,50) = 3.431,70 M2.

Total, Área de Vivienda No Vis 7.508,50 M2. Además, la Construcción de Obra Nueva de las Viviendas "No VIS" que consta de: Primer piso: andén, parqueadero, antejardín, sala, comedor, un (1) baño, cocina, patio de ropas, patio y escaleras de acceso al segundo piso. Segundo piso: tres (3) habitaciones y dos (2) baños; contemplados en las Manzanas "B, C y D" de los siguientes Lotes: "MANZANA B" lotes del 2 al 15, del 18 al 31, con un área de 67,20 M2 - (6.00 \* 11,20 Mts), "MANZANA C" lotes del 2 al 12, del 15 al 25, con un área de 67,20 M2 - (6.00 \* 11,20 Mts), Total 50 Unidades de Viviendas:

1. Área Construida Primer Piso = 32,65 M2
2. Área Construida Segundo Piso = 37,75 M2
3. Área Total Construida = 70,40 M2
4. Índice de Ocupación = 0,48
5. Índice de Construcción = 1,04

"MANZANA B" lotes 1 y 16 y 17 y 32, con un área de 89,60 M2, - (8.00 \* 11,20 Mts), MANZANA C" lotes 1 y 13 y 14 y 26, con un área de 89,60 M2 - (8.00 \* 11,20 Mts), Total 8 Unidades de Viviendas:

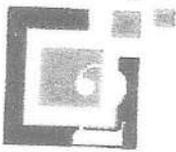
1. Área Construida Primer Piso = 32,65 M2
2. Área Construida Segundo Piso = 37,75 M2
3. Área Total Construida = 70,40 M2
4. Índice de Ocupación = 0,36
5. Índice de Construcción = 0,79

"MANZANA D" lotes del 2 al 49, con un área de 67,65 M2 - (5.50 \* 12,30 Mts) - Total 48 Unidades de Viviendas:

1. Área Construida Primer Piso = 36,05 M2
2. Área Construida Segundo Piso = 41,45 M2
3. Área Total Construida = 77,50 M2
4. Índice de Ocupación = 0,53
5. Índice de Construcción = 1,14

"MANZANA D" y 1 y 50, con un área de 92,25 M2 - (7.50 \* 12,30 Mts), Total 2 Unidades de Viviendas:

1. Área Construida Primer Piso = 36,05 M2
2. Área Construida Segundo Piso = 41,45 M2
3. Área Total Construida = 77,50 M2



- 4. Índice de Ocupación = 0,39
- 5. Índice de Construcción = 0,84
- Área Total Construida 50 Lotes x 70,40 M2 = 3.520,00 M2
- Área Total Construida 8 Lotes x 70,40 m2 = 563,20 M2
- Área Total Construida 48 Lotes x 77,50 m2 = 3.720,00 M2
- Área Total Construida 2 Lotes x 77,50 m2 = 155,00 M2
- TOTAL, ÁREA CONSTRUIDA = 7.958,20 M2**

<b>CUADRO DE ÁREAS No. 1</b> Distribución urbanística de áreas públicas y de uso privado <b>URBANISMO MANZANAS A, B, C y D – URBANIZACIÓN CONJUNTO CERRADO VILLA BOLIVAR – VÍA BOCONO</b> <b>Avenida 7 # 2N-05 Barrio Santa Clara (Bocono) Lote # 2 (Según F.M.I.) – SAN JOSE DE CÚCUTA.</b> <b>(HACE PARTE DEL PROYECTO GENERAL URBANIZACIÓN CONJUNTO CERRADO VILLA BOLIVAR)</b> Uso residencial de vivienda de interés social – No Vis		
No.	ÍTEM	CANTIDAD (M2)
1.	ÁREA BRUTA DEL LOTE	25.557,60 M2
2.	ÁREA DE CESIÓN	
2.1	FAJA OBLIGATORIA	
2.2	RONDA DE MITIGACIÓN	2.466,20
	TOTAL, ÁREA DE CESIÓN OBLIGATORIAS	2.175,00
3	ÁREAS DE CESIÓN 25% DEL ÁREA NETA BRUTA	4.641,20
3.1	CESIÓN TIPO I - 70% DE 5.229,10 M2	
3.2	CESIÓN TIPO II - 30% DE 5.229,10 M2	3.660,37
	TOTAL, ÁREAS DE CESIÓN TIPO I y TIPO II	1.568,73
4	AFECTACIONES	5.229,10
4.1	ANDENES PERIMETRALES – ANCHO 2.00 MTS	
4.2	PARQUEADEROS S/N.	
4.3	VÍAS – ANCHO 5,50 MTS	
	TOTAL, ÁREAS DE AFECTACIONES VIAL	
5	TOTAL, ÁREA NETA A URBANIZAR = (1-2)	3.894,00
6	TOTAL, ÁREA UTIL A URBANIZAR = (5 - 3)	20.916,40
7.	TOTAL, ÁREA NETA UTIL A URBANIZAR = (6 - 4)	15.687,30
8	TOTAL, ÁREA A URBANIZAR VIVIENDA DE INTERES SOCIAL - VIS	11.793,30
9	TOTAL, ÁREA A URBANIZAR VIVIENDA NO VIS	3.180,80
10	TOTAL, ÁREA A URBANIZAR – ÁREAS SOCIALES, RECREATIVAS Y DE CONTROL DE ACCESO	7.508,50
		1.104,00

<b>CUADRO DE ÁREAS No. 2</b> Distribución urbanística de áreas públicas y de uso privado <b>URBANISMO MANZANAS B, C y D – URBANIZACIÓN CONJUNTO CERRADO VILLA BOLIVAR – VÍA BOCONO Avenida</b> <b>7 # 2N-05 Barrio Santa Clara (Bocono) Lote # 2 (Según F.M.I.) – SAN JOSE DE CÚCUTA.</b> <b>(HACE PARTE DEL PROYECTO GENERAL URBANIZACIÓN CONJUNTO CERRADO VILLA BOLIVAR)</b> Uso residencial de vivienda de interés – No Vis					
MZ	LOTE	MEDIDAS DEL LOTE (MTS)	UN	AREA DEL LOTE	AREA TOTAL DE LOTES
B	2 AL 15	6.00 * 11,20	14	67,20 M2	940,80 M2
B	1 y 16	8.00 * 11.20	2	89,60 M2	179,20 M2
B	18 AL 31	6.00 * 11,20	14	67,20 M2	940,80 M2
B	17 y 32	8.00 * 11.20	2	89,60 M2	179,20 M2
C	2 AL 12	6.00 * 11,20	11	67,20 M2	739,20 M2
C	1 y 13	8.00 * 11.20	2	89,60 M2	179,20 M2
C	15 al 25	6.00 * 11,20	11	67,20 M2	739,20 M2
C	14 y 26	8.00 * 11.20	2	89,60 M2	179,20 M2
D	2 AL 49	5.50 * 12.30	48	67,65 M2	3.247,20 M2
D	1 y 50	7.50 * 12.30	2	92,25 M2	184,50 M2
	<b>TOTAL, VIVIENDA NO VIS</b>				<b>7.508,50 M2</b>

Dirección: Avenida 2E # 17 A – 27 Barrio Los Caobos – San José de Cúcuta – Norte de Santander  
 Tels. 5 94 9880 – 5 95 0044 | Cel: 321 906 4208 | e-mail: curaduriacucutados@gmail.com  
 www.curaduriadoscucuta.com



CUADRO DE ÁREAS No. 3						
Construcción Obra Nueva – Vivienda No VIS						
URBANIZACIÓN CONJUNTO CERRADO VILLA BOLIVAR – VIA BOCONO Avenida 7 # 2N-05 Barrio Santa Clara						
(Bocono) Lote # 2 (Según F.M.I.) – SAN JOSE DE CUCUTA.						
ITEMS	ÁREA DE LOTE (M2)	ÁREA CONSTRUIDA PRIMER PISO (M2)	ÁREA CONSTRUIDA SEGUNDO PISO (M2)	ÁREA TOTAL CONSTR. (M2)	UN	ÁREAS TOTALES
1	67,60	32,65	37,75	70,40	50	3.520,00 M2
2	89,60	32,65	37,75	70,40	8	563,20 M2
3	67,65	36,05	41,45	77,50	48	3.720,00 M2
4	92,25	36,05	41,45	77,50	2	155,00 M2
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA OBRA NUEVA						7.958,20 M2
ÍNDICES						0,49
ÍNDICE DE OCUPACIÓN = 3.695,70/7.508,50						1,05
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN = 7.958,20/7.508,50						

Que, garantizaran la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo de las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social (Art. 58 de la Constitución Política de Colombia)

Que, el solicitante de la licencia adjunto la fotografía de la valla, según lo establece el Art. 2.2.6.1.2.2.1. del Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

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

Que, de requerir licencia ambiental conforme lo expresa la Ley 99 de 1993 y sus decretos reglamentarios, deberá tramitarla el propietario ante Corporación Autónoma y Regional De La Frontera (CORPONOR).

Que, es deber y responsabilidad del propietario y/o 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, además instalar equipos, sistemas implementos de bajo consumo de agua establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

Que, es obligación del titular de la licencia, ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público. Art. 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Que, es obligación del titular de la licencia, cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expedida. Art. 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Que, es obligación del titular de la licencia, mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente. Art. 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Que, conforme al Art. 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, es obligación del titular de la licencia, cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el Decreto 1220 de 2005 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Que, conforme al Art. 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, es obligación del titular de la licencia, cuando se trate de licencias de construcción, solicitar el certificado de permiso de

Dirección: Avenida 2E # 17 A – 27 Barrio Los Caobos – San José de Cúcuta – Norte de Santander  
Tels. 5 94 9880 – 5 95 0044 | Cel: 321 906 4208 | e-mail: curaduriacucutados@gmail.com  
www.curaduriadoscucuta.com



ocupación al concluir las obras de edificación en los términos que establece el Art. 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Que, conforme al Art. 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, es obligación del titular de la licencia, someterse a una supervisión técnica independiente del constructor, en los términos que señalan las normas de construcción sismoresistentes, la, siempre que la licencia comprenda una construcción de una estructura de más de tres mil metros cuadrados (3.000 M2) de área.

Que, conforme al Art. 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, es obligación del titular de la licencia, realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismoresistentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura menor a tres mil metros cuadrados (3.000 M2).

Que, conforme al Art. 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, es obligación del titular de la licencia, dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida.

Que, conforme al Art. 2.2.6.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, cuando fuere el caso se deberá protocolizar el reglamento de propiedad horizontal de acuerdo a la Ley 675 de 2001, deberá tramitar ante la Curaduría Urbana No. 2 de San José de Cúcuta la aprobación de los planos.

Que, conforme al Art. 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, el titular de la licencia de parcelación, urbanización o construcción está obligado a instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (1,00 Mt) por setenta centímetros (70 cm), localizada en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo o construcción que haya sido objeto de la licencia. En caso de obras que se desarrollen en edificios o conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal se instalará un aviso en la cartelera principal del edificio o conjunto, o en un lugar de amplia circulación que determine la administración. En caso de obras menores se instalará un aviso de treinta centímetros (30 cm) por cincuenta centímetros (50 cm).

Que, el titular de la licencia deberá instalar los medidores de energía eléctrica, en un sitio visible desde el andén, el cual permita la verificación y lectura del consumo, por parte de los funcionarios de la empresa encargada, sin ingresar el inmueble.

Que, el constructor responsable de la obra deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas – RETIE, la Resolución 90708 de 2013, para el proyecto a desarrollar autorizado en la presente licencia.

Que, el constructor responsable de la obra deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Título I, requisitos de protección contra el fuego en edificaciones, de la NSR-10 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismoresistentes, para el proyecto a desarrollar, autorizado en la presente licencia.

Que, a todos los propietarios de edificaciones abiertas al público "inmueble de propiedad pública o privada de uso institucional, comercial o de servicios donde se brinda atención al público" del Municipio de Cúcuta, deberán dar cumplimiento con la normatividad contemplada en la ley 361 de 1997 reglamentada mediante el decreto nacional 1538 de 2005, Acuerdo 083 de 2001, Documento técnico de soporte de formulación componentes general y urbano el cual hace parte integral del POT o la norma que la derogue, sustituya o adicione, y en concordancia con la Resolución 035 de 2009, emanada por el Municipio de Cúcuta, concernientes a la eliminación de barreras físicas y mejoramiento de las condiciones de accesibilidad de la población especial, personas discapacitadas, de la tercera edad y con problemas de movilidad en dichos inmuebles, so pena de que se inicien ante las autoridades en la ley por el no cumplimiento de dichas disposiciones.

Que, bajo el principio de la buena fe artículo 83 de la Constitución Política "las actuaciones De los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, La cual se presumirán todas las gestiones que adelanten ante éstas", la Curaduría Urbana presume que, lo aseverado por el solicitante es cierto, al igual que los documentos con el trámite de licencia.

Dirección: Avenida 2E # 17 A – 27 Barrio Los Caobos – San José de Cúcuta – Norte de Santander  
Tels. 5 94 9880 – 5 95 0044 | Cel: 321 906 4208 | e-mail: curaduriacucutados@gmail.com  
www.curaduriadoscucuta.com



Que, el titular y/o constructor responsable de la obra de la presente licencia urbanística, debe tener en cuenta que para todo lote o edificación en proceso de construcción y toda edificación por demoler total o parcialmente, debe cumplir con las normas de protección a peatones, cumplir con la instalación de mallas protectoras en sus frentes y costados, hechas en material resistente que implica la emisión al aire de material particulado lo anterior, conforme a lo establecido en el Decreto Nacional 1076 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Que, el titular y/o constructor responsable de la obra de la presente licencia urbanística, deberá tener en cuenta que, para los casos de ocupación parcial de vía o áreas públicas como andenes, serán objeto de análisis especial y deberán obtener previamente, las autorizaciones correspondientes por parte de la Administración municipal, Departamento Administrativo Área Planeación Corporativa y de Ciudad, conforme al Acuerdo 0089 de 2011.

Que, la expedición de las licencias de Urbanización, parcelación y construcción conlleva la autorización para el cerramiento temporal del predio durante la ejecución de las obras autorizadas. En estos casos, el cerramiento no deberá dar lugar a cobro de expensa, según el Art. 2.2.6.1.1.2 Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Que el titular y/o constructor responsable de la obra de la presente licencia urbanística, para la construcción de piscinas, debe dar cumplimiento a la ley 1209 de 2008 "por medio del cual se establecen normas de seguridad en piscinas" o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Que, es deber del titular de la licencia y constructor responsable de la obra, dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el acuerdo municipal No. 040 de 2013, "Mediante el cual se dictan y adoptan normas de seguridad en construcción" o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Este despacho en mérito de lo expuesto:

**RESUELVE:**

**PRIMERO:** Conceder licencia de construcción modalidad urbanismo y obra nueva número 54001-2-19-0265 al Señor (a) Constructora San Nicolás S.A.S. identificado (a) con el Nit. 900.310.533-9, R/L Jaiser Bolívar Correa con cédula de ciudadanía N° 88.208.037 de Cúcuta, por un término de treinta y seis (36) meses, contados a partir de la ejecutoria de este acto administrativo prorrogable a doce (12) meses contados a partir de la fecha de vencimiento de la misma.

**Dirección:** Avenida 7 # 2N-05 Barrio Santa Clara (Bocono) Lote # 2 (Según F.M.I.)

**Tipo de proyecto:** Se solicita licencia de construcción modalidad urbanismo y obra nueva, para realizar la construcción de ciento ocho (108) Lotes para Viviendas No VIS - "Manzana B, C y D" y cuarenta y siete (47) Lotes para Viviendas VIS - "Manzana A", proyectadas en construcción de dos (02) pisos correspondientes al proyecto "CONJUNTO CERRADO VILLA BOLIVAR", de uso residencial unifamiliar. El proyecto está contemplado con: ciento ocho (108) Lotes para Viviendas No VIS - noventa y ocho (98) unidades de viviendas con áreas de 67,20 M2, ocho (8) unidades de viviendas con áreas de 89,60 M2 y dos (2) unidades de vivienda con áreas de 92,25 M2, zonas verdes interiores, andenes peatonales y de circulación peatonal, acceso vehicular a cada una de las unidades de vivienda s/ la norma.

**Zona donde se ubica:** Zona de Actividad Residencial: ZR - 4

**Uso de la edificación:** Residencial

Residencial: UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR TIPO R4, VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL - (VIS) y VIVIENDA NO VIS. El uso principal lleva implícita la autorización para el caso de conjuntos cerrados, agrupaciones cerradas o multifamiliares (Edificios) de la instalación de caseta de vigilancia, oficina de administración, servicios comunales, dotacionales propios de las unidades residenciales y los equipos necesarios para la prestación de servicios esenciales para el uso principal. Dotacional: 13. Y Usos viales. Complementarios: Comercio: 1, 2, 4, 6 y 8. Servicios: 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 11 y 12. Dotacional: 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 11. Industria: 1, 2, 3, 4, 5 y 6.

**Área Bruta Urbanizable:** 25.557,60 M2

**Área Neta Urbanizable:** 20.916,40 M2

**Áreas de Cesión - Faja Obligatoria:** 2.466,20 M2, **Área de Cesión Ronda de Mitigación:** 2.175,00 M2 - **Área Total de Cesiones:** 4.641,20 M2

**Área de Cesión Tipo I y Tipo II:** con un área Total de 5.229,10 M2

**Área de Afectación:** que consta de Andenes, Parquaderos 173 unidades de los cuales (155 estacionamientos privados y 18 estacionamientos públicos) y Vías con un área Total de 3.894,00 M2

**Área Útil Urbanizable - Vivienda de Interés Social - VIS:** Manzana "A" con un área de 3.180,80 M2 y consta de los siguientes lotes: lotes del 2 al 46 con un área de 67,20 M2 - (6.00 \* 11,20 Mts) - Total 3.024 M2 y el lote 1 y 47 con un área de 78,40 M2 - (7.00 \* 11,20 Mts) - Total 156,80 M2

**Dirección:** Avenida 2E # 17 A - 27 Barrio Los Caobos - San José de Cúcuta - Norte de Santander  
Tels. 5 94 9880 - 5 95 0044 | Cel: 321 906 4208 | e-mail: curaduriaucutados@gmail.com  
www.curaduriadosucuta.com



Total, Área de vivienda de Interés Social – VIS 3.180,80 M2

**Área Útil Urbanizable - Vivienda No de Interés Social – NO VIS:** Manzana "B, C y D" con un área de 7.508,50 M2 y consta de los siguientes lotes: "MANZANA B" lotes del 2 al 15, del 18 al 31, con un área de 67,20 M2 – (6,00 \* 11,20 Mts), "MANZANA C" lotes del 2 al 12, del 15 al 25, con un área de 67,20 M2 – (6,00 \* 11,20 Mts), Total 50 Unidades de Viviendas – Área Total 3.360,00 M2, "MANZANA B" lotes 1 y 16 y 17 y 32, con un área de 89,60 M2, – (8,00 \* 11,20 Mts), "MANZANA C" lotes 1 y 13 y 14 y 26, con un área de 89,60 M2 – (8,00 \* 11,20 Mts), Total 8 Unidades de Viviendas – Área Total 716,80 m2, "MANZANA D" lotes del 2 al 49, con un área de 67,65 M2 – (5,50 \* 12,30 Mts) – Total 48 Unidades de Viviendas, Área Total 184,50 M2 – Área Total Manzana "D" y 1 y 50, con un área de 92,25 M2 – (7,50 \* 12,30 Mts), Total 2 Unidades de Viviendas, Área Total 184,50 M2 - Área Total Manzana "D" (3.247,20 + 184,50) = 3.431,70 M2.

Además, la Construcción de Obra Nueva de las Viviendas "No VIS" que consta de: Primer piso: andén, parqueadero, antejardín, sala, comedor, un (1) baño, cocina, patio de ropas, patio y escaleras de acceso al segundo piso. Segundo piso: tres (3) habitaciones y dos (2) baños; contemplados en las Manzanas "B, C y D" de los siguientes Lotes: "MANZANA B" lotes del 2 al 15, del 18 al 31, con un área de 67,20 M2 – (6,00 \* 11,20 Mts), "MANZANA C" lotes del 2 al 12, del 15 al 25, con un área de 67,20 M2 – (6,00 \* 11,20 Mts), Total 50 Unidades de Viviendas:

6. Área Construida Primer Piso = 32,65 M2
7. Área Construida Segundo Piso = 37,75 M2
8. Área Total Construida = 70,40 M2
9. Índice de Ocupación = 0,48
10. Índice de Construcción = 1,04

"MANZANA B" lotes 1 y 16 y 17 y 32, con un área de 89,60 M2, – (8,00 \* 11,20 Mts), MANZANA C" lotes 1 y 13 y 14 y 26, con un área de 89,60 M2 – (8,00 \* 11,20 Mts), Total 8 Unidades de Viviendas:

6. Área Construida Primer Piso = 32,65 M2
7. Área Construida Segundo Piso = 37,75 M2
8. Área Total Construida = 70,40 M2
9. Índice de Ocupación = 0,36
10. Índice de Construcción = 0,79

"MANZANA D" lotes del 2 al 49, con un área de 67,65 M2 – (5,50 \* 12,30 Mts) – Total 48 Unidades de Viviendas:

6. Área Construida Primer Piso = 36,05 M2
7. Área Construida Segundo Piso = 41,45 M2
8. Área Total Construida = 77,50 M2
9. Índice de Ocupación = 0,53
10. Índice de Construcción = 1,14

"MANZANA D" y 1 y 50, con un área de 92,25 M2 – (7,50 \* 12,30 Mts), Total 2 Unidades de Viviendas:

6. Área Construida Primer Piso = 36,05 M2
7. Área Construida Segundo Piso = 41,45 M2
8. Área Total Construida = 77,50 M2
9. Índice de Ocupación = 0,39
10. Índice de Construcción = 0,84

Área Total Construida 50 Lotes x 70,40 M2 = 3.520,00 M2  
Área Total Construida 8 Lotes x 70,40 m2 = 563,20 M2  
Área Total Construida 48 Lotes x 77,50 m2 = 3.720,00 M2  
Área Total Construida 2 Lotes x 77,50 m2 = 155,00 M2  
TOTAL, ÁREA CONSTRUIDA = 7.958,20 M2



**CUADRO DE ÁREAS No. 1**  
Distribución urbanística de áreas públicas y de uso privado  
URBANISMO MANZANAS A, B, C y D – URBANIZACIÓN CONJUNTO CERRADO VILLA BOLIVAR – VÍA BOCONO  
Avenida 7 # 2N-05 Barrio Santa Clara (Bocono) Lote # 2 (Según F.M.I.) – SAN JOSE DE CÚCUTA.  
(HACE PARTE DEL PROYECTO GENERAL URBANIZACIÓN CONJUNTO CERRADO VILLA BOLIVAR)  
Uso residencial de vivienda de interés social – No Vis

No.	ÍTEM	CANTIDAD (M2)
1.	ÁREA BRUTA DEL LOTE	25.557,60 M2
2.	ÁREA DE CESIÓN	
2.1	FAJA OBLIGATORIA	2.466,20
2.2	RONDA DE MITIGACIÓN	2.175,00
	TOTAL, ÁREA DE CESIÓN OBLIGATORIAS	4.641,20
3	ÁREAS DE CESIÓN 25% DEL ÁREA NETA BRUTA	
3.1	CESIÓN TIPO I - 70% DE 5.229,10 M2	3.660,37
3.2	CESIÓN TIPO II - 30% DE 5.229,10 M2	1.568,73
	TOTAL, ÁREAS DE CESIÓN TIPO I y TIPO II	5.229,10
4	AFECTACIONES	
4.1	ANDENES PERIMETRALES – ANCHO 2.00 MTS	
4.2	PARQUEADEROS S/N.	
4.3	VÍAS – ANCHO 5,50 MTS	
	TOTAL, ÁREAS DE AFECTACIONES VIAL	3.894,00
5	TOTAL, ÁREA NETA A URBANIZAR = (1-2)	20.916,40
6	TOTAL, ÁREA UTIL A URBANIZAR = (5 - 3)	15.687,30
7.	TOTAL, ÁREA NETA UTIL A URBANIZAR = (6 - 4)	11.793,30
8	TOTAL, ÁREA A URBANIZAR DE INTERES SOCIAL - VIS	3.180,80
9	TOTAL, ÁREA A URBANIZAR VIVIENDA NO VIS	7.508,50
10	TOTAL, ÁREA A URBANIZAR – ÁREAS SOCIALES, RECREATIVAS Y DE CONTROL DE ACCESO	1.104,00

**CUADRO DE ÁREAS No. 2**  
Distribución urbanística de áreas públicas y de uso privado  
URBANISMO MANZANAS B, C y D – URBANIZACIÓN CONJUNTO CERRADO VILLA BOLIVAR – VÍA BOCONO Avenida  
7 # 2N-05 Barrio Santa Clara (Bocono) Lote # 2 (Según F.M.I.) – SAN JOSE DE CÚCUTA.  
(HACE PARTE DEL PROYECTO GENERAL URBANIZACIÓN CONJUNTO CERRADO VILLA BOLIVAR)  
Uso residencial de vivienda de interés – No Vis

MZ	LOTE	MEDIDAS DEL LOTE (MTS)	UN	AREA DEL LOTE	AREA TOTAL DE LOTES
B	2 AL 15	6.00 * 11,20	14	67,20 M2	940,80 M2
B	1 y 16	8.00 * 11,20	2	89,60 M2	179,20 M2
B	18 AL 31	6.00 * 11,20	14	67,20 M2	940,80 M2
B	17 y 32	8.00 * 11,20	2	89,60 M2	179,20 M2
C	2 AL 12	6.00 * 11,20	11	67,20 M2	739,20 M2
C	1 y 13	8.00 * 11,20	2	89,60 M2	179,20 M2
C	15 a) 25	6.00 * 11,20	11	67,20 M2	739,20 M2
C	14 y 26	8.00 * 11,20	2	89,60 M2	179,20 M2
D	2 AL 49	5.50 * 12,30	48	67,65 M2	3.247,20 M2
D	1 y 50	7.50 * 12,30	2	92,25 M2	184,50 M2
<b>TOTAL, VIVIENDA NO VIS</b>					<b>7.508,50 M2</b>



CUADRO DE ÁREAS No. 3						
Construcción Obra Nueva – Vivienda No VIS						
URBANIZACIÓN CONJUNTO CERRADO VILLA BOLIVAR – VIA BOCONO Avenida 7 # 2N-05 Barrio Santa Clara						
(Bocono) Lote # 2 (Según F.M.I.) – SAN JOSE DE CUCUTA.						
ITEMS	ÁREA DE LOTE (M2)	ÁREA CONSTRUIDA PRIMER PISO (M2)	ÁREA CONSTRUIDA SEGUNDO PISO (M2)	ÁREA TOTAL CONSTR. (M2)	UN	ÁREAS TOTALES
1	67,60	32,65	37,75	70,40	50	3.520,00 M2
2	89,60	32,65	37,75	70,40	8	563,20 M2
3	67,65	36,05	41,45	77,50	48	3.720,00 M2
4	92,25	36,05	41,45	77,50	2	155,00 M2
<b>ÁREA TOTAL CONSTRUIDA OBRA NUEVA</b>						<b>7.958,20 M2</b>
<b>ÍNDICES</b>						<b>0,49</b>
<b>ÍNDICE DE OCUPACIÓN = 3.695,70/7.508,50</b>						<b>1,05</b>
<b>ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN = 7.958,20/7.508,50</b>						

**PARÁGRAFO:** La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que se compruebe la iniciación de la obra.

**SEGUNDO:** El Señor (a) Constructora San Nicolas S.A.S. identificado (a) con el Nit. 900.310.533-9, R/L Jaiser Bolívar Correa con cédula de ciudadanía N° 88.208.037 de Cúcuta, durante la vigencia de la presente resolución, desarrollará la obra conforme a las normas urbanísticas, arquitectónicas y especificaciones vigentes.

**TERCERO:** El Señor (a) Constructora San Nicolas S.A.S. identificado (a) con el Nit. 900.310.533-9, R/L Jaiser Bolívar Correa con cédula de ciudadanía N° 88.208.037 de Cúcuta, durante la vigencia de la presente resolución, está obligada a instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (1,00 Mt) Por 0.70 centímetros (70 cm), localizada en un lugar visible desde la vía pública Más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo o construcción que haya sido objeto de la licencia. En caso de obras que se desarrollan en edificios o conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal Se instalará un aviso en la cartelera principal del edificio o conjunto, en lugar de amplia circulación que determine La administración Art. 2.2.6.1.4.9 Decreto 1077 de 2015.

**CUARTO:** Corresponde al DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO ÁREA DE PLANEACIÓN CORPORATIVA Y DE CIUDAD 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 sismoresistentes.

**QUINTO:** En caso de incumplimiento a lo establecido en esta decisión el Señor (a) Constructora San Nicolas S.A.S. identificado (a) con el Nit. 900.310.533-9, R/L Jaiser Bolívar Correa con cédula de ciudadanía N° 88.208.037 de Cúcuta, se hará acreedor a las sanciones contempladas en el artículo 2 de la Ley 810 del 13 de junio de 2003

**SEXTO:** Notificar al Señor (a) Constructora San Nicolas S.A.S. identificado (a) con el Nit. 900.310.533-9, R/L Jaiser Bolívar Correa con cédula de ciudadanía N° 88.208.037 de Cúcuta, o su apoderado de la presente resolución, y a los vecinos colindantes y/o terceros interesados determinados e indeterminados, en el predio objeto de la presente solicitud, conforme al Artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015 y a los artículos, 66 y ss. del Código de Procedimiento Administrativo Y De Lo Contencioso Administrativo, Ley 1437 de 2011, haciéndole saber que contra está procediendo el recurso de reposición dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación y el de apelación ante planeación municipal dentro del mismo termino conforme el artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto 1077 de 2015.

**SÉPTIMO:** Ordenar la publicación de la parte resolutoria del presente acto administrativo que resuelve la solicitud de licencia en un periódico de amplia circulación en el municipio y/o en la página web de la Curaduría Urbana y en la cartelera informativa con acceso al público en las instalaciones de este despacho, de conformidad artículo 2.2.6.1.2.3.8 del Decreto 1077 de 2015.

**OCTAVO:** La presente resolución rige a partir de su ejecutoria y se deberá expedir el formato de licencia número 54001-2-19-0265.

**NOTIFIQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

**CARLOS JOSÉ MARTÍNEZ VELASCO**  
 Curador Urbano No. 2 de San Jose de Cucuta.

Dirección: Avenida 2E # 17 A – 27 Barrio Los Caobos – San José de Cúcuta – Norte de Santander  
 Tels. 5 94 9880 – 5 95 0044 | Cel: 321 906 4208 | e-mail: curaduriacucutados@gmail.com  
 www.curaduriadoscucuta.com