

Cúcuta, enero 2023

Doctor
ALVARO MARTINEZ
Abogado División Control Físico y Ambiental
Dpto. de Planeación Municipal
Ciudad

REF: RADICACION PERMISO DE ENAJENACION PROYECTO GUAYACAN – TORRES TORRE 3 ALA 14

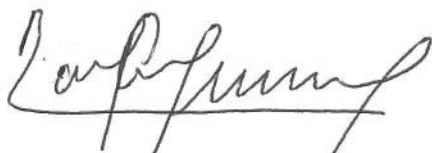
Respetado Doctor:

En mí carácter de Representante Legal de la sociedad **PROMOTORA DE INVERSIONES S.A.S. “PROINSA”** ., me permito solicitarle se sirva radicar en los libros llevados por esa entidad, la presente solicitud para enajenar y vender 384 apartamentos distribuidos en 12 torres de 8 pisos, desde la torre 3 a la torre 14, ubicados en - LOTE N°E, y según nomenclatura que en su momento le asigne la Curaduría Urbana, cabe resaltar que el proyecto ya cuenta con permiso de ventas para las dos primeras torres.

Para el efecto, se anexan los siguientes documentos, de conformidad con el artículo [185](#) del Decreto Ley 019 de 2012, en concordancia con el numeral 3° del decreto 1783 del 2021:

- a) Certificado de tradición de la matrícula inmobiliaria del inmueble sobre el cual se construirá el Proyecto denominado “Guayacan” No 260-333121 de la ORIP
- b) Copia del modelo de promesa de compra-venta.
- c) Presupuesto financiero del proyecto.
- d) Licencia de Construcción.
- e) Certificación del acreedor hipotecario en el cual se compromete a liberar las construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte cada construcción.

Atentamente,



RAUL ANTONIO COLMENARES OSSA
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 230124395570934789

Nro Matrícula: 260-333121

Pagina 1 TURNO: 2023-260-1-8287

Impreso el 24 de Enero de 2023 a las 04:56:46 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 01-11-2018 RADICACIÓN: 2018-260-6-24226 CON: ESCRITURA DE: 02-10-2018

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

MANZANA E: CON AREA DE (13.500,49 M2) CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 2738, 2018/10/02, NOTARIA SEPTIMA CUCUTA. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012, UBICADA ENTRE LAS VÍAS PÚBLICAS QUE LA SEPARAN DEL CANAL DE AGUAS LLUVIAS LA GAZAPA, LAS MANZANAS N1 Y N3, LA CESIÓN CT1-3 Y LA MANZANA H, COMPRENDIDA DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS Y MEDIDAS: NOR-OESTE: PARTIENDO EN DIRECCIÓN NOR-ESTE, EN UNA LONGITUD APROXIMADA DE 91,53 METROS, COLINDANDO CON ANDÉN Y VÍA PÚBLICA VT3-1 QUE LA SEPARA DEL LOTE 1 DE LA MANZANA N DE LA ETAPA PROINSA S.A.S. DEL PROYECTO ALAMEDA DEL ESTE Y DE LA MANZANA N3 DE LA ETAPA MIGUEL BENEDETTY & MARÍA XIMENA VILLAMIZAR DEL PROYECTO ALAMEDA DEL ESTE; NOR-ESTE: EN DIRECCIÓN SUR-ESTE EN UNA LONGITUD APROXIMADA DE 158,83 METROS COLINDANDO CON ANDÉN Y VÍA PÚBLICA VT4-11 QUE LA SEPARA DE LA MANZANA H DE LA ETAPA PAISAJE URBANO S.A.S. DEL PROYECTO ALAMEDA DEL ESTE; SUR-ESTE: EN DIRECCIÓN SUR-OESTE, EN UNA LONGITUD APROXIMADA DE 90,83 METROS, COLINDANDO CON ANDÉN Y VÍA PÚBLICA VT3-2 QUE LA SEPARA DEL CANAL DE AGUAS LLUVIAS LA GAZAPA EN EL TRAMO DE LA ETAPA PROINSA S.A.S. DEL PROYECTO ALAMEDA DEL ESTE; SUR-OESTE: EN DIRECCIÓN AL NOR-OESTE EN UNA LONGITUD APROXIMADA DE 152,88 METROS COLINDANDO CON ANDÉN Y VÍA PÚBLICA VT4-10 QUE LA SEPARA DE LA CESIÓN CT1-3 DE LA ETAPA PROINSA S.A.S. DEL PROYECTO ALAMEDA DEL ESTE

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

****1. -ESCRITURA 5020 DEL 9/9/2008 NOTARIA SEGUNDA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 24/9/2008 POR DIVISION MATERIAL A: PROMOTORA DE INVERSIONES S.A. "PROINSA" , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-253550 .--
PRIMERO. -ESCRITURA 633 DEL 6/4/2000 NOTARIA 6 DE CUCUTA REGISTRADA EL 28/4/2000 POR ENGLOBE A: SOC.PROMOTORA DE INVERSIONES S.A.-PROINSA- , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-213010 .--
COMPLEMENTACION.-
1.-) MATRICULA #260-209035.-
PRIMERO.-REGISTRO DE LA ESCRITURA 633 DEL 06-04-2000 NOTARIA 6 DE CUCUTA REGISTRADA EL 28-04-2000 OTROS ACLARACION RESERVA 11 HTAS.4.636.75M2 A : PROMOTORA DE INVERSIONES S.A.PROINSA.-2000-
SEGUNDO.-REGISTRO DE LA ESCRITURA 633 DEL 06-04-2000 NOTARIA 6 DE CUCUTA REGISTRADA EL 28-04-2000 DIVISION MATERIAL 3 LOTES A : SOC.PROMOTORA DE INVERSIONES S.A.PROINSA.-2000-
TERCERO.-REGISTRO DE LA ESCRITURA 1579 DEL 18-08-1999 NOTARIA SEXTA DE CUCUTA REGISTRADA EL 11-10-1999, POR VALOR DE \$ 174,120,000.00 COMPRAVENTA ESTE Y OTROS COPIA SE ARCHIVA EN LA MATRICULA 260-209035 B.F.30748 DE: SOCIEDAD AGROINDUSTRIALES EL ESCOBAL S.A. , A : SOCIEDAD PROMOTORA DE INVERSIONES S.A. PROINSA.1999
CUARTO.-REGISTRO DE LA ESCRITURA 1579 DEL 18-08-1999 NOTARIA 6 DE CUCUTA REGISTRADA EL 06-10-1999 ENGLOBE B.F.#30740 DEL 18-08-1999- A : SOCIEDAD AGROINDUSTRIALES EL ESCOBAL S.A.1999
COMPLEMENTACION DE LA MATRICULA # 260-0090918; 260--204406;260-0204407.-
MATRICULA # 260-0090918.- A.-) PRIMERO.- REGISTRO DEL 31-08-1998 ESCRITURA 2896 DEL 24-08-1998 NOTARIA SEGUNDA DE CUCUTA OTROS ACLARACION RESERVA 9 HAS.8.333.59M2.- A : SOCIEDAD AGROINDUSTRIALES EL ESCOBAL S.A.1998
SEGUNDO.- REGISTRO DEL 31-08-1998 ESCRITURA 2896 DEL 24-08-1998 NOTARIA SEGUNDA DE CUCUTA DESENGLOBE A : SOCIEDAD AGROINDUSTRIALES EL ESCOBAL S.A.



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

Certificado generado con el Pin No: 230124395570934789

Nro Matrícula: 260-333121

Pagina 2 TURNO: 2023-260-1-8287

Impreso el 24 de Enero de 2023 a las 04:56:46 PM

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

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

TERCERO.- REGISTRO DEL 21-08-1998 ESCRITURA 4.702 DEL 16-12-1997 NOTARIA SEGUNDA. DE CUCUTA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 38,000,000.00 DE: CLUB DE CAMPO INTERNACIONAL S.A. (EN LIQUIDACION) , A : SOCIEDAD AGROINDUSTRIALES EL ESCOBAL S.A.1998

CUARTO.- REGISTRO DEL 11-08-1998 OFICIO TM-LSCR-43 DEL 21-07-1998 TESORERIA MUNICIPAL DE CUCUTA CANCELACION EMBARGO EN PROCESO DE SEPAR. DE BIENES DE: TESORERIA MUNICIPAL DE CUCUTA.- EJECUCIONES FISCALES.1998

QUINTO.- REGISTRO DEL 10-05-1996 ESCRITURA 1883 DEL 08-05-1996 NOTARIA 2 DE CUCUTA OTROS ACLARACION A LA COMPLEMENTACION DE LA TRADICION EN EL APARTE A MT.260-050290 A 260-050293 EN QUE SE CANCELE LA ANOTACION REFERENTE AL REGISTRO DEL 13-12-48- DE LA ESCRIT.# 1616-NOT.2 DE CTA.POR NO CORRESPONDER AL INMUEBLE.- A : SOCIEDAD PROMOTORA DE INVERSIONES S.A. PROINSA. , AGROINDUSTRIAS EL ESCOBAL S.A.

SEXTO.- REGISTRO DEL 23-01-1996 OFICIO #SIN DEL 23-01-1996 ALCALDIA MUNICIPAL DE CUCUTA EMBARGO JURISDICCION COACTIVA DE: TESORERIA GENERAL DEL MUNICIPIO , A : CLUB CAMPO INTERNACIONAL S.A.1996

SEPTIMO.- REGISTRO DEL 29-09-1987 ESCRITURA 1895 DEL 22-09-1987 NOTARIA 4 DE CUCUTA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 685,000.00 DE: PROMOTORA DE INVERSIONES S.A. PROINSA S.A. , A : CLUB CAMPO INTERNACIONAL S.A.

OCTAVO.- REGISTRO DEL 25-11-1986 OFICIO SN DEL 22-11-1986 JUZGADO EJECUCIONES FISCALES DE CUCUTA CANCELACION EMBARGOS DE: ADMINISTRACION DE IMPUESTOS NAL. , A : CENTENO MANTILLA ROSA.-1986

NOVENO.- REGISTRO DEL 14-11-1986 ESCRITURA 2338 DEL 12-11-1986 NOTARIA 4 DE CUCUTA DIVISION MATERIAL ADJ.LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD DE: MENDEZ DE CAMARGO CARMEN ALICIA, SOCIEDAD "PROMOTORA DE INVERSIONES S.A." PROINSA , A : SOCIEDAD "PROMOTORA DE INVERSIONES S.A." PROINSA

DECIMO.- REGISTRO DEL 27-10-1973 OFICIO 720 DEL 14-05-1973 ADM.IMP.NAL. DE CUCUTA EMBARGO JURISDICCION COACTIVA DE: ADMINISTRACION DE IMPUESTOS NAL. , A : CENTENO MANTILLA ROSA.-1973

DECIMO PRIMERO.-REGISTRO DEL 01-88-86 ESC.#1562 DEL 31-07-86 NOT.4. CTA. TRANSFERENCIA DERECHO CUOTA 50% ESTE Y OTRO.- LIMITACION DOMINIO.-DE: MENDEZ CONSUELO.-A: PROMOTORA DE INVERSIONES S.A. "PROINSA" 1986

DECIMO SEGUNDO.-REGISTRO DEL 30-07-86 SENT. DEL 16-04-86 JUZGADO 3. C. CIRCUITO ADJUDICACION SUCESION.-MODO DE ADQUIRIR.-DE: MENDEZ LUIS O MENDEZ LUIS EDUARDO.-A: MENDEZ CONSUELO O MENDEZ MARIA CONSOLACION, MENDEZ DE CAMARGO CARMEN ALICIA. 1986

DECIMO TERCERO.-REGISTRO DEL 07-09-83 SENT. DEL 23-06-83 JUZGADO 2. CIVIL CIRCUITO CTA. ADJUDICACION SUCESION.-MODO DE ADQUIRIR.-DE: CENTENO MANTILLA ROSA.-A: MENDEZ LUIS. 1983

A. MATRICULAS INMOBILIARIAS NOS.260-0050290 A 260-0050293

PRIMERO.-REGISTRO DEL 14-10-60 SENT. DEL 07-03-60 JUZGADO PRIMERO CIVIL CIRCUITO ADJUDICACION SUCESION.-MODO DE ADQUIRIR.-DE: CENTENO MANTILLA ENCARNACION.-A: CENTENO MANTILLA ROSA. 1960

SEGUNDO.-REGISTRO DEL 21-05-40 ESC.#405 DEL 16-04-40 NOT.2. CTA. COMPRAVENTA.-MODO DE ADQUIRIR.-DE: ANGARITA VDA. DE DIAZ MARIA TERESA.-A: CENTENO ENCARNACION, CENTENO ROSA. 1940

TERCERO.-REGISTRO DEL 12-04-43 ESC.#383 DEL 07-04-43 NOT.2. CTA. COMPRAVENTA.-MODO DE ADQUIRIR.-DE: RAMIREZ ARNULFO.-A: CENTENO ENCARNACION, CENTENO ROSA. 1943



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

Certificado generado con el Pin No: 230124395570934789

Nro Matrícula: 260-333121

Pagina 3 TURNO: 2023-260-1-8287

Impreso el 24 de Enero de 2023 a las 04:56:46 PM

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

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

CUARTO.-REGISTRO DEL 08-01-48 ESC.#1706 DEL 30-12-47 NOT.2. CTA. COMPRAVENTA.-MODO DE ADQUIRIR.-DE: DUARTE DE DUARTE ANA FRANCISCA.-A: CENTENO ENCARNACION, CENTENO ROSA. 1948

QUINTO.-REGISTRO DEL 29-03-48 ESC.#377 DEL 18-03-48 NOT.2. CTA. COMPRAVENTA.-MODO DE ADQUIRIR.-DE: ORDO/EZ LLANES RAMON.-A: CENTENO ENCARNACION, CENTENO ROSA. 1948

SEXTO.-REGISTRO DEL 13-12-48 ESC.#1616 DEL 17-11-48 NOT.2. CTA. COMPRAVENTA.-MODO DE ADQUIRIR.-DEL MENDEZ CARLOS LUIS, MENDEZ MANUEL MARIA.-A: CENTENO ENCARNACION, CENTENO ROSA. LIB.1. TOMO 14 PARTIDA 1427 FLS.524/25. 1948.-

MATRICULA #260-0204406.-

B.-)PRIMERO.- REGISTRO DEL - 02-09-1999 CERTIFICADO 464 DEL 05-08-1999 NOTARIA 2A. DE CUCUTA CANCELACION HIPOTECA CUERPO CIERTO, POR VALOR DE \$ 500,000.00 DE: LA CACHARRERIA MUNDIAL S.A. , A : LA SOCIEDAD AGROINDUSTRIAS EL ESCOBAL S.A.1999

SEGUNDO.- REGISTRO DEL 17-12-1998 ESCRITURA 3650 DEL 30-10-1998 NOTARIA 2A. DE CUCUTA HIPOTECA DE CUERPO CIERTO DE: SOCIEDAD AGROINDUSTRIAS EL ESCOBAL S.A. , A : LA CACHARRERIA MUNDIAL S.A.1998

TERCERO.- REGISTRO DEL 31-08-1998 ESCRITURA 2896 DEL 24-08-1998 NOTARIA SEGUNDA DE CUCUTA DESENGLOBE A : SOCIEDAD AGROINDUSTRIALES EL ESCOBAL S.A.

CUARTO.- REGISTRO DEL 21-08-98. ESCRITURA # 4702 DEL 16-12-97 NOTARIA 2 CUCUTA. COMPRAVENTA, MODO DE ADQUIRIR. DE: CLUB DE CAMPO INTERNACIONAL S.A. (EN LIQUIDACION). A: SOCIEDAD "AGROINDUSTRIALES EL ESCOBAL S.A." 1.998.-

QUINTO.- REGISTRO DEL 11-08-98. OFICIO # 43 DEL 21-07-98 TESORERIA MUNICIPAL CUCUTA. CANCELACION EMBARGO EN PROCESO COACTIVO. DE: TESORERIA MUNICIPAL DE CUCUTA-EJECUCIONES FISCALES. 1.998.-

SEXTO.- REGISTRO DEL 10-05-96. ESCRITURA #1883 DEL 08-05-96 NOTARIA 2 CUCUTA. ACLARACION A LA COMPLEMENTACION DE LATRADICION EN EL APARTE A. MAT.260-0050290 A 260-050293, EN QUE SE CANCELA ANOTACION REFERENTE AL REGISTRO DE 13-12-48 DE LA ESC.#1616 DEL 17-11-48 NOT. 2 CUCUTA, POR NO CORRESPONDER AL INMUEBLE. A: PROMOTORA DE INVERSIONES S.A. "PROINSA" Y " AGROINDUSTRIAS EL ESCOBAL S.A.". 1.996.-

SEPTIMO- REGISTRO DEL 23-01-96.OFICIO # SIN DEL 23-01-96 TESORERIA GENERAL DEL MPIO. EMBARGO JURISDICCION COACTIVA. DE: TESORERIRA GENERAL DEL MUNICIPIO. A: CLUB CAMPO INTERNACIONAL S.A. 1.996.-

OCTAVO.- REGISTRO DEL 29-09-87. ESCRITURA #1895 DEL 22-09-87 NOTARIA 4 CUCUTA. COMPRAVENTA, MODO DE ADQUIRIR. DE: PROMOTORA DE INVERSIONES S.A. "PROINSA S.A.". A: CLUB CAMPO INTERNACIONAL S.A. 1.987.-

NOVENO- REGISTRO DEL 25-11-86. OFICIO # SIN DEL 22-11-86 JUZGADO EJECUCIONES FISCALES. CANCELACION EMBARGO. DE: ADMINISTRACION DE IMPUESTOS NACIONALES. A: CENTENO MANTILLA, ROSA. 1.986.-

DECIMO.- REGISTRO DEL 14-11-86. ESCRITURA #2338 DEL 12-12-86 NOTARIA 4 CUCUTA. DIVISION MATERIAL Y ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD. DE: MENDEZ DE CAMARGO, CARMEN ALICIA Y SOCIEDAD "PROMOTORA DE INVERSIONES S.A."-PROINSA. 1.986.-

DECIMO PRIMERO.- REGISTRO DEL 27-10-73. OFICIO #720 DEL 14-05-73 ADM.IMP.NALES. EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA. DE: ADMINISTRACION DE IMPUESTOS NACIONALES. A: CENTENO MATILLA, ROSA. 1.973.-

DECIMO SEGUNDO.- REGISTRO DEL 01-88-86 ESC.#1562 DEL 31-07-86 NOT.4. CTA. TRANSFERENCIA DERECHO CUOTA 50% ESTE Y OTRO.-



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

Certificado generado con el Pin No: 230124395570934789

Nro Matrícula: 260-333121

Pagina 4 TURNO: 2023-260-1-8287

Impreso el 24 de Enero de 2023 a las 04:56:46 PM

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

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

LIMITACION DOMINIO.-DE: MENDEZ CONSUELO.-A: PROMOTORA DE INVERSIONES S.A. "PROINSA" 1986

DECIMO.- TERCERO.-REGISTRO DEL 30-07-86 SENT. DEL 16-04-86 JUZGADO 3. C. CIRCUITO ADJUDICACION SUCESION.-MODO DE ADQUIRIR.-DE: MENDEZ LUIS O MENDEZ LUIS EDUARDO.-A: MENDEZ CONSUELO O MENDEZ MARIA CONSOLACION, MENDEZ DE CAMARGO CARMEN ALICIA. 1986.-

DECIMO CUARTO DEL 07-09-83 SENT. DEL 23-06-83 JUZGADO 2. CIVIL CIRCUITO CTA. ADJUDICACION SUCESION.-MODO DE ADQUIRIR.-DE: CENTENO MANTILLA ROSA.-A: MENDEZ LUIS. 1983.-

A. MATRICULAS INMOBILIARIAS NOS.260-0050290 A 260-0050293

PRIMERO.-REGISTRO DEL 14-10-60 SENT. DEL 07-03-60 JUZGADO PRIMERO CIVIL CIRCUITO ADJUDICACION SUCESION.-MODO DE ADQUIRIR.-DE: CENTENO MANTILLA ENCARNACION.-A: CENTENO MANTILLA ROSA. 1960

SEGUNDO.-REGISTRO DEL 21-05-40 ESC.#405 DEL 16-04-40 NOT.2. CTA. COMPRAVENTA.-MODO DE ADQUIRIR.-DE: ANGARITA VDA. DE DIAZ MARIA TERESA.-A: CENTENO ENCARNACION, CENTENO ROSA. 1940

TERCERO.-REGISTRO DEL 12-04-43 ESC.#383 DEL 07-04-43 NOT.2. CTA. COMPRAVENTA.-MODO DE ADQUIRIR.-DE: RAMIREZ ARNULFO.-A: CENTENO ENCARNACION, CENTENO ROSA. 1943

CUARTO.-REGISTRO DEL 08-01-48 ESC.#1706 DEL 30-12-47 NOT.2. CTA. COMPRAVENTA.-MODO DE ADQUIRIR.-DE: DUARTE DE DUARTE ANA FRANCISCA.-A: CENTENO ENCARNACION, CENTENO ROSA. 1948

CUARTO.-REGISTRO DEL 29-03-48 ESC.#377 DEL 18-03-48 NOT.2. CTA. COMPRAVENTA.-MODO DE ADQUIRIR.-DE: ORDO/EZ LLANES RAMON.-A: CENTENO ENCARNACION, CENTENO ROSA. 1948

PRIMERO.-REGISTRO DEL 13-12-48 ESC.#1616 DEL 17-11-48 NOT.2. CTA. COMPRAVENTA.-MODO DE ADQUIRIR.-DEL MENDEZ CARLOS LUIS, MENDEZ MANUEL MARIA.-A: CENTENO ENCARNACION, CENTENO ROSA. LIB.1. TOMO 14 PARTIDA 1427 FLS.524/25. 1948.-C.-)MATRICULA #260-0204407.-

PRIMERO.-REGISTRO DEL 31-08-1998 ESCRITURA 2896 DEL 24-08-1998 NOTARIA SEGUNDA DE CUCUTA DESENGLOBE A : SOCIEDAD AGROINDUSTRIALES EL ESCOBAL S.A.

SEGUNDO Y NUMERALES SIGUIENTES TRADICION YA CITADA ANTERIORMENTE EN EL APARTE B.-(260-0204406).-

2).- 2.1.- MATRICULAS #260-0212963; 212966; Y 212991.-

PRIMERO.-REGISTRO DE LA ESCRITURA 633 DEL 06-04-2000 NOTARIA 6 DE CUCUTA REGISTRADA EL 28-04-2000, POR VALOR DE \$ 25,000,000.00 COMPRAVENTA ESTE Y OTROS COPIA SE ARCHIVA EN LA MAT.260-0212963.-B.F.#45468 DE 27-04-2000 DE: MENDEZ DE CAMARGO CARMEN ALICIA, A : SOC.PROMOTORA DE INVERSIONES S.A.PROINSA2000-

SEGUNDO.-REGISTRO DE LA ESCRITURA 633 DEL 06-04-2000 NOTARIA 6 DE CUCUTA REGISTRADA EL 28-04-2000 DIVISION MATERIAL 6 LOTES B.F.#45471 DE 27-04-2000 A : MENDEZ DE CAMARGO CARMEN ALICIA.-2000-

TERCERO.-REGISTRO DEL OFICIO 2318 DEL 22-11-1986 ADMINSTRACION IMP.NACIONALES DE CUCUTA REGISTRADA EL 25-11-1986

CANCELACION EMBARGOS POR JURISDICCION COACTIVA DE: ADMINISTRACION DE IMPUESTOS NAL. , A : CENTENO MANTILLA ROSA.-1986

CUARTO.-REGISTRO DE LA ESCRITURA 2338 DEL 12-11-1986 NOTARIA 4 DE CUCUTA REGISTRADA EL 14-11-1986 DIVISION MATERIAL



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

Certificado generado con el Pin No: 230124395570934789

Nro Matrícula: 260-333121

Pagina 5 TURNO: 2023-260-1-8287

Impreso el 24 de Enero de 2023 a las 04:56:46 PM

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

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

ADJ.LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD DE: MENDEZ DE CAMARGO CARMEN ALICIA, SOCIEDAD "PROMOTORA DE INVERSIONES S.A." PROINSA , A : MENDEZ DE CAMARGO CARMEN ALICIA, QUINTO.-REGISTRO DEL OFICIO 720 DEL 14-05-1973 ADM.IMP.NAL. DE CUCUTA REGISTRADA EL 27-10-1973 EMBARGO JURISDICCION COACTIVA DE: ADMINISTRACION DE IMPUESTOS NAL. , A : CENTENO MANTILLA ROSA.-1973 SEXTO.-REGISTRO DEL 01-88-86 ESC.#1562 DEL 31-07-86 NOT.4. CTA. TRANSFERENCIA DERECHO CUOTA 50% ESTE Y OTRO.-LIMITACION DOMINIO.-DE: MENDEZ CONSUELO.-A: PROMOTORA DE INVERSIONES S.A. "PROINSA" 1986 SEPTIMO.-REGISTRO DEL 30-07-86 SENT. DEL 16-04-86 JUZGADO 3. C. CIRCUITO ADJUDICACION SUCESION.-MODO DE ADQUIRIR.-DE: MENDEZ LUIS O MENDEZ LUIS EDUARDO.-A: MENDEZ CONSUELO O MENDEZ MARIA CONSOLACION, MENDEZ DE CAMARGO CARMEN ALICIA. 1986 OCTAVO.-REGISTRO DEL 07-09-83 SENT. DEL 23-06-83 JUZGADO 2. CIVIL CIRCUITO CTA. ADJUDICACION SUCESION.-MODO DE ADQUIRIR.-DE: CENTENO MANTILLA ROSA.-A: MENDEZ LUIS. 1983 A).- MATRICULAS INMOBILIARIAS NOS.260-0050290 A 260-0050293 PRIMERO.-REGISTRO DEL 14-10-60 SENT. DEL 07-03-60 JUZGADO PRIMERO CIVIL CIRCUITO ADJUDICACION SUCESION.-MODO DE ADQUIRIR.-DE: CENTENO MANTILLA ENCARNACION.-A: CENTENO MANTILLA ROSA. 1960 SEGUNDO.-REGISTRO DEL 21-05-40 ESC.#405 DEL 16-04-40 NOT.2. CTA. COMPRAVENTA.-MODO DE ADQUIRIR.-DE: ANGARITA VDA. DE DIAZ MARIA TERESA.-A: CENTENO ENCARNACION, CENTENO ROSA. 1940 TERCERO.-REGISTRO DEL 12-04-43 ESC.#383 DEL 07-04-43 NOT.2. CTA. COMPRAVENTA.-MODO DE ADQUIRIR.-DE: RAMIREZ ARNULFO.-A: CENTENO ENCARNACION, CENTENO ROSA. 1943 CUARTO.-REGISTRO DEL 08-01-48 ESC.#1706 DEL 30-12-47 NOT.2. CTA. COMPRAVENTA.-MODO DE ADQUIRIR.-DE: DUARTE DE DUARTE ANA FRANCISCA.-A: CENTENO ENCARNACION, CENTENO ROSA. 1948 CUARTO.-REGISTRO DEL 29-03-48 ESC.#377 DEL 18-03-48 NOT.2. CTA. COMPRAVENTA.-MODO DE ADQUIRIR.-DE: ORDO/EZ LLANES RAMON.-A: CENTENO ENCARNACION, CENTENO ROSA. 1948 PRIMERO.-REGISTRO DEL 13-12-48 ESC.#1616 DEL 17-11-48 NOT.2. CTA. COMPRAVENTA.-MODO DE ADQUIRIR.-DEL MENDEZ CARLOS LUIS, MENDEZ MANUEL MARIA.-A: CENTENO ENCARNACION, CENTENO ROSA. LIB.1. TOMO 14 PARTIDA 1427 FLS.524/25. 1948.- 2.2.- MATRICULAS 260-212964, 212965 Y 212967.- PRIMERO. REGISTRO DE LA ESCRITURA 633 DE 06-04-2000 NOTARIA 6 DE CUCUTA, REGISTRADA EL 28-04-2000, PERMUTA ESTE Y OTROS, MODO DE ADQUIRIR, DE: MENDEZ DE CAMARGO CARMEN ALICIA, A: SOCIEDAD PROMOTORA DE INVERSIONES S.A. PROINSA.- 2000.- SEGUNDO. TRADICION YA CITADA EN LOS NUMERALES DEL APARTE 2.1.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) SECTOR EL ESCOBAL MANZANA E:

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

260 - 253550



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

Certificado generado con el Pin No: 230124395570934789

Nro Matrícula: 260-333121

Pagina 6 TURNO: 2023-260-1-8287

Impreso el 24 de Enero de 2023 a las 04:56:46 PM

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

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 30-10-2018 Radicación: 2018-260-6-24226

Doc: ESCRITURA 2738 DEL 02-10-2018 NOTARIA SEPTIMA DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0920 LOTE O LICENCIA DE URBANIZACIÓN DE TERRENOS MODALIDAD DESARROLLO PARA LA ETAPA DENOMINADA PROINSA S.A.S RESOLUCIÓN NO. LU-54001-1-16-0125 DE FECHA 10/10/2016, NOTIFICADA Y EJECUTORIADA NO. LU-54001-1-16-0125 DE FECHA 4/11/2016 CU2 DE CÚCUTA

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

A: SOCIEDAD PROMOTORA DE INVERSIONES S.A.S. PROINSA

NIT# 8905060381 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 30-04-2019 Radicación: 2019-260-6-10557

Doc: RESOLUCION 0031 DEL 14-03-2019 ALCALDIA DE SAN JOSE DE CUCUTA DE CUCUTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0214 LIQUIDACION DEL EFECTO DE PLUSVALIA

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

DE: ALCALDIA DE SAN JOSE DE CUCUTA

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 25-04-2022 Radicación: 2022-260-6-10234

Doc: OFICIO 2022108000175561 DEL 25-04-2022 ALCALDIA DE SAN JOSE DE CUCUTA DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA LIQUIDACION DEL EFECTO DE PLUSVALIA RESOLUCION 0031 DEL 14/3/2019 ALCALDIA DE SAN JOSE DE CUCUTA

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

DE: ALCALDIA DE SAN JOSE DE CUCUTA-SECRETARIA DE VALORIZACION Y PLUSVALIA

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 26-07-2022 Radicación: 2022-260-6-19558

Doc: ESCRITURA 2407 DEL 12-07-2022 NOTARIA SEPTIMA DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$94,086,560.54

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0164 TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL

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

DE: SOCIEDAD PROMOTORA DE INVERSIONES S.A.S. PROINSA

NIT# 8905060381

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO GUAYACAN - FIDUBOGOTA NIT 830.055.897-7

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 26-07-2022 Radicación: 2022-260-6-19558

Doc: ESCRITURA 2407 DEL 12-07-2022 NOTARIA SEPTIMA DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO GUAYACAN - FIDUBOGOTA NIT



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

Certificado generado con el Pin No: 230124395570934789

Nro Matrícula: 260-333121

Pagina 7 TURNO: 2023-260-1-8287

Impreso el 24 de Enero de 2023 a las 04:56:46 PM

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

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

830.055.897-7

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *5*

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: 2023-260-1-8287

FECHA: 24-01-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: MARTHA ELIANA PEREZ TORRENEGRA

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



CÁMARA DE COMERCIO DE CUCUTA

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha expedición: 02/01/2023 - 15:36:39
Recibo No. S001352718, Valor 7200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN TZjRmF1K8

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a <https://sii.confecamaras.co/vista/plantilla/cv.php?empresa=11> y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

La matrícula mercantil proporciona seguridad y confianza en los negocios, renueva su matrícula a más tardar el 31 de marzo de 2023.
~~CON FUNDAMENTO EN LA MATRÍCULA E INSCRIPCIONES EFECTUADAS EN EL REGISTRO MERCANTIL, LA~~

CÁMARA DE COMERCIO CERTIFICA:

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón Social : PROMOTORA DE INVERSIONES S.A.S PROINSA
Nit : 890506038-1
Domicilio: Cúcuta, Norte de Santander

MATRÍCULA

Matrícula No: 25916
Fecha de matrícula: 21 de abril de 1986
Ultimo año renovado: 2022
Fecha de renovación: 29 de marzo de 2022
Grupo NIIF : GRUPO II

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal : CL 11 NRO. 1E-125 OFICINA 301 - Quinta vezel
Municipio : Cúcuta, Norte de Santander
Correo electrónico : contador@viviendasyvalores.com.co
Teléfono comercial 1 : 5888002
Teléfono comercial 2 : 3157915042
Teléfono comercial 3 : No reportó.

Dirección para notificación judicial : CL 11 NRO. 1E-125 OFICINA 301 - Quinta vezel
Municipio : Cúcuta, Norte de Santander
Correo electrónico de notificación : contador@viviendasyvalores.com.co
Teléfono para notificación 1 : 5888002
Teléfono notificación 2 : 3157915042
Teléfono notificación 3 : No reportó.

La persona jurídica **SI** autorizó para recibir notificaciones personales a través del correo electrónico, de conformidad con lo establecido en los artículos 291 del Código General del Proceso y del 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

CONSTITUCIÓN

Por Escritura Pública No. 669 del 09 de abril de 1986 de la Notaria 4a. De Cucuta ----- de Cucuta, inscrito en esta Cámara de Comercio el 21 de abril de 1986, con el No. 860239 del Libro IX, se constituyó la persona jurídica de naturaleza comercial denominada PROMOTORA DE INVERSIONES S.A. PROINSA.

REFORMAS ESPECIALES

CÁMARA DE COMERCIO DE CUCUTA



CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha expedición: 02/01/2023 - 15:36:39
Recibo No. S001352718, Valor 7200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN TZjRmF1K8

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a <https://sii.confecamaras.co/vista/plantilla/cv.php?empresa=11> y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

La matrícula mercantil proporciona seguridad y confianza en los negocios, renueve su matrícula a más tardar el 31 de marzo de 2023.
Por Acta No. 31 del 06 de diciembre de 2010 de la Asamblea De Accionistas de Cúcuta, inscrito en esta Cámara de Comercio el 30 de diciembre de 2010, con el No. 9332290 del Libro IX, se inscribió TRANSFORMACION DE SOCIEDAD ANONIMA A SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICA S

Por escritura pública no. 3819 Del 30 de diciembre de 2013 de la notaria cuarta de Cúcuta, inscrito en esta cámara de comercio el 31 de diciembre de 2013, con el no. 9342663 Del libro ix, se decretó fusion por absorcion entre las sociedades promotora de inversiones S.As proinsa como absorbente y parques residenciales Bogotá S.A. Como absorbida

TÉRMINO DE DURACIÓN

La persona jurídica no se encuentra disuelta y su duración es hasta el 06 de diciembre de 2040.

OBJETO SOCIAL

Objeto social.- La sociedad tendrá por objeto social la realización de todas o de una cualesquiera de las siguientes actividades: A) compra- Promoción, venta, avaluos de inmuebles. B) proyectos, construcción, financiación de edificaciones. C) urbanización de lotes. D) la actividad agropecuaria en todos sus aspectos y la comercialización de los productos del sector agropecuario e) asesorías, estudios, elaboración de proyectos de factibilidad en el sector económico y financiero. En desarrollo del cual podrá realizar cualquier transacción encaminada al desarrollo y beneficio de la sociedad. En desarrollo de su objeto social la sociedad podrá celebrar cualquier clase de actos o contratos directamente relacionados con el o destinados a su cumplimiento, inclusive los que tengan por fin permitirles el ejercicio de sus derechos y cumplimiento de las obligaciones que contraiga; adquirir inmuebles; constituir hipotecas y aceptarlas, celebrar contratos de arrendamiento, compra-Venta, usufructo y anticresis sobre inmuebles; adquirir y utilizar toda clase de bienes muebles destinados al objeto social igual o similar o pignorarlos, arrendarlos o venderlos, aceptar prendas, dar y aceptar fianzas; garantizar, ser codeudor, fiador o avalista de las sociedades en que sea socia o de terceros; suscribir avales otorgados por los adquirentes de las viviendas de los proyectos construidos por la sociedad a favor de corporaciones financieras o de crédito o de ahorro que tendrán vigencia hasta el día en que los deudores entreguen a la corporación o banco la primera copia de la escritura pública mediante la cual constituyan la hipoteca abierta de primer grado exigida para el perfeccionamiento del crédito que dio lugar al pagare que se avalo, debidamente registrada y los certificados de libertad y tradición de los inmuebles afectos a la obligación hipotecaria, debidamente legalizados y a satisfacción de la entidad acreedora, por la totalidad de la obligación en ella contenida. Los avales se otorgan para que la corporación o banco aplique la subrogación en la obligación del constructor con la sola boleta de entrada de la escritura pública que contiene la hipoteca que constituyen los deudores del pagare para garantizar este aval a la oficina de registro de instrumentos públicos.

CAPITAL

CÁMARA DE COMERCIO DE CUCUTA



CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha expedición: 02/01/2023 - 15:36:39
Recibo No. S001352718, Valor 7200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN TZjRmF1K8

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a <https://sii.confecamaras.co/vista/plantilla/cv.php?empresa=11> y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

La matrícula mercantil proporciona seguridad y confianza en los negocios, requeve su matrícula a más tardar el 31 de marzo de 2023.

CAPITAL AUTORIZADO

Valor	\$ 500.000.000,00
No. Acciones	500.000,00
Valor Nominal Acciones	\$ 1.000,00

* CAPITAL SUSCRITO *

Valor	\$ 500.000.000,00
No. Acciones	500.000,00
Valor Nominal Acciones	\$ 1.000,00

* CAPITAL PAGADO *

Valor	\$ 500.000.000,00
No. Acciones	500.000,00
Valor Nominal Acciones	\$ 1.000,00

FACULTADES Y LIMITACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL

Gerente general. La administración inmediata de la sociedad, su representación legal y la gestión de los negocios sociales, seria ejercida por el gerente, quien representaría la sociedad en todos sus actos y contratos, en juicio o fuera de el. Parágrafo: El gerente general tendría dos (2) suplentes, quienes lo reemplazarán, en su orden, en sus faltas temporales o definitivas, con las mismas facultades y atribuciones. - Designacion y libre remocion. El gerente y sus suplentes serán designados por la Asamblea de accionistas para periodos de un año, pudiendo ser reelegidos indefinidamente o removidos por este organismo en cualquier tiempo, aun antes del vencimiento del periodo. Al vencimiento del periodo continuarán en el ejercicio de sus cargos hasta tanto se designen sus reemplazos. Parágrafo: El nombramiento del gerente y sus suplentes deberá inscribirse en el registro mercantil de la camara de comercio del domicilio social con base a copia autentica del acta de asamblea en la cual conste la designación. Hecha la inscripción los nombramientos conservarán el carácter de tales mientras no sea registrado un nuevo nombramiento. Funciones del gerente general. Además de los actos de disposición y administración concernientes al giro ordinario de las operaciones de la sociedad, son atribuciones del gerente, las siguientes: A) representar a la sociedad judicial o extrajudicialmente ante terceros y ante toda clase de autoridades judiciales y administrativas; b) ejecutar los acuerdos o resoluciones de la Asamblea General; c) ejecutar todos los actos y celebrar los contratos comprendidos en el objeto social sin limitación alguna en cuanto a la cuantía y a la naturaleza del acto; d) autorizar con su firma todos los documentos públicos o privados que deban otorgarse en desarrollo de las actividades sociales; e) hacer toda clase de negocios con títulos valores, tales como otorgar, adquirir, negociar, avalar, protestar, cobrar, etc.; F) cuidar de la recaudación e inversión de los fondos de la compañía; g) presentar a la Asamblea de accionistas los informes respectivos y presentar los balances anuales correspondientes; h) convocar a la Asamblea General a reuniones ordinarias y extraordinarias; j) velar porque todos los empleados de la sociedad cumplan estrictamente sus deberes y poner en conocimiento de la Asamblea las irregularidades o faltas graves que ocurran; k) constituir los apoderados judiciales o extrajudiciales, que obraran a sus ordenes, juzgue necesarios y delegarles las

CÁMARA DE COMERCIO DE CUCUTA



CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha expedición: 02/01/2023 - 15:36:40
Recibo No. S001352718, Valor 7200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN TZjRmF1K8

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a <https://sii.confecamaras.co/vista/plantilla/cv.php?empresa=11> y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

La matrícula mercantil proporciona seguridad y confianza en los negocios, renueve su matrícula a más tardar el 31 de marzo de 2023.

atribuciones que considere pertinentes siempre que tales facultades sean compatibles con la naturaleza de su cargo y las limitaciones de sus propias atribuciones. - Deberes del gerente. El representante legal debe obrar de buena fe, con lealtad y con diligencia de un buen hombre de negocios. Sus actuaciones se cumplirán en interés de la sociedad, teniendo en cuenta los intereses de los asociados. En cumplimiento de sus funciones, el representante legal deberá: 1. Realizar los esfuerzos conducentes al adecuado desarrollo del objeto social; 2. Velar por el estricto cumplimiento de las disposiciones legales o estatutarias; 3. Velar porque se permita la adecuada realización de las funciones de la revisoría fiscal; 4. Guardar y proteger la reserva comercial e industrial de la sociedad; 5. Abstenerse de utilizar indebidamente información privilegiada; 6. Dar un trato equitativo a todos los socios y respetar el ejercicio del derecho de inspección de todos ellos; 7. Abstenerse de participar por si o por interpuesta persona en interés personal o de terceros, en actividades que impliquen competencia con la sociedad o en actos respecto de los cuales exista conflicto de intereses, salvo autorización expresa de la junta de socios o Asamblea General de accionistas. En estos casos, el administrador suministrara al órgano social correspondiente toda la información que sea relevante para la toma de la decisión. De la respectiva determinación deberá excluirse el voto del administrador, si fuere socio. En todo caso, la autorización de la junta de socios o Asamblea General de accionistas solo podrá otorgarse cuando el acto no perjudique los intereses de la sociedad. - Responsabilidad. En los términos de los artículos 24 y 25 de la Ley 222 de 1995, el representante legal y administradores de la compañía responderán solidaria e ilimitadamente de los perjuicios que por dolo o culpa ocasionen a la sociedad, a los socios o a terceros. Aplicándose las normas del artículo 24 de la Ley 222 de 1995 sustitutiva del artículo 200 del código de comercio.

NOMBRAMIENTOS

REPRESENTANTES LEGALES

Por Acta No. 11 del 20 de noviembre de 1991 de la Junta Directiva, inscrita/o en esta Cámara de Comercio el 25 de noviembre de 1991 con el No. 911374 del libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
GERENTE GENERAL	RAUL ANTONIO COLMENARES OSSA	C.C. No. 13.247.796

Por Acta No. 14 del 24 de junio de 1992 de la Junta Directiva, inscrita/o en esta Cámara de Comercio el 01 de julio de 1992 con el No. 920793 del libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
PRIMER SUPLENTE DEL GERENTE	MARLENY MAFLA DE ARARAT	C.C. No. 20.293.407

Por Acta No. 31 del 06 de diciembre de 2010 de la Asamblea De Accionistas, inscrita/o



CÁMARA DE COMERCIO DE CUCUTA

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha expedición: 02/01/2023 - 15:36:40
Recibo No. S001352718, Valor 7200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN TZjRmF1K8

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a <https://sii.confecamaras.co/vista/plantilla/cv.php?empresa=11> y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

La matrícula mercantil proporciona seguridad y confianza en los negocios, renueva su matrícula a más tardar el 31 de marzo de 2023, en esta Cámara de Comercio de Cúcuta el 30 de diciembre de 2010 con el No. 9332291 del libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
SEGUNDO SUPLENTE DEL GERENTE	RAUL ANDRES COLMENARES REY	C.C. No. 88.275.314

REVISORES FISCALES

Por Acta No. 32 del 26 de marzo de 2011 de la Asamblea De Accionistas, inscrita/o en esta Cámara de Comercio el 10 de mayo de 2011 con el No. 9333394 del libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION	T. PROF
REVISOR FISCAL PRINCIPAL	TILCIA BAYONA CAMACHO	C.C. No. 60.293.215	14048-T
REVISOR FISCAL SUPLENTE	MARTHA GRISSEL QUINTERO MOLINA	C.C. No. 60.303.413	71150-T

REFORMAS DE ESTATUTOS

Los estatutos de la sociedad han sido reformados así:

DOCUMENTO	INSCRIPCIÓN
*) E.P. No. 2236 del 11 de junio de 1987 de la Notaria 3a. De Cucuta Cúcuta	870520 del 16 de junio de 1987 del libro IX
*) E.P. No. 848 del 12 de abril de 1989 de la Notaria 2a. De Cucuta Cúcuta	890471 del 21 de abril de 1989 del libro IX
*) E.P. No. 1099 del 14 de mayo de 1990 de la Notaria 2a. De Cucuta Cúcuta	900622 del 11 de junio de 1990 del libro IX
*) E.P. No. 435 del 22 de febrero de 1991 de la Notaria 2a. De Cucuta Cúcuta	910351 del 13 de marzo de 1991 del libro IX
*) E.P. No. 2647 del 26 de agosto de 1991 de la Notaria 2a. De Cucuta Cúcuta	911055 del 04 de septiembre de 1991 del libro IX
*) E.P. No. 1797 del 13 de mayo de 1995 de la Notaria 2a. De Cucuta Cúcuta	9303878 del 30 de mayo de 1995 del libro IX
*) E.P. No. 1881 del 08 de mayo de 1996 de la Notaria 2a. De Cucuta Cúcuta	9305457 del 23 de mayo de 1996 del libro IX
*) E.P. No. 1556 del 13 de mayo de 1997 de la Notaria 2a. De Cucuta Cúcuta	9306879 del 21 de mayo de 1997 del libro IX
*) E.P. No. 1208 del 04 de mayo de 1999 de la Notaria 2a. De Cucuta Cúcuta	9309720 del 11 de mayo de 1999 del libro IX
*) E.P. No. 4377 del 20 de diciembre de 2002 de la Notaria Segunda Cúcuta	9314550 del 26 de diciembre de 2002 del libro IX
*) D.P. No. 1 del 23 de diciembre de 2002 de la Cucuta	9314562 del 30 de diciembre de 2002 del libro IX
*) E.P. No. 5285 del 30 de octubre de 2007 de la Notaria Segunda Cúcuta	9322715 del 01 de noviembre de 2007 del libro IX
*) E.P. No. 9823 del 23 de diciembre de 2009 de la Notaria Segunda Cúcuta	9329505 del 29 de diciembre de 2009 del libro IX
*) Cert. del 11 de enero de 2011 de la Revisor Fiscal	9332426 del 21 de enero de 2011 del libro IX

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN



CÁMARA DE COMERCIO DE CUCUTA

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha expedición: 02/01/2023 - 15:36:40
Recibo No. S001352718, Valor 7200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN TZjRmF1K8

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a <https://sii.confecamaras.co/vista/plantilla/cv.php?empresa=11> y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

La matrícula mercantil proporciona seguridad y confianza en los negocios, renueve su matrícula a más tardar el 31 de marzo de 2023. De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y la Ley 962 de 2005, los Actos Administrativos de registro quedan en firme, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de inscripción, siempre que no sean objeto de recursos. Para estos efectos, se informa que para la CÁMARA DE COMERCIO DE CUCUTA, los sábados **NO** son días hábiles.

Una vez interpuestos los recursos, los Actos Administrativos recurridos quedan en efecto suspensivo, hasta tanto los mismos sean resueltos, conforme lo prevé el artículo 79 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

A la fecha y hora de expedición de este certificado, NO se encuentra en curso ningún recurso.

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal Código CIIU: F4111
Actividad secundaria Código CIIU: No reportó
Otras actividades Código CIIU: No reportó

ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, SUCURSALES Y AGENCIAS

A nombre de la persona jurídica, figura(n) matriculado(s) en la CÁMARA DE COMERCIO DE CUCUTA el(los) siguiente(s) establecimiento(s) de comercio:

ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO

Nombre: PROMOTORA DE INVERSIONES
Matrícula No.: 25917
Fecha de Matrícula: 21 de abril de 1986
Último año renovado: 2022
Categoría: Establecimiento de Comercio
Dirección : CL 11 NRO. 1E-125 OFICINA 301 - Quinta Velez
Municipio: Cúcuta, Norte de Santander

SI DESEA OBTENER INFORMACIÓN DETALLADA DE LOS ANTERIORES ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO O DE AQUELLOS MATRICULADOS EN UNA JURISDICCIÓN DIFERENTE A LA DEL PROPIETARIO, DEBERÁ SOLICITAR EL CERTIFICADO DE MATRÍCULA MERCANTIL DEL RESPECTIVO ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO.

LA INFORMACIÓN CORRESPONDIENTE A LOS ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, AGENCIAS Y SUCURSALES, QUE LA PERSONA JURÍDICA TIENE MATRICULADOS EN OTRAS CÁMARAS DE COMERCIO DEL PAÍS, PODRÁ CONSULTARLA EN WWW.RUES.ORG.CO.

INFORMA - TAMAÑO DE EMPRESA

CÁMARA DE COMERCIO DE CUCUTA



CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha expedición: 02/01/2023 - 15:36:40
Recibo No. S001352718, Valor 7200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN TZjRmF1K8

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a <https://sii.confecamaras.co/vista/plantilla/cv.php?empresa=11> y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

De conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.13.2.1 del Decreto 1074 de 2015 y la Resolución 2225 de 2019 del DANE el tamaño de la empresa es GRAN EMPRESA.

Lo anterior de acuerdo a la información reportada por el matriculado o inscrito en el formulario RUES:

Ingresos por actividad ordinaria : \$20,543,275,000

Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el periodo - CIIU : F4111.

Este certificado refleja la situación jurídica registral de la sociedad, a la fecha y hora de su expedición.

IMPORTANTE: La firma digital del secretario de la CÁMARA DE COMERCIO DE CUCUTA contenida en este certificado electrónico se encuentra emitida por una entidad de certificación abierta autorizada y vigilada por la Superintendencia de Industria y Comercio, de conformidad con las exigencias establecidas en la Ley 527 de 1999 para validez jurídica y probatoria de los documentos electrónicos.

La firma digital no es una firma digitalizada o escaneada, por lo tanto, la firma digital que acompaña este documento la podrá verificar a través de su aplicativo visor de documentos pdf.

La firma mecánica que se muestra a continuación es la representación gráfica de la firma del secretario jurídico (o de quien haga sus veces) de la Cámara de Comercio quien avala este certificado. La firma mecánica no reemplaza la firma digital en los documentos electrónicos.

Al realizar la verificación podrá visualizar (y descargar) una imagen exacta del certificado que fue entregado al usuario en el momento que se realizó la transacción.



CLAUDIA PATRICIA MORENO RAMIREZ
SECRETARIA DE REGISTROS PUBLICOS

*** FINAL DEL CERTIFICADO ***



CURADURIA URBANA No.1

San José de Cúcuta
Martha Liliana Nieto Estévez
Curadora Urbana
NIT. 60.359.483-4 Reg. Común



CONSTANCIA EJECUTORIA ACTO ADMINISTRATIVO QUE CONCEDIÓ LICENCIA URBANÍSTICA: LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

MODALIDADES: OBRA NUEVA Y CERRAMIENTO (Artículo 4 del Decreto 1203 de 12 de Julio de 2017 que modificó el artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077 de mayo 26 de 2015)

Licencia No.	LC-54001-1-21-0338	Resolución No. (Acto administrativo que ha quedado en firme)	LC-54001-1-21-0338 de 23 de febrero de 2022
Fecha Vigencia Desde:	16 de marzo de 2022	Fecha Vigencia Licencia Hasta:	16 de marzo de 2024
Impuesto Delineación Urbana	\$63.630.000,00 Recibo Pago 686155 30/12/21	Estampilla Prodesarrollo	\$37.710.500,00 Recibo Pago EPA-1953 30/12/21
Expensas	Factura No. FECU-925 06/12/21 C.F. 327.069	Factura No. FECU-988 31/12/21 C.V. 29.288.035,00	Funambiente No. 4356 30/12/21

La Curadora Urbana No.1 de San José de Cúcuta, en uso de sus facultades legales y en especial las que le confiere la Ley 388 de 1997 y sus Decretos Reglamentarios, especialmente Artículo 4 del Decreto 1203 de 12 de julio de 2017 que modificó el artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077 de mayo 26 de 2015 el Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 0022 de 19 de diciembre de 2.019,

HACE CONSTAR QUE HA QUEDADO EN FIRME EL ACTO ADMINISTRATIVO QUE CONCEDIÓ LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES MODALIDADES: OBRA NUEVA Y CERRAMIENTO

IDENTIFICACIÓN DEL TITULAR DE LA LICENCIA: PROMOTORA DE INVERSIONES S.A.S. PROINSA identificada con N.I.T. No. 890.506.038-1, representada por RAUL ANTONIO COLMENARES OSSA identificado con cedula de ciudadanía No. 13.247.796. -----

DATOS DEL PREDIO:

Predio No.	00-02-0013-0058-000	Mat. Inmobiliaria No.	260-333121
------------	---------------------	-----------------------	------------

Dirección (Nomenclatura): BARRO NEGRO LO 2A-1 BARRIO EL ESCOBAL (Según I.G.A.C.) - SECTOR EL ESCOBAL MANZANA E (Según Matricula Inmobiliaria) - que corresponde a la Manzana E del Proyecto Urbanístico Alameda del Este. -----

RESPONSABLE DEL PROYECTO:

RESPONSABILIDAD	NOMBRE COMPLETO	PROFESIÓN	MAT. PROFESIONAL
Constructor Responsable	RAUL ANDRES COLMENARES REY	Ingeniero Civil Maestro en Ciencias con Especialidad en Ingeniería y Administración de la Construcción	25202-160379

DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO APROBADO:

Se concede Licencia de Construcción Modalidades OBRA NUEVA Y CERRAMIENTO para el desarrollo de las denominadas inicialmente Etapas 2 Y 3 del proyecto de uso Residencial Multifamiliar de Vivienda de Interés Social - VIS en CONJUNTO CERRADO "GUAYACÁN" que se desarrollaran en una sola Etapa o final del proyecto CONJUNTO CERRADO GUAYACÁN proyecto previsto en la Manzana E de la URBANIZACIÓN ALAMEDA DEL ESTE que forma parte de la Etapa "PROINSA SAS" del Plan Parcial "Alameda del Este, Etapa que contó con Licencia de Urbanización de Terrenos aprobada No. LU-54001-1-16-0125 de 04 de diciembre de 2016. El proyecto que se aprueba se desarrolla en agrupación cerrada tipo conjunto, con cerramiento perimetral aprobado en licencia anterior, proyecto conformado por zonas de uso privado y de uso común, el cual será sometido a régimen de propiedad horizontal conforme a la Ley 675 de 2001. Se aprueba por esta licencia, la Construcción de TRESCIENTOS OCHENTA Y CUATRO (384) APARTAMENTOS VIS, que se distribuyen en doce (12) Torres de Uso residencial de vivienda de interés social a denominar TORRES 3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14 CONDOMINIO GUAYACAN de ocho (8) pisos de altura y cuatro (4) apartamentos por piso para un total de treinta y dos (32) apartamentos por Torre, áreas de circulación peatonal y vehicular que facilitan y favorecen la movilidad segura por el proyecto. Descripción de cada TORRE: PLANTA TIPO PISOS 1 a 6: hall de circulación que comunica con punto fijo (escaleras), un (1) ascensor, cuarto útil bajo escaleras solo en planta primer piso, gabinete contra incendios, dos (2) vacíos internos, y cuatro (4) apartamentos, uno de ellos conformado por: sala, cocina con mesón para comedor, área de ropas, baño social, dos (2) habitaciones sencillas y habitación principal con baño; y tres conformados por: sala con área disponible, cocina con mesón para comedor, área de ropas, baño social, dos (2) habitaciones y habitación principal con baño. PLANTA TIPO PISOS 7 y 8: hall de circulación que comunica con punto fijo (escaleras), ascensor, gabinete contra incendios, dos (2) vacíos internos, puerta de acceso a escalera metálica que comunica con cubierta (solo en planta piso 8) y cuatro (4) apartamentos, uno de ellos conformado por: sala, balcón, cocina con mesón para comedor, área de ropas, baño social, dos (2) habitaciones y habitación principal con baño; y tres conformados por: sala con área disponible, balcón, cocina con mesón para comedor, área de ropas, baño social, dos (2) habitaciones y habitación principal con baño. Total Unidades Residenciales que se aprueban Condominio "GUAYACAN" (TORRES 3-4-5-6-7-8-9-10-11-12) = 384 unidades residenciales VIS (4 de ellas aptas para uso de personas con movilidad reducida PMR - ubicadas en primer piso). Total cupos de estacionamientos vehiculares propuestos y aprobados para el uso común = 146 cupos de estacionamiento (dentro de los cuales presentan 5 cupo para estacionamiento apto para uso de Personas con Movilidad Reducida). Se aprueba también la Construcción de SALON EVENTOS - BAÑOS PISCINAS - EVENTOS- CUARTO REANIMACIÓN con un área cubierta de 182.53 m2, CUARTO DE MAQUINAS PISCINAS con un área cubierta = 5.76 m2, DOS CUARTOS BASURAS de 3.43 M2 cada uno para un total de 6.86 m2. -----

CERRAMIENTO: Se aprueba cerramiento área piscina con una longitud de cerramiento de 34 ml altura de 1.20 para un área de 40.80 m2. -----

Proyecto se aprueba con un total de 146 estacionamientos vehiculares, de los cuales se tienen 5 cupos para población con movilidad reducida; así mismo, se aprueban un total de 244 cupos de estacionamientos para motos. El área de cesión tipo 2 que se aprueba es de 5.340.69 m2, quedando un total de cesión tipo 2 de 6.866.76 m2 para todo el proyecto, entre la cesión que se aprueba tipo 2 se encuentran zonas verdes interiores del uso común del proyecto con un área de 1.462.26 m2, zona de piscinas con un área de 363.50 m2, zona infantil con juegos biosaludables con un área de 100.28 m2, salón de eventos con baños, área piscina, eventos y reanimación con un área de 182.53 m2, cuarto de máquinas piscina con un área de 5.76 m2, dos cuartos de basuras cada uno con 3.43 m2, para un área total de 6.86 m2, área parqueadero de motos con un área libre descubierta de 512.40 m2, área circulación parqueadero de motos con un área de 358.92 m2, área parqueaderos visitantes con un área de 652.50 m2, senderos peatonales con un área de 1.695.68 m2, como se aprecia en cuadro de áreas detallado. -----

Proyecto EXIGE SUPERVISIÓN TÉCNICA INDEPENDIENTE durante toda la ejecución y la obtención de CERTIFICADO TÉCNICO DE OCUPACIÓN expedido por el supervisor técnico independiente. Proyecto debe cumplir a cabalidad con las normas establecidas en el Reglamento para Redes Internas de Telecomunicaciones RITEL, en particular, el proyecto debe ser diseñado concibiendo en este la Infraestructura interna de redes que soportará el acceso a los servicios de telecomunicaciones del proyecto de uso residencial multifamiliar, según corresponda a la naturaleza del mismo, siguiendo los lineamientos de la CRC, garantizando la disponibilidad de espacio para el despliegue de las redes que brindarán servicios de telecomunicaciones a los usuarios finales, en cumplimiento del artículo 8.2.1.2. del Capítulo 2 del Título 8 de la Resolución 5050 de 2016 expedida por la Comisión de Regulación de Comunicación (CRC), modificada por la Resolución 5405 de 2018, la cual entró en vigencia a partir del 1 de Julio de 2019. -----

AREA TOTAL QUE SE APRUEBA OBRA NUEVA= 24.074,53 m2 - CERRAMIENTO = 34 ML (40.80 m2)-----

MARTHA LILIANA NIETO ESTÉVEZ
Curadora Urbana No.1 San José de Cúcuta
F. Rad. 071221

1/4
-INTERESADO

Firma recibido parte interesada



CURADURIA URBANA No.1

San José de Cúcuta
Martha Liliana Nieto Estévez
Curadora Urbana
NIT. 60.359.483-4 Reg. Común



CONSTANCIA EJECUTORIA ACTO ADMINISTRATIVO QUE CONCEDIÓ LICENCIA URBANÍSTICA: LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

MODALIDADES: OBRA NUEVA Y CERRAMIENTO (Artículo 4 del Decreto 1203 de 12 de Julio de 2017 que modificó el artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077 de mayo 26 de 2015)

Licencia No.	LC-54001-1-21-0338	Resolución No.	LC-54001-1-21-0338 de 23 de febrero de 2022
Fecha Vigencia Desde:	16 de marzo de 2022	Fecha Vigencia Licencia Hasta:	16 de marzo de 2024

Área del Predio: Según Matricula Inmobiliaria No. 260-333121: 13.500,49 m2

CUADRO UNIDADES ESTRUCTURALES APROBADAS EN LA LICENCIA ETAPAS 2 – 3 GUAYACAN

UNIDADES	DESCRIPCION	Área 1er Piso	Área 2do a 8vo Piso	ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	ETAPA DE DESARROLLO
UE-3	TORRE 3	255,83	1.734,12	1.989,95	ETAPA 2
UE-4	TORRE 4	255,83	1.734,12	1.989,95	ETAPA 2
UE-5	TORRE 5	255,83	1.734,12	1.989,95	ETAPA 2
UE-6	TORRE 6	255,83	1.734,12	1.989,95	ETAPA 2
UE-7	TORRE 7	255,83	1.734,12	1.989,95	ETAPA 2
UE-8	TORRE 8	255,83	1.734,12	1.989,95	ETAPA 2
UE-9	TORRE 9	255,83	1.734,12	1.989,95	ETAPA 3
UE-10	TORRE 10	255,83	1.734,12	1.989,95	ETAPA 3
UE-11	TORRE 11	255,83	1.734,12	1.989,95	ETAPA 3
UE-12	TORRE 12	255,83	1.734,12	1.989,95	ETAPA 3
UE-13	TORRE 13	255,83	1.734,12	1.989,95	ETAPA 3
UE-14	TORRE 14	255,83	1.734,12	1.989,95	ETAPA 3
UE-15	CUARTO DE MAQUINAS - PISCINAS	5,76	0,00	5,76	ETAPA 3
UE-17	SALON DE EVENTOS, CUARTO REANIMACION, ADMON - BAÑOS	114,13	68,40	182,53	ETAPA 3
	CUARTOS BASURAS	6,84	0,00	6,84	ETAPAS 2 Y 3
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA PROYECTO GENERAL GUAYACAN QUE SE APRUEBA EN ESTA LICENCIA		3.196,69	20.877,84	24.074,53	

CUADRO DE ÁREAS CERRAMIENTO PROYECTO CONDOMINIO GUAYACAN			
Cerramiento	Longitud (ml)	Altura (m)	Área (m2)
Cerramiento	476,81	34	40,80
TOTAL M2 CERRAMIENTO			40,80

Se hace constar que la ETAPA 1 del proyecto GUAYACÁN se aprobó por Resolución No. LC-54001-1-19-0442 de 28 de agosto de 2020, acto ejecutoriado el 21 de septiembre de 2020, licencia vigente hasta el 20 de septiembre de 2022. A manera de información, se hace saber que la Etapa 1 se aprobó:

CUADRO DE ÁREAS UNIDADES ESTRUCTURALES OBRA NUEVA ETAPA 1 PROYECTO CONDOMINIO GUAYACAN						
UNIDADES	DESCRIPCION	Área Sótano	Área 1er Piso	Área 2do 8vo a Piso	ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	ETAPA DE DESARROLLO
UE-1	TORRE 1	0,00	255,83	1.734,12	1.989,95	ETAPA 1
UE-2	TORRE 2	0,00	255,83	1.734,12	1.989,95	ETAPA 1
UE-3	TANQUE DE ALMACENAMIENTO DE AGUA	188,92	0,00	0,00	188,92	ETAPA 1
UE-4	PORTERIA + ADMINISTRACIÓN	0,00	49,02	0,00	49,02	ETAPA 1
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA ETAPA 1 – GUAYACAN		188,92	560,68	3.468,24	4.217,84	

CUADRO DE ÁREAS CERRAMIENTO PROYECTO CONDOMINIO GUAYACAN				
Cerramiento	Longitud (ml)	Altura (m)	Área (m2)	
UE-5	Perimetral conjunto	476,81	2,48	1.182,49
UE-6	Piscinas	22,64	1,5	33,96
TOTAL M2 CERRAMIENTO			1.216,45	

MARTHA LILIANA NIETO ESTÉVEZ
Curadora Urbana No.1 San José de Cúcuta
F. Rad. 071221

2/3
-INTERESADO

Firma recibido parte interesada



CURADURIA URBANA No.1

San José de Cúcuta
Martha Liliana Nieto Estévez
Curadora Urbana
NIT. 60.359.483-4 Reg. Común



CONSTANCIA EJECUTORIA ACTO ADMINISTRATIVO QUE CONCEDIÓ LICENCIA URBANÍSTICA: LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

MODALIDADES: OBRA NUEVA Y CERRAMIENTO (Artículo 4 del Decreto 1203 de 12 de Julio de 2017 que modificó el artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077 de mayo 26 de 2015)

Licencia No.	LC-54001-1-21-0338	Resolución No.	LC-54001-1-21-0338 de 23 de febrero de 2022
Fecha Vigencia Desde:	16 de marzo de 2022	(Acto administrativo que ha quedado en firme) Fecha Vigencia Licencia Hasta:	16 de marzo de 2024

CON LA APROBACIÓN DE LA PRIMERA ETAPA SE APROBÓ TAMBIEN EL CUADRO GENERAL DE UNIDADES ESTRUCTURALES A DESARROLLAR EN ETAPAS 2 Y 3, QUE POR ESTE ACTO SE APRUEBA SU CONSTRUCCIÓN

PROYECTO GENERAL GUAYACAN

CUADRO UNIDADES ESTRUCTURALES PROYECTO GENERAL - PROYECTO GUAYACAN						
UNIDADES	DESCRIPCION	Área Sótano	Área 1er Piso	Área 2do a 8vo Piso	ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	ETAPA DE DESARROLLO
UE-1	TORRE 1	0,00	255,83	1.734,12	1.989,95	ETAPA 1
UE-2	TORRE 2	0,00	255,83	1.734,12	1.989,95	ETAPA 1
UE-3	TORRE 3	0,00	255,83	1.734,12	1.989,95	ETAPA 2
UE-4	TORRE 4	0,00	255,83	1.734,12	1.989,95	ETAPA 2
UE-5	TORRE 5	0,00	255,83	1.734,12	1.989,95	ETAPA 2
UE-6	TORRE 6	0,00	255,83	1.734,12	1.989,95	ETAPA 2
UE-7	TORRE 7	0,00	255,83	1.734,12	1.989,95	ETAPA 2
UE-8	TORRE 8	0,00	255,83	1.734,12	1.989,95	ETAPA 2
UE-9	TORRE 9	0,00	255,83	1.734,12	1.989,95	ETAPA 3
UE-10	TORRE 10	0,00	255,83	1.734,12	1.989,95	ETAPA 3
UE-11	TORRE 11	0,00	255,83	1.734,12	1.989,95	ETAPA 3
UE-12	TORRE 12	0,00	255,83	1.734,12	1.989,95	ETAPA 3
UE-13	TORRE 13	0,00	255,83	1.734,12	1.989,95	ETAPA 3
UE-14	TORRE 14	0,00	255,83	1.734,12	1.989,95	ETAPA 3
UE-15	CUARTO DE MAQUINAS - PISCINAS	0,00	5,76	0,00	5,76	ETAPA 3
UE-16	TANQUE DE ALMACENAMIENTO DE AGUA	188,92	0,00	0,00	188,92	ETAPA 1
UE-17	SALON DE EVENTOS, CUARTO REANIMACION, ADMON - BAÑOS	0,00	114,13	68,40	182,53	ETAPA 3
UE-18	PORTERIA + ADMINISTRACIÓN	0,00	49,02	0,00	49,02	ETAPA 1
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA PROYECTO GENERAL GUAYACAN		188,92	3.750,53	24.346,08	28.285,53	

CUADRO GENERAL DE AREAS PROYECTO GUAYACAN - ETAPAS DE DESARROLLO

DESCRIPCION	ETAPA 1 Aprobada por Licencia LC-54001-1-19-0442	ETAPA 2	ETAPA 3	TOTAL
AREA ÚTIL LOTE ETAPAS Y TOTAL	3.066,85	5.484,13	4.949,51	13.500,49
AREAS CONSTRUIDAS				
Area construida Sótano - tanque almacenamiento de agua	188,92	0,00	0,00	188,92
Area total construida 1er. Piso	560,68	1.534,98	1.654,87	3.750,53
Área total construida 2do a 8vo piso	3.468,24	10.404,72	10.473,12	24.346,08
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA (sótano, 1er, 2do a 8vo piso)	4.217,84	11.939,70	12.127,99	28.285,53
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA VIVIENDA (1er a 8vo piso)	3.979,90	11.939,70	11.939,70	27.859,30
Area total construida 1er. Piso	511,66	1.534,98	1.534,98	3.581,62
Área total construida 2do a 8vo piso	3.468,24	10.404,72	10.404,72	24.277,68
ÁREAS COMUNALES CUBIERTAS CONSTRUIDAS	237,94	0,00	188,29	426,23
Cuarto de máquinas piscinas	0,00	0,00	5,76	5,76
Tanque de almacenamiento	188,92	0,00	0,00	188,92
Salón de eventos, cuarto de reanimación, admon - baños (2 Pisos)	0,00	0,00	182,53	182,53
Portería + Administración	49,02	0,00	0,00	49,02
CANTIDAD VIVIENDAS DEL PROYECTO	64	192	192	448
Apartamentos PMR EXIGIDOS = 1% total viviendas				4
Apartamentos PMR PRESENTADOS	1	2	2	5
INDICE DE OCUPACION PARCIAL Y TOTAL	0,04	0,16	0,28	0,48
INDICE DE CONSTRUCCIÓN PARCIAL Y TOTAL	0,31	1,20	2,10	2,10
ESTACIONAMIENTO PARA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (MULTIFAMILIAR)				
Estacionamientos vehiculares 1 x cada 8 viviendas/EXIGIDOS	8	24	24	56
Estacionamientos vehiculares TOTAL PROPUESTOS	40	111	35	186
Estacionamientos para MOVILIDAD REDUCIDA EXIGIDOS (2%)	1	2	1	4
Estacionamientos para MOVILIDAD REDUCIDA PROPUESTOS	1	3	2	6
Estacionamientos adicionales motos propuestos	-	122	122	244

MARTHA LILIANA NIETO ESTEVEZ
Curadora Urbana No. 1 San José de Cúcuta
F. Rad. 071221

3/4
-INTERESADO-

Firma recibido parte interesada



CURADURIA URBANA No.1

San José de Cúcuta
Martha Liliana Nieto Estévez
Curadora Urbana
NIT. 60.359.483-4 Reg. Común



CONSTANCIA EJECUTORIA ACTO ADMINISTRATIVO QUE CONCEDIÓ LICENCIA URBANÍSTICA: LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

MODALIDADES: OBRA NUEVA Y CERRAMIENTO (Artículo 4 del Decreto 1203 de 12 de Julio de 2017 que modificó el artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077 de mayo 26 de 2015)

Licencia No.	LC-54001-1-21-0338	Resolución No. (Acto administrativo que ha quedado en firme)	LC-54001-1-21-0338 de 23 de febrero de 2022
Fecha Vigencia Desde:	16 de marzo de 2022	Fecha Vigencia Licencia Hasta:	16 de marzo de 2024

ÁREA EXIGIDA CESION TIPO 2 (12 M2* C/U VIV)	768,00	2.304,00	2.304,00	5.376,00
ÁREA CESION TIPO 2 PRESENTADA	1.526,07	2.594,84	2.745,85	6.866,76
ZONAS RECREATIVAS Y DE ENCUENTRO				3.076,81
ZONAS VERDES	779,32	606,39	855,87	2.241,58
AREA SUPERFICIE TANQUE	188,92	-	-	188,92
ZONA DE PISCINAS	-	-	363,50	363,50
ZONA INFANTIL + BIOSALUDABLES	-	-	100,28	100,28
SALON DE EVENTOS, BAÑOS PISCINA / EVENTOS – REANIMACIÓN	-	-	182,53	182,53
SERVICIOS COMUNALES Y AREAS ADMINISTRATIVAS				98,78
PORTERIA + ADMINISTRACIÓN	49,02	-	-	49,02
SUBESTACION ELECTRICA	33,70	-	-	33,70
CUARTO DE MAQUINAS PISCINAS	-	-	5,76	5,76
BASURAS	3,43	3,43	3,43	10,30
PARQUEADEROS VISITANTES				
PARQUEADEROS MOTOS	-	256,20	256,20	512,40
CIRCULACION PARQUEADEROS MOTOS	-	179,46	179,46	358,91
PARQUEADERO VISITANTES	322,50	322,50	330,00	975,00
SENDEROS PEATONALES	149,18	1.226,86	468,82	1.844,86

PLANOS QUE SE APRUEBAN: ARQUITECTONICOS: VEINTE (20) ESTRUCTURALES – NO ESTRUCTURAL: TREINTA (30) -----
REQUIERE AUTORIZACIÓN DE OCUPACIÓN DEL INMUEBLE: NO -----
REQUIERE SUPERVISIÓN TECNICA INDEPENDIENTE: SI -----
REQUIERE CERTIFICACIÓN TECNICA DE OCUPACIÓN: SI -----
ZONIFICACIÓN VIGENTE: ZONA RESIDENCIAL 3 / ZR-3 ----- ESTRATO: TRES (3) -----
ALTURA EDIFICACIONES TORRES APARTAMENTOS: Ocho (8) Pisos Metros: 20.30 m -----
NUMERO DE UNIDADES PRIVADAS APROBADAS: 384 Apartamento DE VIVIENDA INTERES SOCIAL VIS – 4 para población con movilidad reducida -----
ESTACIONAMIENTOS VEHICULARES TOTALES DEL PROYECTO = 186 Cupos (6 cupos para Población con movilidad reducida). De este total se tiene 56 cupos Estacionamientos de visitantes exigidos para las 3 Etapas (448/8=56). Proyecto en las etapas 2 y 3 presenta un total de 146 cupos, distribuidos así: Etapa 2= 111 cupos, Etapa 3= 35 cupos.
Nota: Es importante advertir que, al momento de la aprobación de actuación de planos de propiedad horizontal, como actuación independiente, es responsabilidad del titular de la licencia, determinar los cincuenta y seis (56) cupos de estacionamientos para visitantes, cuya destinación no podrá ser objeto de variación y el ciento treinta (130) cupos restantes que quedan disponibles para uso de las unidades.
Índice de Ocupación: 0,48 (Todo el Proyecto) -----
Índice de Construcción: 2,10 (Todo el Proyecto) -----

Conforme al Artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077/15 define las licencias de construcción y sus modalidades, entre ellas, las modalidades Obra Nueva y Cerramiento, así: Obra Nueva. Es la autorización para adelantar obras de edificación en predios no construidos o cuya área esté libre por autorización de demolición total. Cerramiento: Es la autorización para encerrar de manera permanente un predio de propiedad privada.

NOTA 1: El acto administrativo con la presente constancia de ejecutoria, planos impresos aprobados en la fecha y demás especificaciones deberán permanecer en el sitio de la obra y podrán ser solicitados en cualquier momento por las autoridades competentes encargadas del control urbano (Artículo 2.2.6.1.4.11 del Decreto 1077 de 2015 modificado por el artículo 14 del Decreto 1203 de 2017).

NOTA 2: Cualquier modificación requiere previa aprobación de la Curaduría Urbana.

NOTA 3: Se debe dar cumplimiento en todo a la Resolución No. LC-54001-1-21-0338 de 23 de febrero de 2022 expedida por la Curaduría Urbana No.1 de San José de Cúcuta y cumplir con las demás normas legales vigentes que sean aplicables.

NOTA 4: Son obligaciones del titular de la licencia dar cumplimiento a lo exigido en el Artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto 1077 de 26 de mayo de 2015

NOTA 5: Los escombros resultantes del proceso constructivo deberán ser dispuestos en sitios autorizados por la Autoridad Municipal.

NOTA 6: Es deber del titular de la licencia, dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional y municipal sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.

NOTA 7: Se expide la presente constancia, en virtud que el acto administrativo por el cual se otorgó la licencia se encuentra debidamente ejecutoriado.

MARTHA LILIANA NIETO ESTÉVEZ
Curadora Urbana No.1 San José de Cúcuta
F. Rad. 071221

4/4
-INTERESADO

Firma recibido parte interesada



CURADURIA URBANA No.1

San José de Cúcuta

Martha Liliana Nieto Estévez

Curadora Urbana

NIT. 60.359.483-4 Reg. Común



Radicado: LC-54001-1-21-0338

en legal y debida forma si a la fecha de radicación se allega la totalidad de los documentos exigidos en el decreto 1077/15, aun cuando estén sujetos a posteriores correcciones. Adicionalmente en el caso de licencias de construcción al momento de la radicación la Curaduría Urbana verifica que los documentos que acompañan la solicitud contienen la información básica que se señala en el Formato de Revisión e Información de Proyectos adoptado por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. (Parágrafo 1).

Que, El artículo 2.2.6.1.2.1.5 del Decreto 1077/15 modificado por el artículo 3 del Decreto 1197/16, establece: **TITULARES DE LAS LICENCIAS DE URBANIZACIÓN, PARCELACIÓN, SUBDIVISIÓN Y CONSTRUCCIÓN.** Podrán ser titulares de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción los titulares de derechos reales principales, los propietarios del derecho de dominio a título de fiducia y los fideicomitentes de las mismas fiducias, de los inmuebles objeto de la solicitud. ...

Que, El día **13 de diciembre de 2021** la solicitud quedo radicada en legal y debida forma.

Que, La Ley 388/97 art. 99 numeral 3 establece el plazo máximo que tiene el curador urbano para pronunciarse sobre las solicitudes de licencia, contados desde la fecha en que la solicitud se radica en legal y debida forma, fijando un término de 45 días hábiles.

Que, el Art. 2.2.6.1.2.1.7 del Decreto 1077/15 modificado por el Art. 6 del Decreto 1203/17, señala: *Documentos para la solicitud de licencias.* El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio establecerá mediante resolución los documentos que deberán acompañar todas las solicitudes de licencia y modificación de las licencias vigentes, que permitan acreditar la identificación del predio, del solicitante y de los profesionales que participan en el proyecto, así como los demás documentos que sean necesarios para verificar la viabilidad del proyecto.

Que, Mediante Resoluciones 0462 y 0463 de 13/07/2017, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, dio cumplimiento a lo establecido en el art. Art. 2.2.6.1.2.1.7 del Decreto 1077/15 modificado por el Art. 6 del Decreto 1203/17.

Que, EL SOLICITANTE presento ante la Curaduría Urbana No.1 de San José de Cúcuta, los siguientes documentos los cuales se aportaron al expediente conformado, documentos conforme a la Resolución No. 462 del 13/07/17 artículo 1:

No.	Documento	Observaciones
1	Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble objeto de solicitud, cuya fecha de expedición no es superior a un mes antes de la fecha de la solicitud.	Aporta certificado No. 260-333121 de fecha 10 de noviembre de 2021.
2	Formulario único nacional de solicitud de licencia debidamente diligenciado por el solicitante.	Aportado.
3	Copia del documento de identidad del solicitante cuando se trate de personas naturales o certificado de existencia y representación legal cuya fecha no es superior a un mes, cuando se trata de personas jurídicas.	Aportan Certificado de Existencia y Representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Cúcuta de PROMOTORA DE INVERSIONES S.A.S. PROINSA, y a su vez copia de la cedula de ciudadanía del representante legal.
4	Poder especial debidamente otorgado, ante Notario, con la correspondiente nota de presentación personal.	Solicitud formulada por Representante Legal de la Sociedad. Se anexa adicionalmente, poder de 10 de noviembre de 2021 otorgado en la notaria 7 de Cúcuta, a EDILMA LUCIA USSA RINCON
5	Copia del documento o declaración privada del impuesto predial del último año en relación con el inmueble o inmuebles objeto de solicitud, donde figure la nomenclatura o identificación del predio. Este requisito no se exigirá cuando exista otro documento oficial con base en el cual se pueda establecer la dirección del predio objeto de la solicitud.	Se adjunta paz y salvo impuesto predial de fecha 16 de abril de 2021
6	La relación de la dirección de los predios colindantes al proyecto objeto de la solicitud. Se entiende por predios colindantes aquellos que tienen un lindero en común con el inmueble o inmuebles objeto de solicitud de licencia. Este requisito no se exigirá cuando se trate de predios rodeados completamente por espacio público o ubicados en zonas rurales no suburbanas.	Lote carece de vecinos. Lote colinda con espacio público.
7	Copia de la matrícula profesional de los profesionales intervinientes en el trámite de licencia urbanística y copia de certificaciones que acrediten su experiencia, para los trámites que así lo requieran.	Se adjunta copia de matrículas profesionales de: • Constructor Responsable: PAUL ANDRES COLMENARES REY • Arquitecto: EDILMA LUCIA USSA RINCON • Diseñador de Elementos Estructurales y No estructurales: PEDRO EDMUNDO ARIAS MATOS



CURADURIA URBANA No.1

San José de Cúcuta
Martha Liliana Nieto Estévez
Curadora Urbana
NIT. 60.359.483-4 Reg. Común



Radicado: LC-54001-1-21-0338

	<ul style="list-style-type: none"> Ingeniero responsable del estudio de suelos: LUIS EUDORO MONTAGOUTH BARRIGA Ingeniero civil responsable de la Revisión Independiente del Diseño Estructural: LUIS CARLOS RIVERA CACERES.
--	---

Además de los requisitos señalados anteriormente, el interesado aportó los siguientes documentos en cumplimiento de lo establecido en el artículo 5 de la Resolución No.462 de 13/07/2017 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio:

No.	Documento	Revisión Curaduría
1.	Memorias de los cálculos y diseños estructurales	Aportados
2.	Memoria de diseños de los elementos no estructurales	Aportados
3.	Los estudios geotécnicos y de suelos	Aportados
4.	Planos estructurales del proyecto	Aportados
5.	El proyecto arquitectónico, elaborado de conformidad con las normas urbanísticas y de edificabilidad vigentes al momento de la solicitud.	Aportados
6.	En el evento en que se requiera la revisión independiente de diseños estructurales de conformidad con lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley 400 de 1997, modificado por el art. 3 de la Ley 1796 de 2016, reglamentado por el Decreto 945 de 2017, se deberán aportar los siguientes documentos: 6.1. Memorias de los cálculos y planos estructurales, firmada por el revisor independiente de los diseños estructurales. 6.2. Memorial firmado por el revisor independiente de los diseños estructurales, en el que se certifique el alcance de la revisión efectuada.	Si aplica. Aportada la revisión independiente.

Adicionalmente, se anexa:

- Memorial de responsabilidad del cumplimiento de normas RETIE firmada por el representante legal de la sociedad **PROMOTORA DE INVERSIONES S.A.S. PROINSA**, identificada con **N.I.T. 890.506.038-1** que actúa como constructor Responsable Ingeniero Civil **RAUL ANDRES COLMENARES REY** identificado con matrícula profesional No. **25202-160379**, en cumplimiento de la Resolución del Ministerio de Minas y Energía: Resolución 90708 30/08/13, 90907/13, 90795/14 y 40492/15.
- Memorial de responsabilidad del cumplimiento de normas **NSR-10** firmada por el ingeniero civil **PEDRO EDMUNDO ARIAS MATOS** identificado con matrícula profesional No. **0000016957 CND**.
- Declaración que el proyecto es de **VIVIENDA DE INTERES SOCIAL** suscrita por el CONSTRUCTOR RESPONSABLE.
- Memorial de responsabilidad del diseño arquitectónico.
- Memorial de responsabilidad del cumplimiento de normas RETIE firmada por el CONSTRUCTOR RESPONSABLE, en cumplimiento de la Resolución del Ministerio de Minas y Energía: Resolución 90708 30/08/13, 90907/13, 90795/14 y 40492/15.
- Memorial de responsabilidad del cumplimiento de normas RITEL firmada por el CONSTRUCTOR RESPONSABLE, en que se certifica que el proyecto se ha diseñado concibiendo Infraestructura interna de redes que soportará el acceso a los servicios de telecomunicaciones del proyecto de uso residencial multifamiliar, según corresponda a la naturaleza del mismo, siguiendo los lineamientos de la CRC, garantizando la disponibilidad de espacio para el despliegue de las redes que brindarán servicios de telecomunicaciones a los usuarios finales, en cumplimiento del artículo 8.2.1.2. del Capítulo 2 del Título 8 de la Resolución 5050 de 2016 expedida por la Comisión de Regulación de Comunicación (CRC), modificada por la Resolución 5405 de 2018, la cual entró en vigor a partir del 1 de Julio de 2019.
- CALCULO DE CAPACIDAD DE ASCENSORES.**

Que, Conforme a la información contenida en el formulario Único Nacional de solicitud de licencia, los responsables del proyecto, son:

RESPONSABILIDAD	NOMBRE COMPLETO	PROFESIÓN	IDENTIFICACIÓN/ MAT.PROFESIONAL
CONSTRUCTOR RESPONSABLE	RAUL ANDRES COLMENARES REY	Ingeniero Civil Maestro en Ciencias con Especialidad en Ingeniería y Administración de la Construcción	25202-160379
DISEÑO ELEMENTOS ESTRUCTURALES Y NO ESTRUCTURALES	PEDRO EDMUNDO ARIAS MATOS	Ingeniero Civil Especialista en Estructuras	0000016957 CND
MEMORIA ESTRUCTURAL	PEDRO EDMUNDO ARIAS MATOS	Ingeniero Civil	0000016957 CND
SEGUNDA REVISIÓN DISEÑO ESTRUCTURAL	LUIS CARLOS RIVERA CACERES	Ing. Civil -Magister en Ingeniería -Estructuras	54202148944 NTS
ESTUDIOS GEOTÉCNICOS	LUIS EUDORO MONTAGOUTH BARRIGA	Ingeniero Civil Esp.Patología de la Construcción	54202-00811 NTS
DISEÑO ARQUITECTÓNICO	EDILMA LUCIA USSA RINCON	Arquitecto	2570038996 CND

Que, Establece el Art. 83 de la Constitución Nacional "**Las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que adelanten ante estas**". Por tanto, la Curaduría Urbana No.1 presume que la documentación aportada por el(los) solicitante(s) es cierta. La



veracidad de la información y los documentos presentados corresponden exclusivamente al(los) Solicitante (s) y a los profesionales responsables que suscriben la solicitud de licencia.

Que, Se hace constar que el lote objeto del trámite carece de vecinos colindantes, colindando con vías de uso público por sus costados.

Que, En cumplimiento del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077/15, se instaló en el predio una valla en fondo amarillo en que se advierte a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo de la solicitud de licencia, que cumple con las características establecidas en la norma (radicación, fecha de la radicación, autoridad ante la que se tramita la solicitud, uso y características básicas del proyecto), allegando fotografías, las cuales se anexaron al respectivo expediente administrativo.

Que, Dentro del término establecido en el Decreto 1077/15 Art. 2.2.6.1.2.2.2., no se recibió observación u objeción alguna en la Curaduría Urbana No.1 en relación con el trámite de licencia solicitado por parte de terceros.

Que, El Artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077/15 modificado por el Art. 4 del Decreto 1203/17, define las licencias de construcción y sus modalidades, entre ellas, la modalidad de Obra Nueva y cerramiento, así: **Obra Nueva.** Es la autorización para adelantar obras de edificación en terrenos no construidos o cuya área este libre por autorización de demolición total. **Cerramiento:** Es la autorización para encerrar de manera permanente un predio de propiedad privada.

Que, Conforme al Parágrafo 2 del Artículo 2.2.6.1.2.1.1 del Decreto 1077/15 modificado por el art. 1 del Decreto 1547/15, la expedición de la licencia conlleva, por parte del curador urbano, la práctica, entre otras, de las siguientes actuaciones: el suministro de información sobre las normas urbanísticas aplicables al predio o predios objeto del proyecto, la rendición de los conceptos que sobre las normas urbanísticas aplicables se soliciten, la aprobación del proyecto urbanístico general y de los planos requeridos para acogerse al régimen de propiedad horizontal, la revisión del diseño estructural y la certificación del cumplimiento de las normas con base en las cuales fue expedida.

En virtud de lo anterior, la Curaduría Urbana No.1, revisó aspectos técnicos, jurídicos, estructurales, urbanísticos y arquitectónicos relativos al proyecto, verificando normas urbanísticas y sismo resistente y demás reglamentaciones vigentes aplicables al mismo, encontrando que cumple con las mismas, así:

Área del Predio: Según Matricula Inmobiliaria No. 260-333121: 13.500,49 m2.

Se hace constar en primer lugar que mediante la LICENCIA LC-54001-1-19-0442 - PRIMERA ETAPA CONDOMINIO GUAYACÁN APROBADA, se aprobó lo siguiente:

Construcción de una (1) unidad estructuralmente independiente de un (1) piso de altura para la portería, baño y área administración con baño, en parte a doble altura para acceso vehicular; área para planta y transformadores, área dispuesta para recolección de basuras, construcción en sótano de una unidad estructural para tanque de almacenamiento de agua y construcción de dos (2) torres (TORRES 1 Y 2) de uso residencial multifamiliar VIS de ocho (8) pisos de altura y cuatro (4) apartamentos por piso para un total de treinta y dos (32) apartamentos por torre, áreas de circulación peatonal y vehicular y cupo para 40 estacionamientos para visitantes (uno (1) de ellos apto para uso de Personas con Movilidad Reducida). Descripción de cada torre: Planta tipo Pisos 1 a 6 (TORRES 1 Y 2): hall de circulación que comunica con punto fijo (escaleras), un (1) ascensor, cuarto útil bajo escaleras solo en planta primer piso, gabinete contra incendios, dos (2) vacíos internos, y cuatro (4) apartamentos, uno de ellos conformado por: sala, cocina con mesón para comedor, área de ropas, baño social, dos (2) habitaciones sencillas y habitación principal con baño; y tres conformados por: sala con área disponible, cocina con mesón para comedor, área de ropas, baño social, dos (2) habitaciones y habitación principal con baño. Planta tipo Pisos 7 y 8 (TORRES 1 Y 2): hall de circulación que comunica con punto fijo (escaleras), un (1) ascensor, gabinete contra incendios, dos (2) vacíos internos, puerta de acceso a escalera metálica que comunica con cubierta (solo en planta piso 8) y cuatro (4) apartamentos, uno de ellos conformado por: sala, balcón, cocina con mesón para comedor, área de ropas, baño social, dos (2) habitaciones y habitación principal con baño; y tres conformados por: sala con área disponible, balcón, cocina con mesón para comedor, área de ropas, baño social, dos (2) habitaciones y habitación principal con baño. **Total Unidades Residenciales aprobadas Etapa 1 Condominio "GUAYACÁN" (TORRES 1 Y 2) = 64 unidades residenciales VIS (una de ellas apta para uso de personas con movilidad reducida PMR – ubicada en el primer piso de la torre 1). Total Cupos de estacionamientos propuestos y aprobados Etapa 1 Condominio "GUAYACÁN" = 40 cupos de estacionamiento para visitantes (dentro de los cuales presenta 1 cupo para estacionamiento apto para uso de Personas con Movilidad Reducida).**

Con la primera Etapa se aprobó el CERRAMIENTO perimetral del terreno en que se implanta todo el proyecto denominado CONDOMINIO "GUAYACÁN": Cerramiento Perimetral Total del Conjunto cerrado con una longitud de 476,81 ml y una altura de cerramiento de 2,48 m en muro bajo de 0,60 cm, viga remate de 0,08 m y malla eslabonada y tubo metálico de 1,80 m. Cerramiento Perimetral de la zona de piscinas con una longitud de 22,64 ml y una altura de cerramiento de 1,50 m en tubo metálico horizontal. TOTAL M2 OBRA NUEVA ETAPA 1 CONDOMINIO "GUAYACÁN" = 4.217,84 M2. TOTAL M2 CERRAMIENTO CONDOMINIO "GUAYACÁN" = 1.216,45 M2. Proyecto aprobado, tuvo en cuenta el art. 7 de la ley 675 de 2001 y el art. 2.2.1.1.1.7 Parágrafo 2 del decreto 1077 de 2015.



CURADURIA URBANA No.1

San José de Cúcuta

Martha Liliana Nieto Estévez

Curadora Urbana

NIT. 60.359.483-4 Reg. Común



Radicado: LC-54001-1-21-0338

Cuadro de Áreas del proyecto APROBADO EN ETAPA 1:

CUADRO DE ÁREAS UNIDADES ESTRUCTURALES OBRA NUEVA ETAPA 1 PROYECTO CONDOMINIO GUAYACAN						
UNIDADES	DESCRIPCION	Área Sótano	Área 1er Piso	Área 2do 8vo a Piso	ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	ETAPA DE DESARROLLO
UE-1	TORRE 1	0,00	255,83	1.734,12	1.989,95	ETAPA 1
UE-2	TORRE 2	0,00	255,83	1.734,12	1.989,95	ETAPA 1
UE-3	TANQUE DE ALMACENAMIENTO DE AGUA	188,92	0,00	0,00	188,92	ETAPA 1
UE-4	PORTERIA + ADMINISTRACIÓN	0,00	49,02	0,00	49,02	ETAPA 1
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA ETAPA 1 – GUAYACAN		188,92	560,68	3.468,24	4.217,84	

CUADRO DE ÁREAS CERRAMIENTO PROYECTO CONDOMINIO GUAYACAN				
	Cerramiento	Longitud (ml)	Altura (m)	Área (m2)
UE-5	Perimetral conjunto	476,81	2,48	1.182,49
UE-6	Piscinas	22,64	1,5	33,96
TOTAL M2 CERRAMIENTO				1.216,45

CON LA APROBACIÓN DE LA PRIMERA ETAPA SE APROBÓ TAMBIEN EL CUADRO GENERAL DE UNIDADES ESTRUCTURALES A DESARROLLAR EN ETAPAS – PROYECTO GENERAL GUAYACAN

CUADRO UNIDADES ESTRUCTURALES PROYECTO GENERAL - PROYECTO GUAYACAN						
UNIDADES	DESCRIPCION	Área Sótano	Área 1er Piso	Área 2do a 8vo Piso	ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	ETAPA DE DESARROLLO
UE-1	TORRE 1	0,00	255,83	1.734,12	1.989,95	ETAPA 1
UE-2	TORRE 2	0,00	255,83	1.734,12	1.989,95	ETAPA 1
UE-3	TORRE 3	0,00	255,83	1.734,12	1.989,95	ETAPA 2
UE-4	TORRE 4	0,00	255,83	1.734,12	1.989,95	ETAPA 2
UE-5	TORRE 5	0,00	255,83	1.734,12	1.989,95	ETAPA 2
UE-6	TORRE 6	0,00	255,83	1.734,12	1.989,95	ETAPA 2
UE-7	TORRE 7	0,00	255,83	1.734,12	1.989,95	ETAPA 2
UE-8	TORRE 8	0,00	255,83	1.734,12	1.989,95	ETAPA 2
UE-9	TORRE 9	0,00	255,83	1.734,12	1.989,95	ETAPA 3
UE-10	TORRE 10	0,00	255,83	1.734,12	1.989,95	ETAPA 3
UE-11	TORRE 11	0,00	255,83	1.734,12	1.989,95	ETAPA 3
UE-12	TORRE 12	0,00	255,83	1.734,12	1.989,95	ETAPA 3
UE-13	TORRE 13	0,00	255,83	1.734,12	1.989,95	ETAPA 3
UE-14	TORRE 14	0,00	255,83	1.734,12	1.989,95	ETAPA 3
UE-15	CUARTO DE MAQUINAS - PISCINAS	0,00	5,76	0,00	5,76	ETAPA 3
UE-16	TANQUE DE ALMACENAMIENTO DE AGUA	188,92	0,00	0,00	188,92	ETAPA 1
UE-17	SALON DE EVENTOS, CUARTO REANIMACION, ADMON - BAÑOS	0,00	114,13	68,40	182,53	ETAPA 3
UE-18	PORTERIA + ADMINISTRACIÓN	0,00	49,02	0,00	49,02	ETAPA 1
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA PROYECTO GENERAL GUAYACAN		188,92	3.750,53	24.346,08	28.285,53	



CURADURIA URBANA No. 1

San José de Cúcuta

Martha Liliana Nieto Estévez

Curadora Urbana

NIT. 60.359.483-4 Reg. Común



Radicado: LC-54001-1-21-0338

CUADRO GENERAL DE AREAS PROYECTO GUAYACAN - ETAPAS DE DESARROLLO				
DESCRIPCIÓN	ETAPA 1 Aprobada por Licencia LC-54001-1-19-0442	ETAPA 2	ETAPA 3	TOTAL
AREA ÚTIL LOTE ETAPAS Y TOTAL	3.066,85	5.484,13	4.949,51	13.500,49
AREAS CONSTRUIDAS				
Area construida sótano tanque almacenamiento de agua	188,92	0,00	0,00	188,92
Area total construida 1er. Piso	560,68	1.534,98	1.654,87	3.750,53
Área total construida 2do a 8vo piso	3.468,24	10.404,72	10.473,12	24.346,08
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA (sótano, 1er, 2do a 8vo piso)	4.217,84	11.939,70	12.127,99	28.285,53
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA VIVIENDA (1er a 8vo piso)	3.979,90	11.939,70	11.939,70	27.859,30
Area total construida 1er. Piso	511,66	1.534,98	1.534,98	3.581,62
Área total construida 2do a 8vo piso	3.468,24	10.404,72	10.404,72	24.277,68
ÁREAS COMUNALES CUBIERTAS CONSTRUIDAS	237,94	0,00	188,29	426,23
Cuarto de máquinas piscinas	0,00	0,00	5,76	5,76
Tanque de almacenamiento	188,92	0,00	0,00	188,92
Salón de eventos, cuarto de reanimación, admon - baños (2 Pisos)	0,00	0,00	182,53	182,53
Portería + Administración	49,02	0,00	0,00	49,02
CANTIDAD VIVIENDAS DEL PROYECTO	64	192	192	448
Apartamentos PMR EXIGIDOS = 1% total viviendas				4
Apartamentos PMR PRESENTADOS	1	2	2	5
INDICE DE OCUPACIÓN PARCIAL Y TOTAL	0,04	0,16	0,28	0,48
INDICE DE CONSTRUCCIÓN PARCIAL Y TOTAL	0,31	1,20	2,10	2,10
ESTACIONAMIENTO PARA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (MULTIFAMILIAR)				
Estacionamientos vehiculares 1 x cada 8 viviendas/EXIGIDOS	8	24	24	56
Estacionamientos vehiculares TOTAL PROPUESTOS	40	111	35	186
Estacionamientos para MOVILIDAD REDUCIDA EXIGIDOS (2%)	1	2	1	4
Estacionamientos para MOVILIDAD REDUCIDA PROPUESTOS	1	3	2	6
Estacionamientos adicionales motos propuestos	-	122	122	244
ÁREA EXIGIDA CESION TIPO 2 (12 M2* C/U VIV)	768,00	2.304,00	2.304,00	5.376,00
ÁREA CESION TIPO 2 PRESENTADA	1.526,07	2.594,84	2.745,85	6.866,76
ZONAS RECREATIVAS Y DE ENCUENTRO				3.076,81
ZONAS VERDES	779,32	606,39	855,87	2.241,58
ÁREA SUPERFICIE TANQUE	188,92	-	-	188,92
ZONA DE PISCINAS	-	-	363,50	363,50
ZONA INFANTIL + BIOSALUDABLES	-	-	100,28	100,28
SALON DE EVENTOS, BAÑOS PISCINA / EVENTOS – REANIMACIÓN	-	-	182,53	182,53
SERVICIOS COMUNALES Y AREAS ADMINISTRATIVAS				98,78
PORTERIA + ADMINISTRACIÓN	49,02	-	-	49,02
SUBESTACION ELECTRICA	33,70	-	-	33,70
CUARTO DE MAQUINAS PISCINAS	-	-	5,76	5,76
BASURAS	3,43	3,43	3,43	10,30
PARQUEADEROS VISITANTES				
PARQUEADEROS MOTOS	-	256,20	256,20	512,40
CIRCULACION PARQUEADEROS MOTOS	-	179,46	179,46	358,91
PARQUEADERO VISITANTES	322,50	322,50	330,00	975,00
SENDEROS PEATONALES	149,18	1.226,86	468,82	1.844,86



CURADURIA URBANA No.1

San José de Cúcuta

Martha Liliana Nieto Estévez

Curadora Urbana

NIT. 60.359.483-4 Reg. Común



Radicado: LC-54001-1-21-0338

2- NORMAS URBANÍSTICAS APLICABLES PARA EL PREDIO:

Es necesario hacer constar que la Manzana E Alameda del Este forma parte del Proyecto Urbanístico General ALAMEDA DEL ESTE, que se encuentra en terrenos catalogados como suelo de expansión urbana con plan parcial aprobado por el municipio conforme consta en el Decreto 1083 de 28 de diciembre de 2015, expedido en vigencia del Acuerdo municipal 0083 de 17 de enero de 2001 y su modificación excepcional Acuerdo 089 de 2011, por tanto, estas disposiciones son las que regulan el desarrollo de los proyectos al interior del Plan Parcial.

Art. 31 Decreto 1083 de 2015.- Normas particulares para los desarrollos urbanísticos

2.1 AREAS DE USO RESIDENCIAL			
ZONA DE ACTIVIDAD	2.2 ZONA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL		
AREA DE ACTIVIDAD	Zona Residencial 3 (ZR-3)		
APLICAN USOS PARA:	Manzanas determinadas como ZR-3. Ver Plano No.17 Zonas de Actividad del Suelo Urbano		
USOS PRINCIPALES	Uso	Tipo	Escala
	Vivienda	UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR TIPO R3, VIVIENDA DE INTERES SOCIAL, VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO. 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	RECREATIVOS PUBLICOS	Local
	Usos viales		

NORMA	EXIGENCIA NORMATIVA	PROYECTO PRESENTA	CONCEPTO GENERAL
DATTO ABTO	3,00 m ²	Área de zonas y servicios de mínimo 3,00 m ²	Cumple
ANTEJARDINES	3,00 m Multifamiliar	3,13 m mínimo	Cumple
VOLADIZOS	1,50 m sobre antejardín	No presenta voladizo sobre antejardín	Cumple
ANDENES EXTERNOS	2,00 m	Mínimo de 2,00 m	Cumple
ANDENES INTERNOS	Mínimo de 1,50 m	Proyecto presenta Mínimo 1,50 m	Cumple
ESTACIONAMIENTOS VISITANTES	1 C / 8 viv =448/8 = 56 cupos exigidos Etapas 1-2-3	Proyecto presenta 186 cupos de estacionamiento (Etapa 1=40, Etapa 2=111, Etapa 3=35)	Cumple
ESTACIONAMIENTOS P.M.R	2 % total planteados = 4 cupos	6 cupos	Cumple
VIVIENDAS P.M.R	4	Etapa 1 = 1 Etapa 2= 2 Etapa 3= 2 Proyecto total presenta 5 apartamento PMR	Cumple
INDICE OCUPACIÓN	Multifamiliar: 0.85	0,48 (Todo el Proyecto)	Cumple
INDICE CONSTRUCCIÓN	Multifamiliar: 6,00	2,10 (Todo el Proyecto)	Cumple
VIAS INTERNAS	Conjunto: 6.00 m en 2 sentidos. Accesos principales min 6.00 m.	Proyecto presenta 6,00 m Acceso principal 7.00 m.	Cumple
Cesiones Tipo 2	12 m ² por viv *(64+384=5.376.00 M2)	6.866,76 M2	Cumple
ALTURA EDIFICACIONES TORRES APARTAMENTOS	En Pisos	8 metros	20,30 m
UNIDADES PROPUESTAS		384	Apartamentos VIS

Verificación cumplimiento zonas de cesión Tipo 2:

Exigencia	% exigido distribución	Area mínima	Proyecto Presenta
parqueaderos y circulación	55%	2.956,80	3.691,17
Zonas recreativas – incluye zonas verdes	30%	1.612,80	2.341,86
servicios comunales y áreas administrativas	15%	806,40	833,73
Area Total	100%	5.376,00	6.866,76

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO AL QUE SE LE CONCEDE LICENCIA: Se concede Licencia de Construcción Modalidades OBRA NUEVA y CERRAMIENTO para el desarrollo de las denominadas inicialmente Etapas 2 Y 3 del proyecto de uso Residencial Multifamiliar de Vivienda de Interés Social - VIS en CONJUNTO CERRADO "GUAYACAN" que se desarrollaran en una sola Etapa o final del proyecto CONJUNTO CERRADO GUAYACÁN proyecto previsto en la Manzana E de la URBANIZACIÓN ALAMEDA DEL ESTE que forma parte de la Etapa "PROINSA SAS" del Plan Parcial "Alameda del Este, Etapa que contó con Licencia de Urbanización de Terrenos aprobada No. LU-54001-1-16-0125 de 04 de diciembre de 2016. El proyecto que se aprueba se desarrolla en agrupación cerrada tipo conjunto, con cerramiento perimetral aprobado en licencia anterior, proyecto conformado por zonas de uso privado y de uso común, el cual será sometido a régimen de propiedad horizontal conforme a la Ley 675 de 2001. Se aprueba por esta licencia, la Construcción de TRESCIENTOS OCHENTA Y CUATRO (384) APARTAMENTOS VIS, que se distribuyen en doce (12) Torres de Uso residencial de vivienda de interés social.



CURADURIA URBANA No.1

San José de Cúcuta

Martha Liliana Nieto Estévez

Curadora Urbana

NIT. 60.359.483-4 Reg. Común



Radicado: LC-54001-1-21-0338

a denominar TORRES 3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14 CONDOMINIO GUAYACAN de ocho (8) pisos de altura y cuatro (4) apartamentos por piso para un total de treinta y dos (32) apartamentos por Torre, áreas de circulación peatonal y vehicular que facilitan y favorecen la movilidad segura por el proyecto. Descripción de cada TORRE: PLANTA TIPO PISOS 1 a 6: hall de circulación que comunica con punto fijo (escaleras), un (1) ascensor, cuarto útil bajo escaleras solo en planta primer piso, gabinete contraincendios, dos (2) vacíos internos, y cuatro (4) apartamentos, uno de ellos conformado por: sala, cocina con mesón para comedor, área de ropas, baño social, dos (2) habitaciones sencillas y habitación principal con baño; y tres conformados por: sala con área disponible, cocina con mesón para comedor, área de ropas, baño social, dos (2) habitaciones y habitación principal con baño. PLANTA TIPO PISOS 7 y 8: hall de circulación que comunica con punto fijo (escaleras), ascensor, gabinete contraincendios, dos (2) vacíos internos, puerta de acceso a escalera metálica que comunica con cubierta (solo en planta piso 8) y cuatro (4) apartamentos, uno de ellos conformado por: sala, baño, cocina con mesón para comedor, área de ropas, baño social, dos (2) habitaciones y habitación principal con baño; y tres conformados por: sala con área disponible, balcón, cocina con mesón para comedor, área de ropas, baño social, dos (2) habitaciones y habitación principal con baño. Total Unidades Residenciales que se aprueban Condominio "GUAYACAN" (TORRES 3-4-5-6-7-8-9-10-11-12) = 384 unidades residenciales VIS (4 de ellas aptas para uso de personas con movilidad reducida PMR - ubicadas en primer piso). Total cupos de estacionamientos vehiculares propuestos y aprobados para el uso común = 146 cupos de estacionamiento (dentro de los cuales presentan 5 cupo para estacionamiento apto para uso de Personas con Movilidad Reducida). Se aprueba también la Construcción de SALON EVENTOS - BAÑOS PISCINAS - EVENTOS- CUARTO REANIMACIÓN con un área cubierta de 182.53 m2, CUARTO DE MAQUINAS PISCINAS con un área cubierta = 5.76 m2, DOS CUARTOS BASURAS de 3.43 M2 cada uno para un total de 6.86 m2. CERRAMIENTO: Se aprueba cerramiento área piscina con una longitud de cerramiento de 34 m altura de 1.20 para un área de 40.80 m2. Proyecto se aprueba con un total de 146 estacionamientos vehiculares, de los cuales se tienen 5 cupos para población con movilidad reducida; así mismo, se aprueban un total de 244 cupos de estacionamientos para motos. El área de cesión tipo 2 que se aprueba es de 5.340.69 m2, quedando un total de cesión tipo 2 de 6.86.76 m2 para todo el proyecto, entre la cesión que se aprueba tipo 2 se encuentran zonas verdes interiores del uso común del proyecto con un área de 1.462.26 m2, zona de piscinas con un área de 363.50 m2, zona infantil con juegos biosaludables con un área de 100.28 m2, salón de eventos con baños, área piscina, eventos y reanimación con un área de 182.53 m2, cuarto de máquinas piscina con un área de 5.76 m2, dos cuartos de basuras cada uno con 3.43 m2, para un área total de 6.86 m2, área parqueadero de motos con un área libre descubierta de 512.40 m2, área circulación parqueadero de motos con un área de 358.92 m2, área parqueaderos visitantes con un área de 652.50 m2, senderos peatonales con un área de 1.695.68 m2, como se aprecia en cuadro de áreas detallado. Proyecto EXIGE SUPERVISIÓN TÉCNICA INDEPENDIENTE durante toda la ejecución y la obtención de CERTIFICADO TÉCNICO DE OCUPACIÓN expedido por el supervisor técnico independiente. Proyecto debe cumplir a cabalidad con las normas establecidas en el Reglamento para Redes Internas de Telecomunicaciones RITEL, en particular, el proyecto debe ser diseñado concibiendo en este la Infraestructura interna de redes que soportará el acceso a los servicios de telecomunicaciones del proyecto de uso residencial multifamiliar, según corresponda a la naturaleza del mismo, siguiendo los lineamientos de la CRC, garantizando la disponibilidad de espacio para el despliegue de las redes que brindarán servicios de telecomunicaciones a los usuarios finales, en cumplimiento del artículo 8.2.1.2. del Capítulo 2 del Título 8 de la Resolución 5050 de 2016 expedida por la Comisión de Regulación de Comunicación (CRC), modificada por la Resolución 5405 de 2018, la cual entró en vigencia a partir del 1 de Julio de 2019. AREA TOTAL QUE SE APRUEBA OBRA NUEVA= 24.074,53 m2 - CERRAMIENTO = 34 M (40.80 m2)

CUADRO UNIDADES ESTRUCTURALES A DESARROLLAR EN ETAPAS - PROYECTO GENERAL GUAYACAN

UNIDADES	DESCRIPCION	Área 1er Piso	Área 2do a 8vo Piso	ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	ETAPA DE DESARROLLO
UE-3	TORRE 3	255,83	1.734,12	1.989,95	ETAPA 2
UE-4	TORRE 4	255,83	1.734,12	1.989,95	ETAPA 2
UE-5	TORRE 5	255,83	1.734,12	1.989,95	ETAPA 2
UE-6	TORRE 6	255,83	1.734,12	1.989,95	ETAPA 2
UE-7	TORRE 7	255,83	1.734,12	1.989,95	ETAPA 2
UE-8	TORRE 8	255,83	1.734,12	1.989,95	ETAPA 2
UE-9	TORRE 9	255,83	1.734,12	1.989,95	ETAPA 3
UE-10	TORRE 10	255,83	1.734,12	1.989,95	ETAPA 3
UE-11	TORRE 11	255,83	1.734,12	1.989,95	ETAPA 3
UE-12	TORRE 12	255,83	1.734,12	1.989,95	ETAPA 3
UE-13	TORRE 13	255,83	1.734,12	1.989,95	ETAPA 3
UE-14	TORRE 14	255,83	1.734,12	1.989,95	ETAPA 3
UE-15	CUARTO DE MAQUINAS - PISCINAS	5,76	0,00	5,76	ETAPA 3
UE-17	SALON DE EVENTOS, CUARTO REANIMACION, ADMON - BAÑOS	114,13	68,40	182,53	ETAPA 3
	CUARTOS BASURAS	6.84	0.00	6.84	ETAPAS 2 Y 3
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA PROYECTO GENERAL GUAYACAN QUE SE APRUEBA EN ESTA LICENCIA		3.196.69	20.877.84	24.074.53	

CUADRO DE ÁREAS CERRAMIENTO PROYECTO CONDOMINIO GUAYACAN			
Cerramiento	Longitud (ml)	Altura (m)	Área (m2)
Cerramiento	476,81	34	40.80
TOTAL M2 CERRAMIENTO			40.80



CURADURIA URBANA No.1

San José de Cúcuta

Martha Liliana Nieto Estévez

Curadora Urbana

NIT. 60.359.483-4 Reg. Común



Radicado: LC-54001-1-21-0338

✚ **POR TANTO LA LICENCIA QUE POR ESTE ACTO SE CONCEDE ES PARA EL DESARROLLO DE LAS DENOMINADAS INICIALMENTE ETAPAS 2 Y 3 CONDOMINIO GUAYACÁN**, según el siguiente cuadro de áreas, que se integra al área total general que será sujeto de propiedad horizontal:

DESCRIPCIÓN	ETAPA 2	ETAPA 3	TOTAL ETAPAS 2 Y 3
	Se aprueba en este acto administrativo	Se aprueba en este acto administrativo	
AREA ÚTIL LOTE ETAPAS Y TOTAL	5.484,13	4.949,51	10.433,64
AREAS CONSTRUIDAS			
Area total construida 1er. Piso	1.534,98	1.654,87	3.189,85
Área total construida 2do a 8vo piso	10.404,72	10.473,12	20.877,84
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA (sótano, 1er, 2do a 8vo piso)	11.939,70	12.127,99	24.067,69
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA VIVIENDA (1er a 8vo piso)	11.939,70	11.939,70	23.879,40
Area total construida 1er. Piso	1.534,98	1.534,98	3.069,96
Área total construida 2do a 8vo piso	10.404,72	10.404,72	20.809,44
ÁREAS COMUNALES CUBIERTAS CONSTRUIDAS	0	188,29	188,29
Cuarto de máquinas piscinas	0	5,76	5,76
Salón de eventos, cuarto de reanimación, admon - baños (2 Pisos)	0	182,53	182,53
CANTIDAD VIVIENDAS DEL PROYECTO	192	192	384,00
Apartamentos Población Movilidad Reducida que se aprueban	2	2	4,00
INDICE DE OCUPACIÓN PARCIAL Y TOTAL	0,16	0,28	0,44
INDICE DE CONSTRUCCIÓN PARCIAL Y TOTAL	1,2	2,1	3,30

DESCRIPCIÓN	ETAPA 2	ETAPA 3	TOTAL ETAPAS 2 Y 3
	Se aprueba en este acto administrativo	Se aprueba en este acto administrativo	
ESTACIONAMIENTO PARA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (MULTIFAMILIAR)			
Estacionamientos vehiculares 1 x cada 8 viviendas/EXIGIDOS	24	24	48,00
Estacionamientos vehiculares TOTAL PROPUESTOS QUE SE APRUEBAN	111	35	146,00
Estacionamientos para MOVILIDAD REDUCIDA EXIGIDOS (2%)	2	1	3,00
Estacionamientos para MOVILIDAD REDUCIDA PROPUESTOS	3	2	5,00
Estacionamientos adicionales motos propuestos	122	122	244,00
ÁREA EXIGIDA CESION TIPO 2 (12 M2* C/U VIV)	2.304,00	2.304,00	4.608,00
ÁREA CESION TIPO 2 QUE PRESENTA EL PROYECTO	2.594,84	2.745,85	5.340,69
ZONAS VERDES	606,39	855,87	1.462,26
ZONA DE PISCINAS	-	363,5	363,50
ZONA INFANTIL + BIOSALUDABLES	-	100,28	100,28
SALON DE EVENTOS, BAÑOS PISCINA / EVENTOS – REANIMACIÓN	-	182,53	182,53
CUARTO DE MAQUINAS PISCINAS	-	5,76	5,76
BASURAS	3,43	3,43	6,86
PARQUEADEROS MOTOS	256,2	256,2	512,40
CIRCULACION PARQUEADEROS MOTOS	179,46	179,46	358,92
PARQUEADERO VISITANTES	322,5	330	652,50
SENDEROS PEATONALES	1.226,86	468,82	1.695,68

Página 9



CURADURIA URBANA No. 1

San José de Cúcuta

Martha Liliana Nieto Estévez

Curadora Urbana

NIT. 60.359.483-4 Reg. Común



Radicado: LC-54001-1-21-0338

CUADRO GENERAL DE AREAS PROYECTO GUAYACAN - ETAPAS DE DESARROLLO				
DESCRIPCIÓN	ETAPA 1 Aprobada por Licencia LC- 54001-1-19- 0442	ETAPA 2 Se aprueba en este acto administrativo	ETAPA 3 Se aprueba en este acto administrativo	TOTAL
AREA ÚTIL LOTE ETAPAS Y TOTAL	5.066,85	5.484,15	4.949,51	15.500,49
AREAS CONSTRUIDAS				
Area construida Sótano - tanque almacenamiento de agua	188,92	0,00	0,00	188,92
Area total construida 1er. Piso	560,68	1.534,98	1.654,87	3.750,53
Área total construida 2do a 8vo piso	3.468,24	10.404,72	10.473,12	24.346,08
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA (sótano, 1er, 2do a 8vo piso)	4.217,84	11.939,70	12.127,99	28.285,53
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA VIVIENDA (1er a 8vo piso)	3.070,00	11.030,70	11.030,70	27.250,30
Area total construida 1er. Piso	511,66	1.534,98	1.534,98	3.581,62
Área total construida 2do a 8vo piso	3.468,24	10.404,72	10.404,72	24.277,68
ÁREAS COMUNALES CUBIERTAS CONSTRUIDAS				
Cuarto de máquinas piscinas	0,00	0,00	5,76	5,76
Tanque de almacenamiento	188,92	0,00	0,00	188,92
Salón de eventos, cuarto de reanimación, admon - baños (2 Pisos)	0,00	0,00	182,53	182,53
Portería + Administración	49,02	0,00	0,00	49,02
CANTIDAD VIVIENDAS DEL PROYECTO	64	192	192	448
Apartamentos PMR EXIGIDOS = 1% total viviendas				4
Apartamentos PMR PRESENTADOS	1	2	2	5
INDICE DE OCUPACIÓN PARCIAL Y TOTAL	0,04	0,16	0,28	0,48
INDICE DE CONSTRUCCIÓN PARCIAL Y TOTAL	0,31	1,20	2,10	2,10
ESTACIONAMIENTO PARA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (MULTIFAMILIAR)				
Estacionamientos vehiculares 1 x cada 8 viviendas/EXIGIDOS	8	24	24	56
Estacionamientos vehiculares TOTAL PROPUESTOS	40	111	35	186
Estacionamientos para MOVILIDAD REDUCIDA EXIGIDOS (2%)	1	2	1	4
Estacionamientos para MOVILIDAD REDUCIDA PROPUESTOS	1	3	2	6
Estacionamientos adicionales motos propuestos	-	122	122	244
ÁREA EXIGIDA CESION TIPO 2 (12 M2* C/U VIV)	768,00	2.304,00	2.304,00	5.376,00
ÁREA CESION TIPO 2 PRESENTADA	1.526,07	2.594,84	2.745,85	6.866,76
ZONAS RECREATIVAS Y DE ENCUENTRO				
ZONAS VERDES	779,32	606,39	855,87	2.241,58
AREA SUPERFICIE TANQUE	188,92	-	-	188,92
ZONA DE PISCINAS	-	-	363,50	363,50
ZONA INFANTIL + BIOSALUDABLES	-	-	100,28	100,28
SALON DE EVENTOS, BAÑOS PISCINA / EVENTOS - REANIMACIÓN	-	-	182,53	182,53
SERVICIOS COMUNALES Y AREAS ADMINISTRATIVAS				
PORTERIA + ADMINISTRACIÓN	49,02	-	-	49,02
SUBESTACION ELECTRICA	33,70	-	-	33,70
CUARTO DE MAQUINAS PISCINAS	-	-	5,76	5,76
BASURAS	3,43	3,43	3,43	10,30
PARQUEADEROS VISITANTES				
PARQUEADEROS MOTOS	-	256,20	256,20	512,40
CIRCULACION PARQUEADEROS MOTOS	-	179,46	179,46	358,91
PARQUEADERO VISITANTES	322,50	322,50	330,00	975,00
SENDEROS PEATONALES	149,18	1.226,86	468,82	1.844,86

Que, la Curadora Urbana No.1, indica por este acto administrativo al SOLICITANTE TITULAR DE LA LICENCIA, que debe dar cumplimiento a las siguientes OBLIGACIONES según lo exigido por el Decreto 1077/15 Artículo 2.2.6.1.2.3.6 modificado por el Art. 11 del Decreto 1203/17:

1. 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.
2. 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 expida.
3. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
4. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución número 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia.



CURADURIA URBANA No.1

San José de Cúcuta

Martha Liliana Nieto Estévez

Curadora Urbana

NIT. 60.359.483-4 Reg. Común



Radicado: LC-54001-1-21-0338

- ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
5. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del presente decreto. *(Ver considerando siguiente)*
 6. Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente (NSR) 10.
 7. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
 8. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que reemplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
 9. Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo resistente NSR-10. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
 10. Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fiduciario ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.
 11. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción sismo resistente.
 12. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
 13. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
 14. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo-resistente vigente.
 15. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.

Que, Además, se tienen como obligaciones del titular de licencia / constructor responsable, conforme a la Ley 1801 de 2016 art. 135:

1. Destinar un lugar al interior de la construcción para guardar materiales, maquinaria, escombros o residuos y no ocupar con ellos, ni siquiera de manera temporal, el andén, las vías o espacios públicos circundantes.
2. Proveer de unidades sanitarias provisionales para el personal que labora y visita la obra y adoptar las medidas requeridas para mantenerlas aseadas, salvo que exista una solución viable, cómoda e higiénica en el área.
3. Instalar protecciones o elementos especiales en los frentes y costados de la obra y señalización, semáforos o luces nocturnas para la seguridad de quienes se movilizan por el lugar y evitar accidentes o incomodidades.
4. Limpiar las llantas de los vehículos que salen de la obra para evitar que se arroje barro o cemento en el espacio público.
5. Limpiar el material, cemento y los residuos de la obra, de manera inmediata, cuando caigan en el espacio público.
6. Retirar los andamios, barreras, escombros y residuos de cualquier clase una vez terminada la obra, cuando esta se suspenda por más de dos (2) meses, o cuando sea necesario por seguridad de la misma.
7. Exigir a quienes trabajan y visitan la obra, el uso de cascos e implementos de seguridad industrial y contar con el equipo necesario para prevenir y controlar incendios o atender emergencias de acuerdo con esta ley.
8. Tomar las medidas necesarias para evitar la emisión de partículas en suspensión, provenientes de materiales de construcción, demolición o desecho, de conformidad con las leyes vigentes.
9. Aislar completamente las obras de construcción que se desarrollen aledañas a canales o fuentes de agua, para evitar la contaminación del agua con materiales e implementar las acciones de prevención y mitigación que disponga la autoridad ambiental respectiva.
10. Reparar los daños o averías que en razón de la obra se realicen en el andén, las vías, espacios y redes de servicios públicos.
11. Reparar los daños, averías o perjuicios causados a bienes colindantes o cercanos.
12. Para el caso de inmuebles ubicados en zonas residenciales, se tiene que solo se podrá demoler, construir o reparar obras en el horario comprendido entre las 8 de la mañana y las 6 de la tarde, sin desarrollar obras los días domingo y festivos.

Que, Además de lo anterior, es deber y responsabilidad del propietario y/o constructor responsable durante la vigencia del presente acto administrativo:

- 1- Adelantar los trámites pertinentes ante las Empresas prestadoras de Servicios Públicos y el cumplimiento total de la normatividad respectiva, instalar equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya, instalar los medidores de Energía Eléctrica en un sitio visible desde el andén, sin ocupar espacios públicos, el cual permita la verificación y lectura de consumos por parte de la Empresa responsable.
- 2- De requerir la obra algún tipo de autorización ambiental conforme lo expresa la Ley 99/93 y sus Decretos Reglamentarios, tramitarla ante CORPONOR.
- 3- Dar cumplimiento al Art. 2.2.5.1.3.18 del Decreto Único Reglamentario 1076 de 2015 que señala: "Mallas Protectoras en Construcción de Edificios. Las construcciones de edificios de más de tres plantas deberán contar con mallas de protección en sus frentes y costados, hechas en material resistente que impida la emisión al aire de material particulado"
- 4- Dar cumplimiento al Acuerdo 0040 del 13/08/02 y Decreto 0277 de 08/09/03, que se refiere a la reglamentación y el manejo de los escombros y otras normas sobre el espacio público y protección de los peatones, etc.
- 5- Instalar valla con información de la licencia expedida durante el término de ejecución de las obras, conforme al Decreto 1077/15 Artículo 2.2.6.1.4.9.
- 6- Desarrollar la obra conforme a las normas urbanísticas, arquitectónicas y especificaciones vigentes, atendiendo el proyecto presentado ante este despacho y que se aprueba por este acto.
- 7- Advertir al constructor responsable el deber de dar cumplimiento al Artículo 12 de la Ley 14/75, sobre la contratación de un técnico constructor durante la ejecución de las obras.



- 8- El proyecto deberá integrarse con el espacio público con niveles que garanticen la libre movilidad de las personas conforme el Acuerdo 111 del 09/03 2001, en cumplimiento de la Ley 361 de 1997, Decreto 1538 de 17 de mayo de 2005 Decreto 1077 de 2015.
- 9- Dar cumplimiento en todo a la NSR-10 y especialmente las normas establecidas en el TITULO J.-Requisitos de protección contra el fuego en edificaciones. En especial deberá preverse en el interior de la edificación y en un lugar de fácil acceso para el Cuerpo de Bomberos, dispositivos para cortar el suministro de gas, electricidad y otros fluidos combustibles, inflamables o comburentes (J.2.4.1.); así mismo, de acuerdo a la categorización de la edificación, en caso de ser aplicable, para efectos de resistencia al fuego, de acuerdo con su uso, área construida y número de pisos, deberán cumplirse con los requisitos determinados en esta norma, debiendo los interesados adelantar las revisiones de rigor ante el Cuerpo de Bomberos Voluntarios de Cúcuta, instalando las redes hidráulicas y equipos que sean adecuadas para brindar seguridad al sistema.
- 10- Se advierte al propietario del proyecto que es su deber atender el cumplimiento de la Resoluciones 90907 de 2013, 90795 de 2014 y 40492 de 2015 - RETIE, en especial contar con la declaración de cumplimiento del reglamento técnico de instalaciones eléctricas (RETIE) firmada por el constructor responsable referente a las distancias mínimas de seguridad, conforme lo exige el Art. 13.3 de la norma en cita y garantizar su cumplimiento en el proyecto.
- 11- Atender lo dispuesto en la Resolución 1409 de 23 de julio de 2012 del Ministerio de Trabajo, reglamento.
- 12- La aprobación de planos de propiedad horizontal se debe efectuar ante la Curaduría Urbana (Decreto 1077/15).
- 13- El constructor responsable está obligado a dar cumplimiento al Decreto Municipal 0187 de 04 de septiembre de 1998 "Por el cual se adopta la ornamentación forestal", debiendo instalar como mínimo un árbol cada seis (6) metros sobre la franja del andén que corresponda, en la especie que sea la indicada para la zona del proyecto, según lo previsto en la norma.
- 14- Dar cumplimiento al Acuerdo 040 de 26 de septiembre de 2013, normas de seguridad en construcciones.

Que, Conforme al Art. 135 de la Ley 1801 de 29 de Julio de 2016, los siguientes comportamientos relacionados con bienes inmuebles de particulares, bienes fiscales, bienes de uso público y el espacio público, son contrarios a la convivencia pues afectan la integridad urbanística y por lo tanto no deben realizarse, según la modalidad señalada:

A) Parcelar, urbanizar, demoler, intervenir o construir:

1. En áreas protegidas o afectadas por el plan vial o de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, y las destinadas a equipamientos públicos.
2. Con desconocimiento a lo preceptuado en la licencia.
3. En bienes de uso público y terrenos afectados al espacio público.
4. En terrenos aptos para estas actuaciones, sin licencia o cuando esta hubiere caducado;

Que, Adicionalmente, conforme al artículo 135 de la Ley 1801 de 2016, es deber del titular de la licencia Usar o destinar un inmueble a:

- 1) El uso señalado en la licencia de construcción. **VIVIENDA DE INTERES SOCIAL**
- 2) Desarrollar la obra en el sitio señalado en la licencia de construcción.
- 3) Observar el cumplimiento de los usos específicos del suelo.
- 4) Desarrollar el uso(s) o destinaciones del suelo autorizados en licencia de construcción, acatando el cumplimiento de las normas urbanísticas sobre usos específicos;

Que, Conforme al artículo 14 del decreto 1203 de 2017 que modificó el artículo 2.2.6.1.4.11 del Decreto 1077 de 2015, se tiene lo siguiente: Artículo 14. Modifíquese el artículo 2.2.6.1.4.11 del decreto único reglamentario número 1077 de 2015 del sector vivienda, ciudad y territorio, el cual quedará así: **Artículo 2.2.6.1.4.11. Competencia del control urbano.** Corresponde a los alcaldes municipales o distritales por conducto de los inspectores de policía rurales, urbanos y corregidores, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1801 de 2016 (Código de Policía) o la norma que la modifique, adicione o sustituya, ejercer la vigilancia y control durante la ejecución de las obras, con el fin de aplicar las medidas correctivas para asegurar el cumplimiento de las licencias urbanísticas y de las normas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, sin perjuicio de las facultades atribuidas a los funcionarios del Ministerio Público y de las veedurías en defensa tanto del orden jurídico, del ambiente y del patrimonio y espacios públicos, como de los intereses colectivos y de la sociedad en general.

Que, Conforme al artículo 204 de la Ley 1801 de 29 de julio de 2016, se tiene que el alcalde es la primera autoridad de Policía del Municipio. En caso de incumplimiento a lo autorizado en el presente acto, corresponderá a la autoridad de Policía la aplicación de lo establecido en la Ley 1801 de 29 de julio de 2016 (Código Nacional de Policía).

Que, De conformidad con el Artículo 2.2.6.1.2.3.3 del Decreto 1077 de 2015: "Efectos de la licencia. De conformidad con lo dispuesto en el literal a del artículo 59 del Decreto-Ley 151 de 1998, el otorgamiento de la licencia determinará la adquisición de los derechos de construcción y desarrollo, ya sea parcelando, urbanizando o construyendo en los predios objeto de la misma en los términos y condiciones expresados en la respectiva licencia. La expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más predios y/o inmuebles y producen todos sus efectos aun cuando sean enajenados."

Que, Se advierte al **SOLICITANTE** de la licencia que el Art. 2.2.6.1.1.15 del Decreto 1077/15 modificado por el Art. 5 del Decreto 1203/17, señala: Responsabilidad del titular de la licencia. El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma. **Parágrafo.** Cuando los profesionales que suscriben el formulario único nacional para la solicitud de licencias se desvinculen de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra, deberán informar de este hecho al curador urbano o a la autoridad municipal o distrital encargada de expedir las licencias, según corresponda, quien de inmediato procederá a requerir al titular de la licencia para que informe de su reemplazo en un término máximo de 15 días hábiles. El profesional que se desvincule del proceso será responsable de las labores adelantadas bajo su gestión hasta tanto se designe uno nuevo. En caso de que el curador urbano que otorgó la licencia ya no estuviere en ejercicio,



CURADURIA URBANA No. 1

San José de Cúcuta
Martha Liliana Nieto Estévez
Curadora Urbana
NIT. 60.359.483-4 Reg. Común



Radicado: LC-54001-1-21-0338

se deberá informar a la autoridad municipal o distrital encargada de la preservación, manejo y custodia del expediente de la licencia urbanística otorgada.

Que, La Ley 1437 de 2011 dispone en los artículos 66 a 69, lo siguiente: Artículo 66. *Deber de notificación de los actos administrativos de carácter particular y concreto*. Los actos administrativos de carácter particular deberán ser notificados en los términos establecidos en las disposiciones siguientes. **Artículo 67. Notificación personal**. Las decisiones que pongan término a una actuación administrativa se notificarán personalmente al interesado, a su representante o apoderado, o a la persona debidamente autorizada por el interesado para notificarse. En la diligencia de notificación se entregará al interesado copia íntegra, auténtica y gratuita del acto administrativo, con anotación de la fecha y la hora, los recursos que legalmente proceden, las autoridades ante quienes deben interponerse y los plazos para hacerlo. El incumplimiento de cualquiera de estos requisitos invalidará la notificación. La notificación personal para dar cumplimiento a todas las diligencias previstas en el inciso anterior también podrá efectuarse mediante una cualquiera de las siguientes modalidades: 1. Por medio electrónico. Procederá siempre y cuando el interesado acepte ser notificado de esta manera. A partir del día siguiente a la notificación se contarán los términos para la interposición de recursos. **Artículo 68. Citaciones para notificación personal**. Si no hay otro medio más eficaz de informar al interesado, se le enviará una citación a la dirección, al número de fax o al correo electrónico que figuren en el expediente o puedan obtenerse del registro mercantil, para que comparezca a la diligencia de notificación personal. El envío de la citación se hará dentro de los cinco (5) días siguientes a la expedición del acto, y de dicha diligencia se dejará constancia en el expediente. Cuando se desconozca la información sobre el destinatario señalada en el inciso anterior, la citación se publicará en la página electrónica o en un lugar de acceso al público de la respectiva entidad por el término de cinco (5) días. **Artículo 69. Notificación por aviso**. Si no pudiere hacerse la notificación personal al cabo de los cinco (5) días del envío de la citación, esta se hará por medio de aviso que se remitirá a la dirección, al número de fax o al correo electrónico que figuren en el expediente o puedan obtenerse del registro mercantil, acompañado de copia íntegra del acto administrativo. El aviso deberá indicar la fecha y la del acto que se notifica, la autoridad que lo expidió, los recursos que legalmente proceden, las autoridades ante quienes deben interponerse, los plazos respectivos y la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino. Cuando se desconozca la información sobre el destinatario, el aviso, con copia íntegra del acto administrativo, se publicará en la página electrónica y en todo caso en un lugar de acceso al público de la respectiva entidad por el término de cinco (5) días, con la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso. En el expediente se dejará constancia de la remisión o publicación del aviso y de la fecha en que por este medio quedará surtida la notificación personal.

Que, Atendiendo lo exigido por el Artículo 2.2.6.6.8.2 del Decreto 1077/15 modificado por el Art. 11 del Decreto 2218/15, que señala: **Artículo 2.2.6.6.8.2. Pago de los impuestos, gravámenes, tasas, participaciones y contribuciones asociados a la expedición de licencias**. Se tiene que el titular de la solicitud de licencia acredita la cancelación de:

No.	Concepto
1.	Expensas de la Curaduría Urbana, conforme al Decreto 1077 de 2015.
2.	Impuesto Municipal de Delineación Urbana.
3.	Estampilla Departamental Prodesarrollo Académico científico y técnico de la universidad del Norte de Santander.
4.	Tasa Escombrera Municipal, Decreto Municipal 0277/03
5.	Resolución 0001 de 17 de febrero de 2022 expedida por la Secretaría de Valorización y Plusvalía de la Alcaldía de San José de Cúcuta, relativo a la participación en plusvalía ordenada por Resolución No. 0031 de 14 de marzo de 2019, celebrado con PROINSA como sujeto pasivo de la obligación y evidencia pago de la fecha

Que, Están todos los requisitos de Ley para acceder a la solicitud de licencia presentada por **PROMOTORA DE INVERSIONES S.A.S. PROINSA** identificada con N.I.T. **No. 890.506.038-1**, representado por el Señor **RAUL ANTONIO COLMENARES OSSA** identificado con cedula de ciudadanía **No. No. 13.247.796**, según consta en certificado de existencia y presentación legal expedido por la Cámara de Comercio de Cúcuta.

En virtud de lo expuesto, La Curadora Urbana No.1 de San José de Cúcuta:

RESUELVE

RPRIMERO: Conceder Licencia Urbanística de **Construcción** Modalidad **OBRA NUEVA Y CERRAMIENTO** No. **LC-54001-1-21-0338** a **PROMOTORA DE INVERSIONES S.A.S. PROINSA** identificada con N.I.T. **No. 890.506.038-1**, representado por el Señor **RAUL ANTONIO COLMENARES OSSA** identificado con cedula de ciudadanía **No.**, según consta en certificado de existencia y presentación legal expedido por cámara de comercio de Cúcuta, proyecto a desarrollar en el predio identificado con la **Matrícula Inmobiliaria No. 260-333121** con dirección **BARRO NEGRO LO 2A-1 BARRIO EL ESCOBAL (Según I.G.A.C.) - SECTOR EL ESCOBAL MANZANA E (Según Matrícula Inmobiliaria) – que corresponde a la Manzana E del Proyecto Urbanístico Alameda del Este**, con un área de terreno de **13.500,49 m2, conforme Certificado de Libertad y Tradición**, cuyos linderos constan en la **escritura pública 2738 de 2018/10/02 Notaria 7 de Cúcuta**, con numero predial **No. 00-02-0013-0058-000**, ubicado en el área urbana del Municipio de San José de Cúcuta, cuyo constructor responsable es **PROMOTORA DE INVERSIONES S.A.S. PROINSA** identificada con N.I.T. **No. 890.506.038-1** representada y avalada por el Ingeniero **RAUL ANDRES COLMENARES REY** con matrícula profesional No. **25202-160379**. **Vigencia licencia.** Conforme al Decreto 1077/15 Artículo 2.2.6.1.2.4.1 modificado por el art. 5 del Decreto 1197/16, la vigencia inicial de la licencia será de **Veinticuatro (24) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses contados a partir de la fecha en que quede en firme el acto administrativo por el cual fue otorgada**. Licencia que podrá ser sujeto de prórroga por doce (12) meses más, siempre que se cumpla con los requisitos establecidos en la norma vigente. LA LICENCIA QUE SE CONCEDE ES LA SIGUIENTE: **Se concede Licencia de Construcción Modalidades OBRA NUEVA y CERRAMIENTO para el desarrollo de las denominadas inicialmente Etapas 2 Y 3 del proyecto de uso Residencial**



CURADURIA URBANA No. 1

San José de Cúcuta
Martha Liliana Nieto Estévez
Curadora Urbana
NIT. 60.359.483-4 Reg. Común



Radicado: LC-54001-1-21-0338

Multifamiliar de Vivienda de Interés Social – VIS en CONJUNTO CERRADO “GUAYACAN” que se desarrollaran en una sola Etapa o final del proyecto CONJUNTO CERRADO GUAYACÁN proyecto previsto en la Manzana E de la URBANIZACIÓN ALAMEDA DEL ESTE que forma parte de la Etapa “PROINSA SAS” del Plan Parcial “Alameda del Este, Etapa que contó con Licencia de Urbanización de Terrenos aprobada No. LU-54001-1-16-0125 de 04 de diciembre de 2016. El proyecto que se aprueba se desarrolla en agrupación cerrada tipo conjunto, con cerramiento perimetral aprobado en licencia anterior, proyecto conformado por zonas de uso privado y de uso común, el cual será sometido a régimen de propiedad horizontal conforme a la Ley 675 de 2001. Se aprueba por esta licencia, la Construcción de TRESCIENTOS OCHENTA Y CUATRO (384) APARTAMENTOS VIS, que se distribuyen en doce (12) Torres de Uso residencial de vivienda de interés social a denominar TORRES 3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14 CONDOMINIO GUAYACAN de ocho (8) pisos de altura y cuatro (4) apartamentos por piso para un total de treinta y dos (32) apartamentos por Torre, áreas de circulación peatonal y vehicular que facilitan y favorecen la movilidad segura por el proyecto. Descripción de cada TORRE: PLANTA TIPO PISOS 1 a 6: hall de circulación que comunica con punto fijo (escaleras), un (1) ascensor, cuarto útil bajo escaleras solo en planta primer piso, gabinete contraincendios, dos (2) vacíos internos, y cuatro (4) apartamentos, uno de ellos conformado por: sala, cocina con mesón para comedor, área de ropas, baño social, dos (2) habitaciones sencillas y habitación principal con baño; y tres conformados por: sala con área disponible, cocina con mesón para comedor, área de ropas, baño social, dos (2) habitaciones y habitación principal con baño. PLANTA TIPO PISOS 7 y 8: hall de circulación que comunica con punto fijo (escaleras), ascensor, gabinete contraincendios, dos (2) vacíos internos, puerta de acceso a escalera metálica que comunica con cubierta (solo en planta piso 8) y cuatro (4) apartamentos, uno de ellos conformado por: sala, balcón, cocina con mesón para comedor, área de ropas, baño social, dos (2) habitaciones y habitación principal con baño; y tres conformados por: sala con área disponible, balcón, cocina con mesón para comedor, área de ropas, baño social, dos (2) habitaciones y habitación principal con baño. Total Unidades Residenciales que se aprueban Condominio “GUAYACAN” (TORRES 3-4-5-6-7-8-9-10-11-12) = 384 unidades residenciales VIS (4 de ellas aptas para uso de personas con movilidad reducida PMR – ubicadas en primer piso). Total cupos de estacionamientos vehiculare propuestos y aprobados para el uso común = 146 cupos de estacionamiento (dentro de los cuales presentan 5 cupo para estacionamiento apto para uso de Personas con Movilidad Reducida). Se aprueba también la Construcción de SALON EVENTOS – BAÑOS PISCINAS – EVENTOS- CUARTO REANIMACIÓN con un área cubierta de 182.53 m2, CUARTO DE MAQUINAS PISCINAS con un área cubierta = 5.76 m2, DOS CUARTOS BASURAS de 3.43 M2 cada uno para un total de 6.86 m2. CERRAMIENTO: Se aprueba cerramiento área piscina con una longitud de cerramiento de 34 ml altura de 1.20 para un área de 40.80 m2. Proyecto se aprueba con un total de 146 estacionamientos vehiculares, de los cuales se tienen 5 cupos para población con movilidad reducida; así mismo, se aprueban un total de 244 cupos de estacionamientos para motos. El área de cesión tipo 2 que se aprueba es de 5.340.69 m2, quedando un total de cesión tipo 2 de 6.86.76 m2 para todo el proyecto, entre la cesión que se aprueba tipo 2 se encuentran zonas verdes interiores del uso común del proyecto con un área de 1.462.26 m2, zona de piscinas con un área de 363.50 m2, zona infantil con juegos biosaludables con un área de 100.28 m2, salón de eventos con baños, área piscina, eventos y reanimación con un área de 182.53 m2, cuarto de máquinas piscina con un área de 5.76 m2, dos cuartos de basuras cada uno con 3.43 m2, para un área total de 6.86 m2, área parqueadero de motos con un área libre descubierta de 512.40 m2, área circulación parqueadero de motos con un área de 358.92 m2, área parqueaderos visitantes con un área de 652.50 m2, senderos peatonales con un área de 1.695.68 m2, como se aprecia en cuadro de áreas detallado. Proyecto EXIGE SUPERVISIÓN TÉCNICA INDEPENDIENTE durante toda la ejecución y la obtención de CERTIFICADO TÉCNICO DE OCUPACIÓN expedido por el supervisor técnico independiente. Proyecto debe cumplir a cabalidad con las normas establecidas en el Reglamento para Redes Internas de Telecomunicaciones RITEL, en particular, el proyecto debe ser diseñado concibiendo en este la Infraestructura interna de redes que soportará el acceso a los servicios de telecomunicaciones del proyecto de uso residencial multifamiliar, según corresponda a la naturaleza del mismo, siguiendo los lineamientos de la CRC, garantizando la disponibilidad de espacio para el despliegue de las redes que brindarán servicios de telecomunicaciones a los usuarios finales, en cumplimiento del artículo 8.2.1.2. del Capítulo 2 del Título 8 de la Resolución 5050 de 2016 expedida por la Comisión de Regulación de Comunicación (CRC), modificada por la Resolución 5495 de 2019, la cual entró en vigencia a partir del 1 de Julio de 2019. AREA TOTAL QUE SE APRUEBA OBRA NUEVA= 24.074,53 m2 – CERRAMIENTO = 34 ML (40.80 m2) El otorgamiento de la licencia urbanística implica la adquisición de derechos de desarrollo y construcción en los términos y condiciones contenidos en el presente acto administrativo y conlleva la autorización específica sobre uso y aprovechamiento del suelo en tanto esté vigente o cuando se haya ejecutado la obra siempre y cuando se hayan cumplido con todas las obligaciones establecidas en la presente resolución. Parágrafo: En caso de requerir presentar solicitud posterior de modificación de la licencia vigente, la misma se deberá resolver con fundamento en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición. En los eventos en que haya cambio de dicha normatividad y se pretenda modificar una licencia vigente, se deberá mantener el uso o usos aprobados en la licencia respectiva.

CUADRO UNIDADES ESTRUCTURALES A DESARROLLAR EN ETAPAS – PROYECTO GENERAL GUAYACAN

UNIDADES	DESCRIPCION	Área 1er Piso	Área 2do a 8vo Piso	ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	ETAPA DE DESARROLLO
UE-3	TORRE 3	255,83	1.734,12	1.989,95	ETAPA 2
UE-4	TORRE 4	255,83	1.734,12	1.989,95	ETAPA 2
UE-5	TORRE 5	255,83	1.734,12	1.989,95	ETAPA 2
UE-6	TORRE 6	255,83	1.734,12	1.989,95	ETAPA 2
UE-7	TORRE 7	255,83	1.734,12	1.989,95	ETAPA 2
UE-8	TORRE 8	255,83	1.734,12	1.989,95	ETAPA 2
UE-9	TORRE 9	255,83	1.734,12	1.989,95	ETAPA 3
UE-10	TORRE 10	255,83	1.734,12	1.989,95	ETAPA 3
UE-11	TORRE 11	255,83	1.734,12	1.989,95	ETAPA 3
UE-12	TORRE 12	255,83	1.734,12	1.989,95	ETAPA 3
UE-13	TORRE 13	255,83	1.734,12	1.989,95	ETAPA 3
UE-14	TORRE 14	255,83	1.734,12	1.989,95	ETAPA 3



CURADURIA URBANA No. 1

San José de Cúcuta
Martha Liliana Nieto Estévez
Curadora Urbana
NIT. 60.359.483-4 Reg. Común



Radicado: LC-54001-1-21-0338

UE-15	CUARTO DE MAQUINAS - PISCINAS	5,76	0,00	5,76	ETAPA 3
UE-17	SALON DE EVENTOS, CUARTO REANIMACION, ADMON - BAÑOS	114,13	68,40	182,53	ETAPA 3
	CUARTOS BASURAS	6.84	0.00	6.84	ETAPAS 2 Y 3
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA PROYECTO GENERAL GUAYACAN QUE SE APRUEBA EN ESTA LICENCIA		3.196.69	20.877.84	24.074.53	

CUADRO DE ÁREAS CERRAMIENTO PROYECTO CONDOMINIO GUAYACAN			
Cerramiento	Longitud (ml)	Altura (m)	Área (m2)
Cerramiento	476,81	34	40.80
TOTAL M2 CERRAMIENTO			40.80

POR TANTO LA LICENCIA QUE POR ESTE ACTO SE CONCEDE ES PARA EL DESARROLLO DE LAS DENOMINADAS INICIALMENTE ETAPAS 2 Y 3 CONDOMINIO GUAYACÁN, según el siguiente cuadro de áreas, que se integra al área total general que será sujeto de propiedad horizontal:

DESCRIPCIÓN	ETAPA 2	ETAPA 3	TOTAL ETAPAS 2 Y 3
	Se aprueba en este acto administrativo	Se aprueba en este acto administrativo	
AREA ÚTIL LOTE ETAPAS Y TOTAL	5.484,13	4.949,51	10.433,64
AREAS CONSTRUIDAS			
Area total construida 1er. Piso	1.534,98	1.654,87	3.189,85
Área total construida 2do a 8vo piso	10.404,72	10.473,12	20.877,84
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA (sótano, 1er, 2do a 8vo piso)	11.939,70	12.127,99	24.067,69
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA VIVIENDA (1er a 8vo piso)	11.939,70	11.939,70	23.879,40
Area total construida 1er. Piso	1.534,98	1.534,98	3.069,96
Área total construida 2do a 8vo piso	10.404,72	10.404,72	20.809,44
ÁREAS COMUNALES CUBIERTAS CONSTRUIDAS	0	188,29	188,29
Cuarto de máquinas piscinas	0	5,76	5,76
Salón de eventos, cuarto de reanimación, admon - baños (2 Pisos)	0	182,53	182,53
CANTIDAD VIVIENDAS DEL PROYECTO	192	192	384,00
Apartamentos Población Movilidad Reducida que se aprueban	2	2	4,00
INDICE DE OCUPACIÓN PARCIAL Y TOTAL	0,16	0,28	0,44
INDICE DE CONSTRUCCIÓN PARCIAL Y TOTAL	1,2	2,1	3,30
ESTACIONAMIENTO PARA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (MULTIFAMILIAR)			
Estacionamientos vehiculares 1 x cada 8 viviendas/EXIGIDOS	24	24	48,00
Estacionamientos vehiculares TOTAL PROPUESTOS QUE SE APRUEBAN	111	35	146,00
Estacionamientos para MOVILIDAD REDUCIDA EXIGIDOS (2%)	2	1	3,00
Estacionamientos para MOVILIDAD REDUCIDA PROPUESTOS	3	2	5,00
Estacionamientos adicionales motos propuestos	122	122	244,00
ÁREA EXIGIDA CESION TIPO 2 (12 M2* C/U VIV)	2.304,00	2.304,00	4.608,00
ÁREA CESION TIPO 2 QUE PRESENTA EL PROYECTO	2.594,84	2.745,85	5.340,69
ZONAS VERDES	606,39	855,87	1.462,26
ZONA DE PISCINAS	-	363,5	363,50
ZONA INFANTIL + BIOSALUDABLES	-	100,28	100,28
SALON DE EVENTOS, BAÑOS PISCINA / EVENTOS - REANIMACIÓN	-	182,53	182,53
CUARTO DE MAQUINAS PISCINAS	-	5,76	5,76
BASURAS	3,43	3,43	6,86
PARQUEADEROS MOTOS	256,2	256,2	512,40
CIRCULACION PARQUEADEROS MOTOS	179,46	179,46	358,92
PARQUEADERO VISITANTES	322,5	330	652,50
SENDEROS PEATONALES	1.226,86	468,82	1.695,68



CURADURIA URBANA No. 1

San José de Cúcuta
Martha Liliana Nieto Estévez
Curadora Urbana
NIT. 60.359.483-4 Reg. Común



Radicado: LC-54001-1-21-0338

SEGUNDO: Notificar al interesado, a su representante o apoderado, o a la persona debidamente autorizada por el interesado para notificarse y a las personas que se hubieren hecho parte dentro del trámite, conforme al Art. 4 del Decreto 491 de 2020, haciéndole(s) saber que contra el presente acto administrativo procede el recurso de reposición dentro de los Diez (10) días hábiles siguientes a su notificación y como subsidiario el de apelación ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, dentro del mismo término.

TERCERO: La presente resolución rige a partir de su ejecutoria y una vez en firme deberá expedirse Constancia ejecutoria en Formato de Licencia No. **LC-54001-1-21-0338** y se aprobarán los planos y memorias técnicas que formen parte del proyecto licenciado.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.

En San José de Cúcuta, a los **23 de febrero de 2022**

MARTHA LILIANA NIETO ESTÉVEZ

Curadora Urbana No.1 de San José de Cúcuta

PROMESA DE COMPRAVENTA

ETAPA-FASE I PROYECTO GUAYACAN

Entre los suscritos: **RAUL ANTONIO COLMENARES OSSA**, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 13.247.796 de Cúcuta, quien actúa en representación de la sociedad **PROMOTORA DE INVERSIONES S.A.S. “PROINSA”**, sociedad legalmente constituida mediante escritura pública número seiscientos sesenta y nueve (669) de fecha nueve (9) de abril de mil novecientos ochenta y seis (1986) otorgada en la Notaría Cuarta (4ª.) de Cúcuta, inscrita el veintiuno (21) de abril de mil novecientos ochenta y seis (1986) bajo el número 00860239 del Libro IX, domiciliada en Cúcuta e identificada con el NIT 890.506.038-1 calidad que acredita con el Certificado de Existencia y Representación expedido por la Cámara de Comercio de Cúcuta y debidamente autorizado para celebrar este contrato por los estatutos, tal como consta en la escritura de constitución mencionada, sociedad que en adelante se denominará **LA PROMITENTE VENDEDORA**, de una parte y de la otra

_____ mayor(es) y vecino(s) de Cúcuta, identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía cuyo(s) número(s) consta(n) al pie de su(s) firma(s), de estado civil _____, obrando en nombre propio, quien(es) en adelante se denominará(n) **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, han convenido celebrar el presente Contrato de Promesa de Compraventa, previas las siguientes

CONSIDERACIONES

PRIMERA. PRIMERA. La sociedad **PROMOTORA DE INVERSIONES S.A.S.** construye en la actualidad el proyecto de interés social denominado **“GUAYACAN – PROPIEDAD HORIZONTAL ”** en el predio denominado **MANZANA E**: Cuenta con un área de **TRECE MIL QUINIENTOS CON CUARENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (13.500,49 M2)**, ubicada entre las vías públicas que la separan del canal de aguas lluvias La Gazapa, las Manzanas N1 y N3, la Cesión CT1-3 y la Manzana H, comprendida dentro de los siguientes linderos y medidas: **NOR-OESTE**: Partiendo en dirección nor-este, en una longitud aproximada de 91,53 metros, colindando con andén y vía pública VT3-1 que la separa del Lote 1 de la Manzana N de la etapa PROINSA S.A.S. del proyecto Alameda del Este y de la Manzana N3 de la etapa Miguel Benedetty & María Ximena Villamizar del proyecto Alameda del Este; **NOR-ESTE**: En dirección sur-este en una longitud aproximada de 158,83 metros colindando con andén y vía pública VT4-11 que la separa de la Manzana H de la etapa Paisaje Urbano S.A.S. del proyecto Alameda del Este; **SUR-ESTE**: En dirección sur-oeste, en una longitud aproximada de 90,83 metros, colindando con andén y vía pública VT3-2 que la separa del canal de aguas lluvias La Gazapa en el tramo de la etapa PROINSA S.A.S. del proyecto Alameda del Este; **SUR-OESTE**: En dirección al nor-oeste en una longitud aproximada de 152,88 metros colindando con andén y vía pública VT4-10 que la separa de la Cesión CT1-3 de la etapa PROINSA S.A.S. del proyecto Alameda

del Este. MATRICULA INMOBILIARIA 260-333121 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta. CEDULA CATASTRAL DEL PREDIO No. 00-02-0013-0058-000. Municipio de Cucuta.

SEGUNDA. Que el proyecto “**GUAYACAN - PROPIEDAD HORIZONTAL**”, está conformado por 14 torres de ocho pisos cada una, y cuatro apartamentos por piso para un total de 32 por torre; que se construirán en tres etapas. De acuerdo con la Licencia de Construcción No LC-54001-1-19-0442 del 28 de agosto del 2020 aprobada por la Curaduría urbana No 1 de Cúcuta, la descripción del proyecto aprobado es la siguiente:

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO QUE SE APRUEBA: El proyecto presentado a consideración consiste en: Licencia de Construcción Modalidades Obra Nueva y Cerramiento para el desarrollo de la primera etapa (ETAPA 1) del proyecto de uso Residencial Multifamiliar de Vivienda de Interés Social - VIS (conjunto integrado por etapas) a denominar “GUAYACAN” a desarrollar en la Manzana E de la URBANIZACIÓN ALAMEDA DEL ESTE que forma parte de la Etapa “PROINSA SAS” del Plan Parcial “Alameda del Este, Etapa que cuenta con Licencia de Urbanización de Terrenos aprobada No. LU-54001-1-16-0125 de 04 de diciembre de 2016 vigente a la fecha. El proyecto se desarrollará en agrupación cerrada tipo conjunto, integrada por zonas de uso privado y de uso común, el cual será sometido a régimen de propiedad horizontal conforme a la Ley 675 de 2001, proyecto que se desarrollará en tres (3) Etapas de Desarrollo, cuya primera etapa a aprobar se distribuye así: DESCRIPCIÓN ETAPA 1 PROYECTO CONDOMINIO GUAYACAN: Construcción de una (1) unidad estructuralmente independiente de un (1) piso de altura para la portería, baño y área administración con baño, en parte a doble altura para acceso vehicular; área para planta y transformadores, área dispuesta para recolección de basuras, construcción en sótano de una unidad estructural para tanque de almacenamiento de agua y construcción de dos (2) torres (TORRES 1 Y 2) de uso residencial multifamiliar VIS de ocho (8) pisos de altura y cuatro (4) apartamentos por piso para un total de treinta y dos (32) apartamentos por torre, áreas de circulación peatonal y vehicular y cupo para 40 estacionamientos para visitantes (uno (1) de ellos apto para uso de Personas con Movilidad Reducida). Descripción de cada torre: Planta tipo Pisos 1 a 6 (TORRES 1 Y 2): hall de circulación que comunica con punto fijo (escaleras), un (1) ascensor, cuarto útil bajo escaleras solo en planta primer piso, gabinete contraincendios, dos (2) vacíos internos, y cuatro (4) apartamentos, uno de ellos conformado por: sala, cocina con mesón para comedor, área de ropas, baño social, dos (2) habitaciones sencillas y habitación principal con baño; y tres conformados por: sala con área disponible, cocina con mesón para comedor, área de ropas, baño social, dos (2) habitaciones y habitación principal con baño. Planta tipo Pisos 7 y 8 (TORRES 1 Y 2): hall de circulación que comunica con punto fijo (escaleras), un (1) ascensor, gabinete contraincendios, dos (2) vacíos internos, puerta de acceso a escalera metálica que comunica con cubierta (solo en planta piso 8) y cuatro (4) apartamentos, uno de ellos conformado por: sala, balcón, cocina con mesón para comedor, área de ropas, baño social, dos (2) habitaciones y habitación principal con baño; y tres conformados por: sala con área disponible, balcón, cocina con mesón para comedor, área de ropas, baño social, dos (2) habitaciones y habitación principal con baño. TOTAL UNIDADES RESIDENCIALES PROPUESTAS ETAPA 1 CONDOMINIO “GUAYACAN” (TORRES 1 Y 2) = 64 unidades residenciales VIS (una de ellas apta para uso de personas con movilidad reducida PMR – ubicada en el primer piso de la torre 1). TOTAL CUPOS DE ESTACIONAMIENTOS PROPUESTOS ETAPA 1 CONDOMINIO “GUAYACAN” = 40 cupos de estacionamiento para visitantes (dentro de los cuales presenta 1 cupo para estacionamiento apto para uso de Personas con Movilidad Reducida). CERRAMIENTO CONDOMINIO “GUAYACAN”: Cerramiento Perimetral Total del Conjunto cerrado con una longitud de 476,81 ml y una altura de cerramiento de 2,48 m en muro bajo de 0,60 cm, viga remate de 0,08 m y malla eslabonada y tubo metálico de 1,80 m, Cerramiento Perimetral de la zona de piscinas con una longitud de 22,64 ml y una altura de cerramiento de 1,50 m en tubo metálico horizontal. TOTAL M2 OBRA NUEVA ETAPA 1 CONDOMINIO “GUAYACAN” = 4.217,84 M2. TOTAL M2 CERRAMIENTO CONDOMINIO “GUAYACAN” = 1.216,45 M2. Proyecto tiene en cuenta el art. 7 de la ley 675 de 2001 y el art. 2.2.1.1.1.7 Parágrafo 2 del decreto 1077 de 2015. Para efectos de claridad, este Despacho hará constar la nomenclatura de las unidades que surgen del proyecto en actuación independiente.

TERCERA. Que mediante Documento Privado de fecha diecisiete (17) de diciembre de dos mil veintiuno (2021) las sociedades PROMOTORA DE INVERSIONES S.A.S. “PROINSA”, en calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, VIVIENDAS Y VALORES S.A.S.** en calidad de **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, ESTUDIOS Y SISTEMAS S.A.S.** en calidad de **FIDEICOMITENTE GERENTE** y **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** en calidad de **FIDUCIARIA**, suscribieron **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN NO. 2-1-103080**, en virtud del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO GUAYACAN-FIDUBOGOTA**, cuyo objeto es el siguiente:

“CUARTA. FINALIDAD, OBJETO, TRANSFERENCIA DE BIENES A LA FIDUCIARIA, EL FIDEICOMISO.

4.1. OBJETO. El presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, tiene por objeto constituir un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO GUAYACAN - FIDUBOGOTA** afecto a las siguientes finalidades, en desarrollo de las cuales **LA FIDUCIARIA** deberá cumplir su gestión:

A. En los términos del presente Contrato, administrar el inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 260-342288 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta, junto con los demás activos aportados por **LOS FIDEICOMITENTES**, y permitir y facilitar el desarrollo del **PROYECTO**.

B. Poseer, tener y administrar recursos dinerarios que reciba:

a) De los **COMPRADORES** por los aportes que hagan con recursos propios desde el momento de las separaciones de las unidades de vivienda. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

b) De los créditos que contrate el **FIDEICOMISO** con **EL FINANCIADOR**. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivo del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

c) De los desembolsos de los créditos individuales que a los **COMPRADORES** les otorgue **EL FINANCIADOR DE LARGO PLAZO**, estos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

d) De los que a título de aportes hagan **LOS FIDEICOMITENTES**.

C. Transferir las unidades privadas del **PROYECTO** de conformidad con los contratos que se suscriban con los respectivos **COMPRADORES**.

D. Atender el servicio de la deuda adquirida por el **FIDEICOMISO** con **EL FINANCIADOR**, con los recursos del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, si los hubiere, en las condiciones que se acordaren con el respectivo **FINANCIADOR**, si los hubiere, en las condiciones que se acordaren con el respectivo **FINANCIADOR**. En el evento de no existir recursos en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, **LOS FIDEICOMITENTES** quedan obligado a aportar los recursos adicionales cuando se le requiera en los términos consignados en este Contrato.

E. Por instrucción del **FIDEICOMITENTE GERENTE**, impartida con la firma del presente Contrato, realizar periódicamente los desembolsos al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para el desarrollo del **PROYECTO**, los cuales se contabilizarán en el **FIDEICOMISO** como un anticipo.

F. Entregar a los **BENEFICIARIO(S)** lo que corresponda a su **BENEFICIO**, según lo que se pacta para ese efecto en este Contrato, siempre y cuando existan recursos en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

PARÁGRAFO PRIMERO. **LA FIDUCIARIA** en virtud del presente Contrato, en ningún momento asume obligaciones derivadas de la construcción, promoción, gerencia, venta, veeduría y desarrollo del **PROYECTO**. **PARÁGRAFO SEGUNDO.** **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** hace expresa su intención de llevar por su exclusiva cuenta y riesgo y con total autonomía administrativa, técnica y financiera en los inmuebles fideicomitidos el **PROYECTO** denominado **GUAYACAN**. **PARÁGRAFO TERCERA.** En desarrollo del objeto del presente Contrato, **LA FIDUCIARIA** podrá realizar los actos de disposición y administración de los bienes que conforman el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, necesarios

para el cumplimiento del mismo, quedando ampliamente facultada para la realización de todo acto o contrato necesario para lograr la finalidad prevista, siempre bajo la premisa de respetar los derechos de los **FIDEICOMITENTES**. **PARAGRAFO CUARTO. LA FIDUCIARIA** podrá oponerse al ingreso, registro, designación y/o expedición de certificado alguno a favor de terceros llámense entre otros, inversionistas, cesionarios de beneficio, beneficiarios, acreedores beneficiarios o beneficiarios de área, que pretendan por sí o por instrucción de los **FIDEICOMITENTES**, vincularse al **FIDEICOMISO** en cualquiera de las formas mencionadas. **PARAGRAFO QUINTO. LA FIDUCIARIA** se reserva la facultad de verificar la legalidad de las operaciones que pretendan ingresar terceros al **FIDEICOMISO** en cualquiera de las formas mencionadas en el parágrafo anterior, así como la procedencia y origen lícito de los recursos. **PARAGRAFO SEXTO. LOS FIDEICOMITENTES** se obligan a entregar a **LA FIDUCIARIA**, todos los soportes o documentos propios o de los terceros mencionados en los Parágrafos Cuarto y Quinto anteriores, que **LA FIDUCIARIA** le solicite para efectos de ejercer las facultades a que se refieren dichos Parágrafos. **PARÁGRAFO SEPTIMO. LOS FIDEICOMITENTES** mediante la suscripción del presente documento declara que se hace responsable ante los **COMPRADORES** del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la venta y promoción de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la Circular Externa 006 de 2.012 de la Superintendencia de Industria y Comercio. Teniendo en cuenta que **LA FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios, no validará los lineamientos señalados en dicha Circular. **PARÁGRAFO OCTAVO. EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR** mediante la suscripción del presente documento se obliga a suministrar a los **COMPRADORES** información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las Calidades, áreas, acabados y especificaciones de las **UNIDADES**, en los términos establecidos en la Ley 1.480 de 2011 - Estatuto del Consumidor. Así mismo, se obliga a cumplir cada uno de los preceptos señalados en dicha Ley, declarando indemne a **LA FIDUCIARIA** por tales conceptos, teniendo en cuenta que **LA FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios. **PARÁGRAFO NOVENO. LOS FIDEICOMITENTES** declaran que la finalidad del presente Contrato es instrumentalizar un esquema fiduciario con el fin de desarrollar el **PROYECTO** y permitir al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** ejecutar un Proyecto de Vivienda de Interés Social de acuerdo con el Literal b del artículo 58 de la Ley 388 de 1.997, Numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, los decretos reglamentarios y demás normas concordantes que lo sustituyan o modifiquen, por lo tanto, las partes declaran que la finalidad exclusiva del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** que se constituye por el presente Contrato es servir de instrumento fiduciario que permita el desarrollo del Proyecto de Vivienda de Interés Social. **PARÁGRAFO DÉCIMO.** Las partes conocen y aceptan que quien fija y negocia los valores para la enajenación de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** resultantes del **PROYECTO**, es **EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR** con cada **COMPRADOR**, sin intervención alguna de la **FIDUCIARIA** ni del **FIDEICOMISO**, por tanto, los **FIDEICOMITENTES**, exoneran de toda responsabilidad a la **FIDUCIARIA** y al **PATRIMONIO AUÓNOMO**, por la determinación del valor de las enajenaciones incluido en las escrituras pública de

compraventa que celebre el FIDEICOMISO, en su calidad de tradente propietario fiduciario”.

CUARTA. Que mediante la Escritura Pública No. del ... (....) de ... del dos mil veintidos (2022), otorgada en la Notaría Séptima (7) de Cúcuta, registrada en el respectivo folio de matrícula el (.....) de del 2022, se transfirió a la **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado Fideicomiso **GUAYACAN – FIDUBOGOTÁ**, el inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 260-3333121 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta, a título de Beneficio en Fiducia Mercantil

QUINTA. Que en virtud de la constitución del patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO GUAYACAN - FIDUBOGOTA**, la sociedad **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.**, como vocera y administradora del mismo, es la propietaria Fiduciaria del inmueble sobre el cual se desarrolla el “**GUAYACAN - PROPIEDAD HORIZONTAL – PROPIEDAD HORIZONTAL**” y en consecuencia de las unidades que se originen al constituir el Reglamento de Propiedad Horizontal. Por lo tanto, el derecho de dominio figurará en cabeza del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO GUAYACAN-FIDUBOGOTA**, administrado por **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.** como vocera y administradora del mencionado Patrimonio Autónomo, por lo cual el **FIDEICOMISO GUAYACAN-FIDUBOGOTA** en su calidad de **TRADENTE** y **PROPIETARIO FIDUCIARIO**, por instrucción de la **PROMITENTE VENDEDORA** junto con **LA PROMITENTE VENDEDORA**, transferirá a título de venta real y material el **INMUEBLE** correspondiente, al(los) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

SEXTA. RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO. La gestión de **LA FIDUCIARIA** es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. **LA FIDUCIARIA** no solventará con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el **FIDEICOMISO**, ni asume en relación con el **PROYECTO**, respecto de la construcción, ni como promotor, comercializador, gerente, veedor, interventor y vendedor, y en consecuencia, no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho **PROYECTO**, ni demás aspectos técnico, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad de su realización.

SÉPTIMA.. Que para desarrollar el proyecto el “**GUAYACAN - PROPIEDAD HORIZONTAL – PROPIEDAD HORIZONTAL**”, la sociedad **PROMOTORA DE INVERSIONES S.A.S. – “PROINSA”** obtuvo la Licencia de Construcción Modalidad Obra Nueva No 54001-1-19-0442 del veintiocho (28) de agosto del dos mil veinte (2020), ejecutoriada la Resolución No 54001-1-19-0442 del veintiocho (28) de agosto del dos mil veinte (2020) otorgada por la Curaduría Urbana No 1 de Cúcuta

OCTAVA. Que **LA PROMITENTE VENDEDORA** adelantó la solicitud ante el Departamento de Planeación del Municipio de Cúcuta el día ...de **AGOSTO** de 2021 para la obtención del permiso de ventas del proyecto **GUAYACAN - PROPIEDAD HORIZONTAL – PROPIEDA HORIZONTAL**.

NOVENA. Que el proyecto “**GUAYACAN - PROPIEDAD HORIZONTAL – PROPIEDAD HORIZONTAL**” será sometido al régimen de Propiedad Horizontal de que trata la Ley 675 de 2001, mediante escritura pública No..... del de del 2022 otorgada en la Notaria 7ª de Cucuta, el cual se entiende incorporado al presente contrato y las normas que allí se establezcan deberán ser acatadas por quienes adquieran las unidades privadas en dicho conjunto.

DÉCIMA: Con la firma de la presente promesa de compraventa **EL PROMITENTE COMPRADOR** declara conocer y aceptar que **LA PROMITENTE VENDEDORA** ostenta la calidad de enajenador de vivienda del Proyecto **GUAYACAN**, en los términos de la Ley 1796 de 2016 o la normativa que la modifique o sustituya y por tanto asumirá todas las obligaciones derivadas de dicha calidad, así como las obligaciones del amparo patrimonial establecidas en la misma.

DÉCIMAPRIMERA. Que las sociedades **PROMOTORA DE INVERSIONES S.A.S. “PROINSA”** en calidad de **CONSTRUCTOR, VIVIENDAS Y VALORES S.A.S.** en calidad de **COMERCIALIZADOR, ESTUDIOS Y SISTEMAS S.A.S.** en calidad de **GERENTE** del **PROYECTO GUAYACAN** saldrán al saneamiento de conformidad con la ley, por los vicios redhibitorios y vicios ocultos del inmueble en mayor extensión donde se desarrolla el Proyecto **GUAYACAN**, y la sociedad **PROMOTORA DE INVERSIONES S.A.S. “PROINSA”** en calidad de **CONSTRUCTOR** saldrá al saneamiento de conformidad con la ley, por los vicios redhibitorios y vicios ocultos de las unidades resultantes del mismo.

DÉCIMASEGUNDA. EL PROMITENTE VENDEDOR mediante la suscripción del presente documento, declara que se hace responsable ante los **EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES)** del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la venta y promoción de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la Circular Externa 006 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio. Teniendo en cuenta que la **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.,** no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios, no validará los lineamientos señalados en dicha Circular.

DÉCIMA TERCERA. Con la firma de la presente promesa de compraventa **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** declara(n) conocer y aceptar que **EL PROMITENTE VENDEDOR** ostenta la calidad de enajenador de vivienda, en los términos de la Ley 1796 de 2016 o la normativa que la modifique o sustituya y por tanto asumirá todas las obligaciones derivadas de dicha calidad, así como las obligaciones del amparo patrimonial establecidas en la misma.

DÉCIMACUARTA. Que en virtud de todo lo anterior y por cuanto a la fecha de suscripción del presente documento, se ha cumplido el punto de equilibrio establecido para la viabilidad de la construcción del proyecto, las partes han decidido de mutuo acuerdo celebrar una **PROMESA DE COMPRAVENTA** que se regirá por las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA: OBJETO Y DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.- EL PROMITENTE VENDEDOR promete transferir a título de compraventa a favor del **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** y éste(os) se obliga(n) a comprar al primero el derecho de dominio y la posesión material sobre el siguiente inmueble: Un apartamento clasificado como Vivienda de Interés social, ubicado el **“GUAYACAN - PROPIEDAD HORIZONTAL – PROPIEDAD HORIZONTAL”**, del Municipio de Cúcuta, identificado como. **APARTAMENTO No**

Se le ha asignado el folio de matrícula inmobiliaria No 260- de la O.R.I.P. de Cúcuta. Igualmente le corresponde un % de coeficiente de copropiedad. LINDEROS GENERALES DE LA TORRE...:

LINDEROS GENERALES DEL CONUNTO “GUAYACAN - PROPIEDAD HORIZONTAL – PROPIEDAD HORIZONTAL”: como **MANZANA E:** Cuenta con un área de TRECE MIL QUINIENTOS CON CUARENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (13.500,49 M2), ubicada entre las vías públicas que la separan del canal de aguas lluvias La Gazapa, las Manzanas N1 y N3, la Cesión CT1-3 y la Manzana H, comprendida dentro de los siguientes linderos y medidas: NOR-OESTE: Partiendo en dirección nor-este, en una longitud aproximada de 91,53 metros, colindando con andén y vía pública VT3-1 que la separa del Lote 1 de la Manzana N de la etapa PROINSA S.A.S. del proyecto Alameda del Este y de la Manzana N3 de la etapa Miguel Benedetty & María Ximena Villamizar del proyecto Alameda del Este; NOR-ESTE: En dirección sur-este en una longitud aproximada de 158,83 metros colindando con andén y vía pública VT4-11 que la separa de la Manzana H de la etapa Paisaje Urbano S.A.S. del proyecto Alameda del Este; SUR-ESTE: En dirección sur-oeste, en una longitud aproximada de 90,83 metros, colindando con andén y vía pública VT3-2 que la separa del canal de aguas lluvias La Gazapa en el tramo de la etapa PROINSA S.A.S. del proyecto Alameda del Este; SUR-OESTE: En dirección al nor-oeste en una longitud aproximada de 152,88 metros colindando con andén y vía pública VT4-10 que la separa de la Cesión CT1-3 de la etapa PROINSA S.A.S. del proyecto Alameda del Este. **MATRICULA INMOBILIARIA 260-333121** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta. **CEDULA CATASTRAL DEL PREDIO No. 00-02-0013-0058-000.** Municipio de Cúcuta. . **ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN Y CONDICIONES DE SEGURIDAD Y SALUBRIDAD:** El **“GUAYACAN - PROPIEDAD HORIZONTAL – PROPIEDAD HORIZONTAL”:** está construido de conformidad con los planos arquitectónicos y de propiedad horizontal, los estudios de suelos y los cálculos estructurales, debidamente aprobados por la precitada Licencia de Construcción y sus respectivas modificaciones, ejecutados por profesionales especializados en la materia. Este Conjunto Residencial tiene las redes de servicios de alcantarillado, acueducto, gas y energía, servicios estos últimos, que serán suministrados por las respectivas Empresas, mediante pagos respectivos efectuados por los nuevos propietarios. Las edificaciones se hallan debidamente cimentadas; cuenta con estructura, accesos y puertas que permiten su fácil acceso y desocupación. Igualmente las zonas de circulación y accesos vehiculares y peatonales y las dependencias comunales del Conjunto son las adecuadas, de acuerdo con las Normas vigentes. **LUZ NATURAL.-** Cada vivienda recibe luz natural en sus dependencias por el antejardín y el patio. El tamaño de sus ventanas es suficientemente adecuado para permitir la penetración de la iluminación natural en toda la extensión de sus

interiores. VENTILACIÓN NATURAL: Dadas las condiciones del diseño de las ventanas y del patio, se puede contar con una ventilación directa que le proporciona suficiente aireación a la vivienda. ASEO: Los materiales de terminación de los pisos, cubierta y servicios proporcionan las mejores facilidades para aseo y mantenimiento. SEGURIDAD: Los materiales usados en la construcción y el cumplimiento de las normas sismo resistentes, permiten que las viviendas sean seguras estructuralmente. El diseño urbanístico cuenta con las ventajas de los conjuntos cerrados, como es caseta de portería y muro de cerramiento, lo que contribuirá a la seguridad de los habitantes. Sistema estructural: CIMENTACION: La cimentación de las casas está basada en un sistema de vigas de cimentación bajo los muros de concreto, con losa de cimentación en placa de contra piso en concreto reforzado con malla electrosoldada ESTRUCTURA: Para este proyecto el sistema estructural es un sistema basado en muros de concreto reforzado y placas macizas de 10 cm. Los muros estructurales serán fundidos con formaleta manoportable con un acero de refuerzo conformado por doble malla electro soldada de 6mm. Existen algunos muros no estructurales los cuales se construirán en Mampostería de Bloques de cemento. CUBIERTA: Cubierta mixta; la inclinada con estructura de madera y teja de gres. La placa plana maciza de concreto reforzado de 10cm. Instalaciones: INSTALACIONES HIDRAULICAS, SANITARIAS Y ELECTRICAS: De acuerdo con las especificaciones establecidas en los planos de diseño, los cuales se rigen por los códigos y normas establecidos por la autoridad.

NOTA: Las anteriores especificaciones de materiales están sujetas a modificación por el constructor durante el transcurso de la construcción de la totalidad de la obra por otros de igual o similar calidad. **PARAGRAFO PRIMERO:** Al inmueble materia de este contrato le será asignada la matrícula inmobiliaria y el número predial, una vez la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y el Instituto Geográfico Agustín Codazzi den el trámite respectivo al Reglamento de Propiedad Horizontal. Así mismo, los linderos especiales quedarán plasmados en el mencionado Reglamento de Propiedad Horizontal al que se someterá el conjunto, lo cual es claro y aceptado por EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), quien(es) deja(n) expresa constancia de haber identificado sobre planos el inmueble(s) que promete(n) comprar y por lo tanto no tiene(n) ninguna duda ni salvedad alguna en cuanto a su localización, dimensiones y especificaciones. El inmueble se promete en venta como cuerpo cierto. En caso de que sobre el inmueble descrito anteriormente haya existido, con antelación a este contrato, una opción de compra por parte del **PROMITENTE COMPRADOR**, debidamente aceptada por **EL PROMITENTE VENDEDOR**, dicha opción queda subrogada por la presente promesa y en adelante regirán para las partes las estipulaciones que aquí se contienen. **PARAGRAFO SEGUNDO:** En la venta del inmueble objeto de este contrato queda incluido el derecho que se deriva del régimen de propiedad horizontal en lo que se refiere a los bienes comunes del conjunto de acuerdo al porcentaje de copropiedad que se establezca en el reglamento de propiedad horizontal. **PARAGRAFO TERCERO:** El inmueble objeto de este contrato de promesa de compra-venta fue proyectado conforme a los planos aprobados por las distintas autoridades y entidades de servicio público correspondiente y han sido conocidos y aceptados por **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**. Cuenta además con obras de urbanismo y servicios públicos exigidos por las entidades municipales. **PARAGRAFO CUARTO:** El inmueble objeto de este contrato se someterá al régimen de propiedad horizontal de conformidad a lo establecido en la Ley 675 de 2001, por tanto, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** manifiesta(n) que acepta(n) y se compromete(n) a cumplir el reglamento de propiedad horizontal y en especial a cancelar las expensas

comunes de administración de acuerdo con el presupuesto que se apruebe por la asamblea de copropietarios y que para el efecto, se ha informado por **EL PROMITENTE VENDEDOR** un valor estimado de éstas. Mientras **EL PROMITENTE VENDEDOR** ejerza la administración provisional del conjunto establecerá un presupuesto básico con el cual se determinará el valor con que se deberá contribuir a las expensas comunes, de acuerdo al coeficiente de copropiedad, el cual será obligatorio cancelar por **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, a partir de la fecha en que le sea escriturado el inmueble. En la venta del inmueble objeto de este contrato queda incluido el derecho que se deriva del régimen de propiedad horizontal en lo que se refiere a los bienes comunes del conjunto, en los porcentajes que se establezcan para cada unidad. **PARAGRAFO QUINTO:** El estrato socioeconómico del sector en la cual se localiza el conjunto es Estrato 3, sin embargo, el estrato del proyecto en sí puede estar sujeto a modificación por parte del municipio. **PARAGRAFO SEXTO:** La acción redhibitoria por vicios ocultos podrá ejercerla **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** dentro del término señalado en el artículo 1923 del Código Civil Colombiano en todo caso el obligado al saneamiento conforme a la ley del inmueble en mayor extensión donde se desarrolla el Proyecto **GUAYACAN** son las sociedades **PROMOTORA DE INVERSIONES S.A.S. “PROINSA”** en calidad de **CONSTRUCTOR, VIVIENDAS Y VALORES S.A.S.** en calidad de **COMERCIALIZADOR, ESTUDIOS Y SISTEMAS S.A.S** en calidad de **GERENTE** del **PROYECTO GUAYACAN**, y de las unidades resultantes del mismo el obligado al mencionado saneamiento es la sociedad **PROMOTORA DE INVERSIONES S.A.S. “PROINSA”**. **PARAGRAFO SEPTIMO:** La construcción del conjunto y de las viviendas que lo conforman se hará con las especificaciones de construcción que se han manifestado al(los) **PROMITENTES COMPRADOR(ES)**, no obstante, el **PROMITENTE Vendedor** podrá modificarlos en el curso de la obra por otros de igual o similar calidad. Las ilustraciones presentadas en los planos de ventas, folletos, brochures y demás correspondientes a las viviendas y zonas comunes son una representación artística, por lo tanto pueden presentar variaciones en materiales, acabados, colores, formas, diseño de elementos, dimensiones y texturas, teniendo claro que las variaciones no significarán en ningún caso disminución de la calidad de la obra y serán de similar apariencia a los acabados del inmueble objeto del presente contrato. Así mismo, se informa que los muebles que se dibujan como decoración tanto de la vivienda como de las zonas comunes son para efectos de representación gráfica y por tanto, no se incluyen con el inmueble.-----

SEGUNDA: TRADICION.- EL PROMITENTE VENDEDOR declara que los derechos sobre el inmueble donde se construye el proyecto **“GUAYACAN - PROPIEDAD HORIZONTAL – PROPIEDAD HORIZONTAL”**”, objeto de esta promesa de compraventa, fueron transferidos a título de beneficio en fiducia mercantil a favor de la **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO GUAYACAN – FIDUBOGOTA**, el derecho pleno de dominio y posesión real y material sobre dichos inmuebles, mediante Escritura Pública No del(.) de del dos mil veintidós (2.022) otorgada en la Notaría Séptima de Cúcuta y registrada el(....) de..... del dos mil veintidós (2.022) y posteriormente sometido al régimen de propiedad horizontal mediante Escritura No del de del 2022 otorgada en la Notaria 7ª de Cúcuta.-----

TERCERA: Manifiesta **LA PROMITENTE VENDEDORA** que el inmueble materia de

este contrato de promesa de compraventa no lo ha prometido en venta ni enajenado por acto anterior al presente, no soporta limitaciones y condiciones resolutorias de dominio, embargos, arrendamientos por escritura pública o por documento privado, anticresis, patrimonio de familia inembargable, censo, uso, habitación o usufructo, etc. y solamente soporta como limitación al dominio el contrato de fiducia mercantil celebrado con **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.**, en virtud del cual dicha entidad actúa única y exclusivamente en calidad de vocera y administradora del Patrimonio Autónomo **FIDEICOMISO GUAYACAN -FIDUBOGOTA**. **PARÁGRAFO PRIMERO:** En todo caso las sociedades **PROMOTORA DE INVERSIONES S.A.S. “PROINSA”** en calidad de **CONSTRUCTOR, VIVIENDAS Y VALORES S.A.S.** en calidad de **COMERCIALIZADOR, ESTUDIOS Y SISTEMAS S.A.S** en calidad de **GERENTE** del **PROYECTO GUAYACAN** saldrán al saneamiento de conformidad con la ley, por los vicios redhibitorios y vicios ocultos del inmueble en mayor extensión donde se desarrolla el **PROYECTO GUAYACAN**, y la sociedad **PROMOTORA DE INVERSIONES S.A.S. “PROINSA”** en calidad de **CONSTRUCTOR** saldrá al saneamiento de conformidad con la ley, por los vicios redhibitorios y vicios ocultos de las unidades resultantes del mismo, así como de todo daño y perjuicio que pueda ocasionar la construcción a desarrollarse en los predios vecinos a la misma, lo cual implica sustituir económica y jurídicamente al Fideicomiso y a la Fiduciaria en dicho sentido. Garantiza además, **LA PROMITENTE VENDEDORA** que el inmueble materia de este contrato de promesa de compra-venta se entregará a Paz y Salvo por todo concepto de impuestos, tasas, contribuciones y valorizaciones, tanto nacionales como departamentales o municipales hasta la fecha de firma de la escritura pública que solemnice la venta, fecha a partir de la cual **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** asumirá los gastos que por cualquiera de estos conceptos se causen y además los costos que se liquiden por consumo de servicios públicos (energía, acueducto, alcantarillado, aseo). **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** le reintegrará(n) a la **PROMITENTE VENDEDORA** los valores que ésta hubiere cancelado y que le correspondan pagar al nuevo propietario. **PARAGRAFO SEGUNDO:** En todo las sociedades **PROMOTORA DE INVERSIONES S.A.S. “PROINSA”** en calidad de **CONSTRUCTOR, VIVIENDAS Y VALORES S.A.S.** en calidad de **COMERCIALIZADOR, ESTUDIOS Y SISTEMAS S.A.S** en calidad de **GERENTE** del Proyecto **GUAYACAN** saldrán al saneamiento de conformidad con la ley, por los vicios redhibitorios y vicios ocultos del inmueble en mayor extensión donde se desarrolla el **PROYECTO GUAYACAN**, y la sociedad **PROMOTORA DE INVERSIONES S.A.S. “PROINSA”** en calidad de **CONSTRUCTOR** saldrá al saneamiento de conformidad con la ley, por los vicios redhibitorios y vicios ocultos de las unidades resultantes del mismo. Así mismo **LA PROMITENTE COMPRADORA** se obliga a responder a la Fiduciaria y a terceros adquirentes del(los) bien(es) por los cargos no pagados a las entidades de catastro o municipales y prestadoras de servicios públicos domiciliarios y por tanto, ni **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** ni el **FIDEICOMISO GUAYACAN – FIDUBOGOTÁ** asumirán responsabilidades algunas por este concepto, pues **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** en posición propia y como vocera del **FIDEICOMISO GUAYACAN – FIDUBOGOTÁ** quedan exoneradas de la obligación de saneamiento, dado que **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** actúa única y exclusivamente como vocera y administradora del Fideicomiso. -----

CUARTA. El inmueble prometido en venta soporta una Hipoteca sin Límite de Cuantía,

constituida por la **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, como vocera del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO GUAYACAN – FIDUBOGOTÁ**, a favor del **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, a través de la Escritura Pública No. del (....) de de dos mil veintidos (2022), otorgada en la Notaría Séptima (7) de Cúcuta, registrada el (.....) de del dos mil veintidos (2.022). **PARÁGRAFO: EL PROMITENTE COMPRADOR** conoce(n) y acepta(n) que sobre el (los) inmueble (s) pesa una hipoteca con cuantía indeterminada constituida a favor de **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, la cual se encuentra debidamente registrada. Esta hipoteca será cancelada por **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, en la prorrata correspondiente en la misma Escritura Pública con que se dé cumplimiento a este Contrato. **LA PROMITENTE VENDEDORA** gestionará ante **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, la liberación parcial de la hipoteca antes mencionada y asumirá los gastos o costos relacionados con el levantamiento a prorrata del gravamen hipotecario en mayor extensión que recae sobre el (los) inmueble (s) objeto de este Contrato.

QUINTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.- El precio de compra-venta del inmueble objeto del presente contrato, es la suma de

suma ésta que **EL PROMITENTE COMPRADOR** se obliga a pagar al **FIDEICOMISO GUAYACAN FIDUBOGOTÁ S.A.**, recursos ingresaran a la cuenta que para tal se dispuso a nombre del **FIDEICOMISO GUAYACAN -FIDUBOGOTA de la siguiente manera:**

1) La suma de

como cuota inicial que cancelará mediante los siguientes instalamentos de pago:

2) El saldo, o sea la suma de

con el producto de un préstamo que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a tramitar ante el **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, Sucursal Cúcuta, para lo cual deberá llenar los requisitos exigidos por esa entidad y entregará la documentación correspondiente en el término que le indique **EL PROMITENTE VENDEDOR..** El (los) **PROMITENTE(s) comprador(es)** autoriza(n) al Banco para cancelar el valor del préstamo directamente al **FIDEICOMISO GUAYACAN – FIDUBOGOTÁ..** **PARAGRAFO PRIMERO:** *El precio determinado anteriormente no comprende los gastos que se ocasionen por derechos notariales, impuesto de anotación y registro y derechos de registro que se causen por la compra-venta, así como tampoco gastos por estudio de crédito, estudio de títulos, honorarios de abogado por elaboración de minuta de hipoteca y demás costos y gastos que se relacionen con el crédito que tomará **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** y con los derechos e impuestos que se causen por la constitución de la hipoteca; estos costos son adicionales y serán asumidos por las partes en la forma en que se indica en este mismo contrato; no pueden ser sumados al precio de venta del inmueble ya que se tomaría como uno solo para efectos de la liquidación de los gastos e impuestos mencionados y además no se pueden determinar, debido a que para la época en que se*

solemnice la escritura mediante la cual se de cumplimiento al presente contrato, éstos pueden variar de acuerdo a los decretos nacionales y/o departamentales que rigen para el pago de ellos. Sin embargo EL PROMITENTE VENDEDOR ha informado a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) un valor estimado, a la fecha, del valor estimado de tales gastos, derechos e impuestos. **PARAGRAFO SEGUNDO:** En el evento de que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) hubiere incumplido con el pago de una o más cuotas de las señaladas en la presente cláusula dará derecho a LA PROMITENTE VENDEDORA de terminar unilateral y discrecionalmente el presente contrato de forma anticipada y de hacer exigible el pacto de arras consagrado en la cláusula quinta de este contrato. Frente a este incumplimiento también podrá LA PROMITENTE VENDEDORA, de manera discrecional decretar de pleno derecho y sin necesidad de declaración judicial alguna, la resolución del presente contrato de promesa de compra-venta, pudiendo en consecuencia prometer en venta o enajenar a favor de terceros el inmueble objeto de este contrato. **PARAGRAFO TERCERO:** Si los pagos no se efectúan con cheque de gerencia las obligaciones solamente se entenderán canceladas cuando sean efectivamente pagadas por el Banco o Corporación. Por lo tanto, la entrega del inmueble se suspenderá hasta tanto el Banco hiciera el pago de los mismos. La cuota inicial así como la totalidad del precio, deberán ser cancelada en su totalidad dentro del plazo que LA PROMITENTE VENDEDORA ha otorgado para el pago de la misma en las fechas pactadas en la presente promesa. Queda entendido por las partes que esta promesa carecerá de valor si en dicho plazo no hubiere cubierto la totalidad de la cuota inicial y del precio, y se rescindirá ipso facto. LA PROMITENTE VENDEDORA tendrá derecho a cobrarle a EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) intereses del dos por ciento (2%) mensual si los pagos no se hacen dentro de las fechas estipuladas para realizar los abonos al precio, sin perjuicio de las acciones en cabeza de la PROMITENTE VENDEDORA. **PARAGRAFO CUARTO: EL PROMITENTE COMPRADOR** autoriza a LA PROMITENTE VENDEDORA para consultar en Bases de Datos, el estado de endeudamiento de éste, a fin de asegurar que el crédito que soliciten ante la entidad financiera no sea rechazado. Así mismo, la autoriza para reportarlo en bases de datos en caso de incumplimiento de las obligaciones que se deriven del presente contrato. **PARAGRAFO QUINTO:** Las partes convienen que en caso de necesitar crédito, EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) tiene(n) un plazo de quince (15) días hábiles contados a partir de la fecha en que EL PROMITENTE VENDEDOR le indique para presentar la documentación completa al Banco. Si el Banco no aprobare a EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) el crédito que solicite(n), las partes tendrán la opción de persistir en el negocio, para lo cual se prorrogará de común acuerdo y prudencialmente el plazo para la suscripción de la escritura prometida. En caso de que el Banco solo financiare una parte del crédito solicitado y si es el deseo de EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) de insistir en el negocio, éste(os) dispondrán de diez (10) días calendarios más, a partir de la fecha en que el banco comunique oficialmente su determinación para allegar la suma no financiada. **PARAGRAFO SEXTO: EL PROMITENTE COMPRADOR** autoriza a LA PROMITENTE VENDEDORA para para reportarlo en bases de datos en caso de incumplimiento de las obligaciones que se deriven del presente contrato. **PARÁGRAFO**

SEPTIMO: De acuerdo con lo dispuesto en la **Ley 1943 de 2018**, las partes de manera conjunta declaran conocer y entender las obligaciones tributarias que para ambas se generarán con ocasión del otorgamiento de la escritura pública. También declaran conocer y entender que el contenido de esta promesa debe ser revelado al Notario en el momento de solicitar la elaboración del documento público que transfiere el dominio y que no existe entre ellas pacto o acuerdo distinto en el que se haya fijado un valor superior al contenido en esta promesa.....

SEXTA: Que del precio total del inmueble, el diez por ciento (10%) se tomará como arras, las cuales se regirán por lo dispuesto en los artículos 1859 del Código Civil y 866 del Código de Comercio, para el caso de que alguna de las partes decida retractarse del contrato, es decir, que de acuerdo con dichos artículos “si se vende con arras, esto es, dando una cosa en prenda de la celebración o ejecución del contrato, se entiende que cada uno de los contratantes podrá retractarse, el que ha dado las arras, perdiéndolas y el que las ha recibido, restituyéndolas dobladas”. Por lo tanto, en caso de desistimiento del negocio, **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá retener para sí el valor de las arras, previamente a la devolución de los dineros que se hayan recibido del **PROMITENTE COMPRADOR**, para lo cual se estipula un plazo de dos meses, contados a partir de la fecha en que se radique la manifestación del desistimiento en las Oficinas del **PROMITENTE VENDEDOR**. **PARAGRAFO PRIMERO:** Si este contrato de promesa de compraventa se perfecciona por medio de escritura pública el valor de las arras se imputará al precio total de la compra-venta. **PARAGRAFO SEGUNDO:** En caso de incumplimiento de una de las partes, la parte cumplida podrá escoger entre exigir el cumplimiento del contrato o resolverlo, en ambos casos sin perjuicio del cobro de las arras estipuladas y demás perjuicios a que haya lugar. En el segundo evento, el contrato de promesa de compra-venta quedará resuelto de pleno derecho sin necesidad de declaración judicial en especial. **PARAGRAFO TERCERO:** No habrá lugar a la retractación después de otorgada la escritura pública que solemnice la venta o de principiada la entrega.

SEPTIMA: - OBLIGACIONES DEL PROMITENTE VENDEDOR.- EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga con **EL PROMITENTE COMPRADOR** a: 6.1. Obtener todos los permisos necesarios para la venta del proyecto. 6.2. Adoptar el reglamento de propiedad horizontal de conformidad con lo dispuesto en la Ley 675 de 2001. 6.3. Construir el conjunto de acuerdo con los planos y especificaciones convenidas. 6.4. A transferir al **PROMITENTE COMPRADOR**, a través de la **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.** como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO GUAYACAN -FIDUBOGOTA**, la unidad prometida en venta, en su calidad de **TRADENTE** y **PROPIETARIO FIDUCIARIO**.....

OCTAVA.- OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PUBLICA.- La escritura pública de compraventa que perfeccione el presente contrato se otorgada en la Notaría Séptima de Cúcuta a las 5:00 p.m. del día ____ de _____ de 202____, siempre y cuando para tal fecha se encuentre terminada la construcción del inmueble, y **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se encuentren a Paz y Salvo con **EL PROMITENTE VENDEDOR** por todo concepto. **PARAGRAFO PRIMERO:** La fecha

señalada para la escritura pública podrá anticiparse o prorrogarse en el evento de que no se pueda llevar a cabo la firma de la mencionada escritura en la fecha antes indicada. Para ello, las partes acordarán por lo menos con veinticuatro (24) horas de anticipación, la fecha acordada o la prórroga respectiva, caso en el cual harán constar por escrito y se anexará al presente documento la consiguiente modificación. Si la fecha cae en un día no hábil o feriado, se trasladará automáticamente para el día hábil inmediatamente siguiente.

NOVENA.- ENTREGA MATERIAL DEL INMUEBLE: El inmueble objeto de contrato de la promesa de compraventa será entregado junto con todas las anexidades, usos, costumbres y servidumbres por la **PROMITENTE VENDEDORA** a EL (LOS) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** una vez la escritura de venta se encuentre debidamente registrada. Cuando LA **PROMITENTE VENDEDORA** esté lista para efectuar dicha entrega, dentro de los plazos previstos en esta cláusula, lo hará saber por escrito a EL (LOS) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** quien(es) deberá(n) comparecer a recibirlo dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de la carta de aviso, la cual será enviada directamente por la **PROMITENTE VENDEDORA**. La entrega material del inmueble se hará constar en acta suscrita por ambas partes. Si EL (LOS) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no se presentare(n) a recibir el inmueble dentro del término señalado la **PROMITENTE VENDEDORA** tendrá derecho a considerar que tal bien ha sido recibido a entera satisfacción. Si por cualquier circunstancia fuere necesario entregarle el inmueble antes de otorgarse la escritura de venta del mismo, la entrega se hará a título de simple tenencia, en documento que se firmará para el efecto, quedando obligados los tenedores a restituirlo cuando lo solicite LA **PROMITENTE VENDEDORA**. **PARAGRAFO PRIMERO :** Desde el momento de la entrega del inmueble por parte de LA **PROMITENTE VENDEDORA** al (los) **PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)**, éste deberá asumir el pago de las contribuciones o expensas que señale el Reglamento de Propiedad Horizontal así como de la facturación por concepto de los servicios públicos de que se aproveche el inmueble objeto de este negocio; en caso de que se niegue a recibir el inmueble, sin justa causa (caso fortuito o fuerza mayor), deberá pagar la cuota del condominio desde la fecha en que se le asignó para la entrega del inmueble. **PARAGRAFO SEGUNDO:** Los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados tales como: elementos estructurales, accesos, andenes de circulación peatonal indispensables para acceder a cada casa, muros, etc, se presumen entregados simultáneamente con los bienes privados. Los bienes de uso y goce general se entregarán a la(s) persona(s) designada(s) por la primera asamblea general o en su defecto al administrador definitivo.

DECIMA: Los gastos que se causen por el otorgamiento de la escritura pública de compraventa serán cancelados por las partes en iguales proporciones, y los cancelarán en la notaría el día de la firma de la escritura de compra-venta Los gastos del impuesto de registro y anotación (boleta fiscal) y los derechos de registro, certificados de libertad y tradición que se han de expedir para verificar las anotaciones, correrán por cuenta de **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**; así mismo serán de su cargo los gastos que se ocasionen por afectación de vivienda familiar o Patrimonio de Familia si a ello hubiere lugar. En general, los gastos que se ocasionen por cada acto que se realice en la misma escritura que solemnice la venta los asumirá la parte interesada. **PARAGRAFO:** Cualquier recargo que cobren las entidades encargadas de autorizar el registro de la escritura pública por no

haber aportado EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) los valores correspondientes oportunamente, serán de su cargo exclusivo..

DECIMAPRIMERA: Las partes manifiestan que este contrato constituye un acuerdo completo y total acerca de su objeto, reemplaza cualquier otro contrato verbal o escrito celebrado entre las partes con anterioridad, respecto del mismo objeto. -----

DECIMA SEGUNDA.- CESION.- Las partes han celebrado el presente contrato en atención a la calidad de las mismas, en consecuencia, no podrán sin el consentimiento previo y escrito de la otra ceder el presente contrato, ni hacerse sustituir en todo o en parte en el cumplimiento de sus obligaciones. -----

DECIMA TERCERA.- MODIFICACIONES.- Cualquier modificación relacionada con los términos del presente contrato deberá ser convenida por las partes de común acuerdo mediante la firma de un “Otro si”, que deberá agregarse al presente documento. -----

DECIMA CUARTA.- MERITO EJECUTIVO.- El presente contrato de promesa de compraventa prestará por si mismo mérito ejecutivo para exigir el cumplimiento de todas las obligaciones de hacer o de dar que puedan derivarse del mismo, sin perjuicio de la Resolución de este contrato. -----

DECIMA QUINTA.- Si el presente contrato se ha celebrado por dos o más **PROMITENTES COMPRADORES**, en caso de fallecimiento de un **PROMITENTE COMPRADOR**, el(los) **PROMITENTE (s) comprador(es) sobreviviente(s)**, su cónyuge supérstite o sus herederos tendrán derecho a que el negocio se haga sustituyéndose en todos los derechos y obligaciones del presente contrato. Si se optare por esta alternativa el(los) **PROMITENTE(s) comprador(es) sobreviviente(s)**, su cónyuge supérstite, o sus herederos deberán comunicarlo así por escrito, dentro de los cinco (5) días calendario contados a partir del fallecimiento del **PROMITENTE COMPRADOR**. Si así no lo hiciere, la **PROMITENTE** vendedora entenderá que no opta por esta alternativa y en consecuencia procederá a entregar los dineros recibidos al(los) otro(s) **PROMITENTE(s) comprador(es)**, o a su cónyuge sobreviviente o a sus herederos para lo cual se tendrán en cuenta los grados de parentesco, dentro de un término de treinta (30) días calendario contados a partir del vencimiento del plazo anterior, sin que haya lugar a reconocimiento de intereses ni a cobro alguno por incumplimiento del contrato. -----

DECIMA SEXTA: EL (LOS) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** autoriza(n) a LA **PROMITENTE VENDEDORA** para efectuar por su cuenta los pagos necesarios en el trámite de esta negociación(Notaría, Registro, boleta fiscal, autenticaciones, etc.), los cuales deberá(n) reembolsar EL (LOS) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** a más tardar en la fecha de entrega del inmueble, si así no ocurriere, LA **PROMITENTE VENDEDORA** tendrá derecho a liquidar intereses moratorios sobre los valores pagados hasta la máxima tasa legal vigente y a considerar incumplida la promesa de compraventa rescindiendo dicho contrato, o a su elección, no efectuando la entrega del inmueble mientras hubiere saldos pendientes a cargo de EL (LOS) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**. -----

DECIMA SEPTIMA.- ORIGEN DE FONDOS: En cumplimiento a las normas legales de

prevención del lavado de activos declara(mos) que el origen de los recursos con los que están adquiriendo el inmueble objeto de este contrato, proviene de actividades lícitas y no de las relacionadas, mediata o inmediatamente, con la receptación o lavado de activos, sancionados por la Ley Penal Colombiana.-----

DECIMA OCTAVA: LA PROMITENTE VENDEDORA declara que se hace responsable ante **EL PROMITENTE COMPRADOR** del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la venta y promoción de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la Circular Externa 006 de 2.012 de la Superintendencia de Industria y Comercio. Lo anterior teniendo en cuenta que ni **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** ni el **FIDEICOMISO GUAYACAN - FIDUBOGOTÁ** son constructores, promotores, comercializadores, interventores de proyectos inmobiliarios, por lo tanto, no validarán los lineamientos señalados en dicha Circular. -----

DÉCIMO NOVENA. Mediante la suscripción del presente documento, **LA PROMITENTE VENDEDORA** se obliga a suministrar al **PROMITENTE COMPRADOR** información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones del inmueble objeto del presente Contrato, en los términos establecidos en la Ley 1.480 de 2011 - Estatuto del Consumidor. Así mismo, se obliga a cumplir cada uno de los preceptos señalados en dicha Ley, declarando indemne a **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** por tales conceptos, teniendo en cuenta que **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios.-----

VIGESIMA. Mediante la suscripción del presente documento, **EL PROMITENTE COMPRADOR** declara que ha recibido por parte del **PROMITENTE VENDEDOR** copia del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL No. 2-1 95173**, en virtud del cual se constituyó el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO GUAYACAN – FIDUBOGOTÁ**, por lo tanto, **EL PROMITENTE COMPRADOR** declara que conoce y acepta los términos del mencionado Contrato de Fiducia y su Otrosí No.1.-----
--

VIGÉSIMAPRIMERA. DOMICILIO CONTRACTUAL. - Para todos los efectos derivados del presente contrato, las partes señalan como domicilio contractual la ciudad de Cúcuta. -----

En constancia se firma la presente promesa de compra-venta por las partes, a los días del mes de _____ del 202__.

LA PROMITENTE VENDEDORA:

RAUL ANTONIO COLMENARES OSSA
Representante Legal.
PROMOTORA DE INVERSIONES S.A.S.

EL (LOS) **PROMITENTE(S)** COMPRADOR(ES):

C.C. No.

C.C. No.

PRESUPUESTO FINANCIERO

GUAYACAN – PROPIEDAD HORIZONTAL

1-INFORMACION GENERAL

NOMBRE O RAZON SOCIAL DEL EJECUTOR DEL PROYECTO:
PROMOTORA DE INVERSIONES S.A.S. NIT: 890.506.038-1
UBICACIÓN/DIRECCION DEL INMUEBLE: Manzana E. Sector El Escobal
AREA TOTAL DEL LOTE: 13.500.49m2
AREA DE CONSTRUCCION AUTORIZADA: 4.287.84 M2
NUMERO Y MODALIDAD DE UNIDADES AUTORIZADAS: sesenta y cuatro (64) apartamentos. Distribuidos en dos torres de ocho pisos, cuatro apartamentos por piso.

2-INFORMACION DE COSTOS

PRECIO DEL LOTE:	\$ 2.314'370.000
TOTAL ESTIMADO DE LOS COSTOS DIRECTOS E INDIRECTOS	\$ 22.752'529.184
GASTOS DE VENTA:	\$ 1.688'227.000
ESTIMATIVO DEL VALOR TOTAL DEL COSTO DEL PROYECTO	\$ 27.220'387.000
VALOR DE IMPREVISTOS	\$ 411'832.000
MECANISMOS DE COBERTURA	\$ 53'428.816

3- INFORMACION DE VENTAS

VALOR ESTIMADO DE VENTA:	\$
30.863'389.000	

4- FINANCIACION

RECURSOS PROPIOS:	\$ 1.218'789.000
RECAUDO PRE-VENTAS A	\$ 4.331'975.000
DISPONIBLE, UTILIDADES (Ver balance)	\$
CREDITO:	\$ 19.355'252
.000	



Recibo Oficial de Impuestos Varios
MUNICIPIO SAN JOSE DE CUCUTA - ALCALDIA
CÚCUTA, 2050 UNA ESTRATEGIA PARA TODOS
890501434-2

Fecha Emisión: 24/01/2023 Fecha Vencimiento: 31/01/2023 Fecha Impres: 24/01/2023 Recibo No. WM00800315

INFORMACION DEL CONTRIBUYENTE -

Nombre: PROMOTORA DE INVERSIONES S.A
Dirección: AV 8 Y 8A CLL 5,6 Y 7 URB PRADOS DEL NORTE
Código: 503
Cantidad: 1
Valor Base: 0.0

Tipo Documento: NIT
Identificación No.: 890506038-1

Entidad: 890501434-2 / MUNICIPIO SAN JOSE DE CUCUTA - ALCALDIA
Concepto: ESTAMPILLA PROHOSPITAL ERAZMO MEOZ (CERTIFICADO, CONSTANCIAS Y PERMISOS)

Notas: PERMISO DE VENTA O CONSTANCIA DE ENAJENACION DE INMUEBLES

CONCEPTOS DETALLADOS	CANTIDAD	FACTOR	BASE	VALOR
ESTAMPILLA PROHOSPITAL ERAZMO MEOZ (CERT	1	0.12000000	38,666.67	4,600.00
PAGUE UNICAMENTE EN:				TOTAL A PAGAR:
BANCO BOGOTA.				4,600.00

Impreso por: WEB

CUPON DEL USUARIO

MUNICIPIO SAN JOSE DE CUCUTA - ALCALDIA

INFORMACION DEL PAGO Fecha Emisión: 24/01/2023

Nombre: PROMOTORA DE INVERSIONES S.A **Ident. No.:** 890506038-1

Dirección: AV 8 Y 8A CLL 5,6 Y 7 URB PRADOS DEL NORTE
Concepto: ESTAMPILLA PROHOSPITAL ERAZMO MEOZ (CERTIFICADO, CONSTANCIAS
PERMISO DE VENTA O CONSTANCIA DE ENAJENACION DE INMUEBLES

BANCO BOGOTA.

RECIBO No.

WM00800315

TOTAL A PAGAR

4,600.00

FECHA LIMITE

31/01/2023

INFORMACION DEL CONTRIBUYENTE

CUPÓN ENTIDAD

CONCEPTOS DETALLADOS	CANTIDAD	FACTOR	BASE	VALOR
ESTAMPILLA PROHOSPITAL ERAZMO MEOZ (CERT	1	0.12000000	38,666.67	4,600.00

INFORMACION DEL PAGO Fecha Emisión: 24/01/2023

Nombre: PROMOTORA DE INVERSIONES S.A **Ident. No.:** 890506038-1

Dirección: AV 8 Y 8A CLL 5,6 Y 7 URB PRADOS DEL NORTE
Concepto: ESTAMPILLA PROHOSPITAL ERAZMO MEOZ (CERTIFICADO, CONSTANCIAS
PERMISO DE VENTA O CONSTANCIA DE ENAJENACION DE INMUEBLES

BANCO BOGOTA.

RECIBO No.

WM00800315

FECHA LIMITE

31/01/2023

TOTAL A PAGAR

4,600.00

CUPÓN DEL BANCO

MUNICIPIO SAN JOSE DE CUCUTA - ALCALDIA

IMPRESO POR:

WEB



(415)7709997287328(8020)026800800315(3900)0000004600(96)20230131

Cúcuta, 26 de enero de 2023.

Señores:
SECRETARIA DE VIVIENDA.
MUNICIPIO DE CUCUTA.

Ciudad.

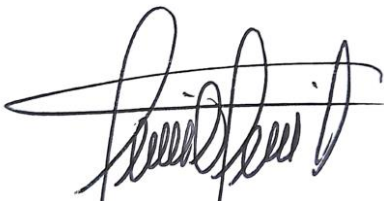
Estimados Señores

A solicitud de los señores **Promotora de Inversiones S.A.S – Proinsa**, y con el propósito de que sirva expedir permiso para ventas de Doscientos Cincuenta y Seis (256) Apartamentos en el proyecto **Guayacán Etapa 1**, ubicado en Calle 5E Sector El Escobar - Cúcuta, Barrio Alameda Del Este, a continuación se detallan los datos que dicha solicitud requería:

Número del crédito:	07506066001879142
Valor Aprobado:	\$19.300.000.000
Clasificación del proyecto:	VIS
Fecha de aprobación:	Mayo 17 de 2022
Descripción del proyecto:	Agrupación cerrada de vivienda multifamiliar conformada en esta etapa por 8 torres de 8 pisos cada una con 1 ascensor, para un total de 256 apartamentos, 99 parqueaderos comunales, 122 cupos para motos, portería, oficina de administración, tanque de agua subterráneo con cuarto de máquinas, planta de emergencia para zonas comunes y ascensores.
Plazo de construcción:	26 meses
Plazo de ventas:	6 meses
Garantía:	Hipoteca abierta de primer grado sin límite de cuantía sobre el lote donde se construirá el proyecto con un área de 8.551 mts ² de acuerdo con la especificación del plano de localización entregado a Davivienda en la solicitud de crédito..
Prorrata por vivienda:	\$75.390.000.

Así mismo certificamos que el banco DAVIVIENDA se obliga a liberar parcialmente cada vivienda, una vez quede aprobado el crédito y las condiciones solicitadas por el banco se cumplan. Estas liberaciones se realizarán a medida que se efectúe su venta y el pago proporcional de su valor de prorrata.

Cordialmente,



DANIEL OSWALDO DELGADO JAIMES
Profesional Apoyo Crédito Constructor