

Cúcuta, noviembre del 2023

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



**REF: RADICACION PERMISO DE ENAJENACION PROYECTO SAMANES – TORRES 1 Y 2**

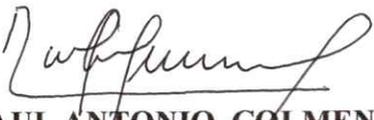
Respetado Doctor:

En mi 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 156 apartamentos distribuidos en 2 torres de 12 pisos cada una, ubicados en la Manzana A, del Plan Parcial Alameda del Este, en el sector El Escobal-Prados del Este, y según nomenclatura que en su momento le asigne la Curaduría Urbana.

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 3º del decreto 1783 del 2021:

- Certificado de tradición de la matrícula inmobiliaria del inmueble sobre el cual se construirá el Proyecto denominado “Samanes” No 260-333117 de la ORIP
- Copia del modelo de promesa de compra-venta.
- Presupuesto financiero del proyecto.
- Licencia de Construcción: Anexamos LC 54001-1-23-009 del 26 de abril del 2023.
- 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**

administrativo2@viviendasyvalores.com.co  
3115847680



**ALCALDÍA  
DE SAN JOSÉ DE  
CÚCUTA**

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

Fecha Emisión: 16/11/2023 Fecha Vencimiento: 30/11/2023 Fecha Impres: **16/11/2023** Recibo No. **WM00853240**

**INFORMACION DEL CONTRIBUYENTE -**

Nombre: SOC-PROINSA-S-A-PROMOTORA-DE-INVE  
Dirección: Lo 10 UR MOLINOS III  
Codigo: 503 Entidad: 890501434-2 / MUNICIPIO SAN JOSE DE CUCUTA - ALCALDIA  
Cantidad: 1 Concepto: ESTAMPILLA PROHOSPITAL ERAZMO MEOZ (CERTIFICADO, CONSTANCIAS Y PERMISOS)  
Valor Base: 0.0 Notas: SOLICITUD PERMISO DE VENTAS PROYECTO SAMANES

Tipo Documento: NIT  
Identificacion No.: 8905060381

CONCEPTOS DETALLADOS	CANTIDAD	FACTOR	BASE	VALOR
ESTAMPILLA PROHOSPITAL ERAZMO MEOZ (CERT	1	0.12000000	38,666.67	4,600.00
<b>TOTAL A PAGAR:</b>				<b>4,600.00</b>

PAGUE UNICAMENTE EN:  
BANCO BOGOTA.

Impreso por: WEB

CUPÓN DEL USUARIO

MUNICIPIO SAN JOSE DE CUCUTA - ALCALDIA

**INFORMACION DEL PAGO** Fecha Emisión: **16/11/2023**

Nombre: SOC-PROINSA-S-A-PROMOTORA-DE-INVE Ident. No.: 8905060381  
Dirección: Lo 10 UR MOLINOS III  
Concepto: ESTAMPILLA PROHOSPITAL ERAZMO MEOZ (CERTIFICADO, CONSTANCIAS Y PERMISOS)  
SOLICITUD PERMISO DE VENTAS PROYECTO SAMANES  
BANCO BOGOTA.

**RECIBO No.**

WM00853240  
**TOTAL A PAGAR**  
4,600.00  
**FECHA LIMITE** 30/11/2023

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: **16/11/2023**

Nombre: SOC-PROINSA-S-A-PROMOTORA-DE-INVE Ident. No.: 8905060381  
Dirección: Lo 10 UR MOLINOS III  
Concepto: ESTAMPILLA PROHOSPITAL ERAZMO MEOZ (CERTIFICADO, CONSTANCIAS Y PERMISOS)  
SOLICITUD PERMISO DE VENTAS PROYECTO SAMANES  
BANCO BOGOTA.

**RECIBO No.** **FECHA LIMITE**

WM00853240 30/11/2023  
**TOTAL A PAGAR**  
4,600.00

CUPÓN DEL BANCO

MUNICIPIO SAN JOSE DE CUCUTA - ALCALDIA

IMPRESO POR: WEB



(415)7709997287328(8020)026800853240(3900)0000004600(96)20231130



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

**Certificado generado con el Pin No: 231110747285148999**

**Nro Matrícula: 260-333117**

Página 1 TURNO: 2023-260-1-135955

Impreso el 10 de Noviembre de 2023 a las 10:15:42 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 260 - CUCUTA DEPTO: NORTE DE SANTANDER MUNICIPIO: SAN JOSE DE 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 A: CON AREA DE (8.084,90 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 SOBRE LA VÍA PÚBLICA QUE LA SEPARA DEL CONJUNTO VALLE DEL ESTE, COMPRENDIDA DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS Y MEDIDAS: NOR-OESTE: EN DIRECCIÓN AL NOR-ESTE, EN UNA LONGITUD APROXIMADA DE 89,43 METROS, COLINDANDO CON VÍA PÚBLICA VT4-1 QUE LA SEPARA DE LA MANZANA C DE LA ETAPA PROINSA S.A.S. DEL PROYECTO ALAMEDA DEL ESTE; NOR-ESTE: EN LÍNEA QUEBRADA, EN DIRECCIÓN SUR-ESTE, PRIMERO EN UNA LONGITUD DE 48,67 METROS Y LUEGO EN ÁNGULO DE 231°37'13", EN UNA LONGITUD DE 66,91 METROS, COLINDANDO CON VÍA PÚBLICA VT4-2 QUE LA SEPARA DE LA ZONA DE CESIÓN CT1-1 Y DE LA MANZANA B DE LA ETAPA PROINSA S.A.S. DEL PROYECTO ALAMEDA DEL ESTE; SUR-ESTE: EN LÍNEA RECTA EN DIRECCIÓN SUR-OESTE, EN UNA LONGITUD APROXIMADA DE 83,10 METROS, COLINDANDO CON VÍA PÚBLICA VT4-4 QUE LA SEPARA DEL CONJUNTO VALLE DEL ESTE; SUR-OESTE: EN LÍNEA QUEBRADA Y SINUOSA EN DIRECCIÓN NOR-OESTE, EN UNA LONGITUD APROXIMADA DE 161,88 METROS Y LUEGO EN LÍNEA RECTA EN DIRECCIÓN NORTE EN UNA LONGITUD APROXIMADA DE 11,95 METROS, COLINDANDO CON CALLEJUELA DE LA HACIENDA SANTA BÁRBARA

**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.

TERCERO.- REGISTRO DEL 21-08-1998 ESCRITURA 4.702 DEL 16-12-1997 NOTARIA SEGUNDA. DE CUCUTA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$



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

**Certificado generado con el Pin No: 231110747285148999**

**Nro Matrícula: 260-333117**

Página 2 TURNO: 2023-260-1-135955

Impreso el 10 de Noviembre de 2023 a las 10:15:42 AM

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

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

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

CUARTO.-REGISTRO DEL 08-01-48 ESC.#1706 DEL 30-12-47 NOT.2. CTA. COMPRAVENTA.-MODO DE ADQUIRIR.-DE: DUARTE DE DUARTE ANA



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

**Certificado generado con el Pin No: 231110747285148999**

**Nro Matrícula: 260-333117**

Pagina 3 TURNO: 2023-260-1-135955

Impreso el 10 de Noviembre de 2023 a las 10:15:42 AM

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

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

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



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

**Certificado generado con el Pin No: 231110747285148999**

**Nro Matrícula: 260-333117**

Página 4 TURNO: 2023-260-1-135955

Impreso el 10 de Noviembre de 2023 a las 10:15:42 AM

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

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

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

ADJ.LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD DE: MENDEZ DE CAMARGO CARMEN ALICIA, SOCIEDAD "PROMOTORA DE INVERSIONES S.A." PROINSA , A



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

**Certificado generado con el Pin No: 231110747285148999**

**Nro Matrícula: 260-333117**

Pagina 5 TURNO: 2023-260-1-135955

Impreso el 10 de Noviembre de 2023 a las 10:15:42 AM

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

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

: 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 A:

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

260 - 253550

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



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

**Certificado generado con el Pin No: 231110747285148999**

**Nro Matrícula: 260-333117**

Página 6 TURNO: 2023-260-1-135955

Impreso el 10 de Noviembre de 2023 a las 10:15:42 AM

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

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

Doc: ESCRITURA 2738 DEL 02-10-2018 NOTARIA SEPTIMA DE SAN JOSE 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: 2019-260-6-10542

Doc: RESOLUCION ADMINISTRATIVA 27 DEL 14-03-2019 ALCALDIA DE SAN JOSE DE CUCUTA DE SAN JOSE 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: 11-07-2023 Radicación: 2023-260-6-15543

Doc: OFICIO 2023108000733511 DEL 11-07-2023 ALCALDIA DE SAN JOSE DE CUCUTA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA RESOLUCION ADMINISTRATIVA 27 DEL 14/3/2019-ALCALDIA DE SAN JOSE DE CUCUTA DE SAN JOSE DE CUCUTA-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 004** Fecha: 04-08-2023 Radicación: 2023-260-6-17901

Doc: ESCRITURA 2670 DEL 31-07-2023 NOTARIA SEPTIMA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

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

**NIT# 8905060381**

**A: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A "BBVA COLOMBIA S.A"**

**NIT# 8600030201**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*4\***

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

\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*



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

**Certificado generado con el Pin No: 231110747285148999**

**Nro Matrícula: 260-333117**

Pagina 7 TURNO: 2023-260-1-135955

Impreso el 10 de Noviembre de 2023 a las 10:15:42 AM

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

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

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2023-260-1-135955**

**FECHA: 10-11-2023**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**MARTHA ELIANA PEREZ TORRENEGRA**  
REGISTRADORA PRINCIPAL

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

## PROMESA DE COMPRAVENTA

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 su carácter de Representante Legal de la sociedad **PROMOTORA DE INVERSIONES S.A.S. "PROINSA"**, sociedad comercial domiciliada en la ciudad de Cúcuta, constituida por escritura pública No. 669 del 9 de abril de 1986, de la Notaría Cuarta de Cúcuta, varias veces reformada, transformada a sociedad anónima por acciones simplificada mediante Acta No. 31 de fecha 6 de diciembre de **2010**, todo lo cual se acredita con el certificado 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 PROMETIENTE VENDEDORA**, de una parte y de la otra

mayor(es) y vecino(s) de ....., identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía No ..... obrando en nombre propio, quien(es) en adelante se denominará(n) **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**, se ha celebrado la promesa de contrato de compraventa, previas las siguientes

### CONSIDERACIONES:

1. El Conjunto denominado **"SAMANES - PROPIEDAD HORIZONTAL"** se desarrollará en un lote de terreno denominado **MANZANA A**, de propiedad de la sociedad **PROMOTORA DE INVERSIONES S.A.S. "PROINSA"**: Cuenta con un área de **OCHO MIL OCHENTA Y CUATRO CON NOVENTA METROS CUADRADOS (8.084,90 M2)**, ubicada sobre la vía pública que la separa del conjunto Valle del Este, comprendida dentro de los siguientes linderos y medidas: **NOR-OESTE**: En dirección al nor-este, en una longitud aproximada de 89,43 metros, colindando con vía pública **VT4-1** que la separa de la Manzana C de la Etapa **PROINSA S.A.S.** del proyecto Alameda del Este; **NOR-ESTE**: En línea quebrada, en dirección sur-este, primero en una longitud de 48,67 metros y luego en ángulo de **231°37'13"** en una longitud de 66,91 metros, colindando con vía pública **VT4-2** que la separa de la Zona de Cesión **CT1-1** y de la Manzana B de la Etapa **PROINSA S.A.S.** del proyecto Alameda del Este; **SUR-ESTE**: En línea recta en dirección sur-oeste, en una longitud aproximada de 83,10 metros, colindando con vía pública **VT4-4** que la separa del conjunto Valle del Este; **SUR-OESTE**: En línea quebrada y sinuosa en dirección nor-oeste, en una longitud aproximada de 161,88 metros y luego en línea recta en dirección norte en una longitud aproximada de 11,95 metros, colindando con callejuela de la Hacienda Santa Bárbara. **MATRICULA INMOBILIARIA** No. 260-333117 de la O.R.I.P.
2. Que el proyecto **"SAMANES -PROPIEDAD HORIZONTAL"** se conformará por 4 torres de trece pisos cada una, y seis apartamentos por piso para un total de 312 apartamentos; que se construirán en dos etapas. Cada torre contará con 2 ascensores y tendrá en su cubierta una zona comunal de mirador y senderos para caminar. El proyecto en sus áreas comunes ofrece: un Car Lobby, el lobby a doble altura área de portería con vigilancia 24 horas, teatrino, salón de eventos, baños para damas, caballeros y para movilidad reducida, oficina de administración. Zona con tres piscinas: de adultos, niños, y gateadores con batería de baños y cuarto de reanimación. Senderos peatonales, mini circuito de bicicletas, juegos infantiles, parque canino, áreas verdes, 17 parqueaderos comunales de bicicletas. En el segundo piso se encuentra un gimnasio dotado, salón de juego con mesa múltiple 5 en 1 y área de tv con game center, BBQ en terraza abierta con mirador. Cuenta con 26 parqueaderos para visitantes en total, de los cuales

20 estarán habilitados en la primera etapa. Los parqueaderos y las áreas comunes descritas anteriormente se encuentran en un bloque independiente de tres niveles: sótano, primer piso y segundo piso. El proyecto contara con 346 parqueaderos total para el uso exclusivo de los propietarios; en esta primera etapa serán habilitados 156 del total. El proyecto se desarrollara en dos etapas; objeto de la presente solicitud comprende la primera con: Torre 1, Torre 2, y una parte del bloque de los parqueaderos junto con las áreas comunes. La torre en cada piso está conformada por seis apartamentos; identificados como tipo A, tipo B y tipo C. El diseño arquitectónico está conformado por los siguientes espacios: sala-comedor- cocina, balcón, zona de ropas, dos habitaciones (la principal con vestier), dos baños, estudio que en los apartamentos tipo A puede ser la tercera alcoba. El apartamento 102 ofrece la alternativa de uso para personas con movilidad reducida, en caso que no requieran, será entregado como apartamento tipo. El proyecto será sometido al régimen de propiedad horizontal.

3. Que para desarrollar LA Torre 1 y 2 del proyecto **“SAMANES-PROPIEDAD HORIZONTAL”** se ha obtenido la Licencia de Construcción No. LC-54001-1-23-0009 de fecha de expedición 26 de abril del 2023 otorgada por la Curaduría Urbana No 1 de Cúcuta.
4. Que el **PROMITENTE VENDEDOR**, mediante Escritura Pública No XXX otorgada el XX de noviembre del 202X otorgada en la Notaría Séptima de Cúcuta, debidamente registrado en el folio de matrícula correspondiente al predio de mayor extensión, constituyó el respectivo reglamento de Propiedad Horizontal del **CONJUNTO “SAMANES –PROPIEDAD HORIZONTAL”**, y que corresponde a la primera (1ª) Etapa de desarrollo, es decir compuesto por las 156 unidades de la Torre 1 Y Torre 2 por lo mismo se determinarán por ahora y de manera provisional, los coeficientes que corresponden a las unidades de las Torres 1 y 2. Por tanto cada unidad privada que conforma la primera etapa del conjunto SAMANES tendrá un coeficiente provisional de forma tal que cuando se adicionen la etapa 2, se establecerán los coeficientes definitivos.
5. Que a la fecha de suscripción del presente documento, y habiéndose cumplido el punto de equilibrio establecido para la viabilidad de la construcción del proyecto, constituido el reglamento de propiedad horizontal y asignada a cada unidad inmobiliaria el correspondiente número de matrícula para la identificación jurídica del inmueble que por este documento se promete vender, se ha decidido de mutuo acuerdo celebrar la promesa de compra-venta que se registrá por las siguientes

#### CLAUSULAS

**PRIMERA: OBJETO Y DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.- EL PROMITENTE VENDEDOR** promete vender al **PROMETIENTE(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, que forma parte del Conjunto **SAMANES –PROPIEDAD HORIZONTAL”**, cuyas áreas, linderos y medidas son: **APARTAMENTO .....**

Al apartamento le corresponde el **FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA No \_\_\_\_\_**

**NOTA:** El apartamento comprende bienes comunes indispensables para su existencia,

funcionamiento, estabilidad y seguridad tales como muros, columnas, pantallas y ductos de instalaciones, los cuales sumados a las áreas privadas dan el área total construida. Igualmente se le asigna para su uso exclusivo el parqueadero No \_\_\_\_\_, ubicado en \_\_\_\_\_.

Por tanto, *con respecto a dichos bienes comunes*, **EL PROMITENTE VENDEDOR** informa que la Asamblea de Copropietarios, con la decisión de más del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad, podrá modificar la destinación de las áreas comunes de uso exclusivo que se asignen al inmueble. MATRICULA INMOBILIARIA DEL predio de mayor extensión No 260-333117 de la O.R.I.P. de Cúcuta. **PARAGRAFO PRIMERO:** 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 y por lo tanto el porcentaje establecido para la unidad inmobiliaria de que trata este contrato es de \_\_\_\_ como coeficiente de copropiedad. El coeficiente determina: 1. La proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes del conjunto. 2. El porcentaje de participación en la asamblea general de propietarios. 3. El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del conjunto, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración. En razón a que el conjunto se desarrolla por etapas, se determinarán por ahora y de manera provisional, los coeficientes que corresponden a la primera etapa y que se encuentran detallados en la E.P. No xxx del xx de xxx del 202x otorgada en la Notaria 7ª de Cúcuta, contentiva del reglamento del Propiedad horizontal. Los coeficientes definitivos se establecerán cuando se integre la última de las etapas al conjunto y por tanto los derechos y obligaciones mencionados en los numerales 1 al 3 anteriores, irán variando hasta que se establezcan los definitivos. **PARAGRAFO SEGUNDO:** El inmueble comprende bienes comunes indispensables para su existencia, funcionamiento, estabilidad y seguridad tales como muros, columnas, pantallas y ductos de instalaciones, los cuales sumados a las áreas privadas dan el área total construida. No obstante, el inmueble se promete en venta como cuerpo cierto. **PARAGRAFO TERCERO:** En caso de que sobre el inmueble descrito anteriormente haya existido, con antelación a este contrato, una opción de compra por parte del PROMETIENTE COMPRADOR, debidamente aceptada por EL PROMETIENTE VENDEDOR, dicha opción queda subrogada por la presente promesa y en adelante regirán para las partes las estipulaciones que aquí se contienen. **PARAGRAFO CUARTO:** 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) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES). Cuenta además con obras de urbanismo y servicios públicos exigidos por las entidades municipales. **PARAGRAFO QUINTO:** *El conjunto del cual hace parte el inmueble se desarrollará por etapas, la primera de las cuales está comprendida por la Torre 1º y 2, y luego la 2ª Etapa, con las Torres 3 y 4, por tanto, en la primera etapa se construirán los bienes comunes que integran dichas torre como hall de acceso, zona de ascensor, escaleras, shut de basuras, gabinete de incendios y además, los bienes comunes que hacen parte de dicha etapa, es decir los siguientes: Los bienes comunes esenciales indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad de dicha torre, es decir, los cimientos, la estructura, las instalaciones de servicios públicos básicos, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubierta a cualquier nivel; así mismo, se desarrollaron los bienes comunes imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular, como las circulaciones indispensables para aprovechamiento de éstos, es decir la portería, la vía de circulación a los parqueaderos exteriores. Se construirán también en la primera etapa los siguientes bienes comunes no esenciales: XXXXXXXXXXXXXXXX.* **PARAGRAFO SEXTO:** Con la construcción de la Torre 2, se

construirá la misma y los parqueaderos restantes. **PARAGRAFO SEPTIMO:** El inmueble objeto de este contrato se someterá al régimen de propiedad horizontal de conformidad con lo establecido en la Ley 675 de 2001. *En razón a los bienes comunes de uso exclusivo asignados al inmueble objeto de este contrato, se manifiesta que la Asamblea de Copropietarios, con la decisión de más del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad, podrá modificar la destinación de las áreas comunes de uso exclusivo. Así mismo, en atención al régimen de propiedad horizontal a que está sometido el inmueble, EL(LOS) PROMETIENTE(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 PROMETIENTE VENDEDOR un valor estimado de éstas. Mientras EL PROMETIENTE VENDEDOR ejerza la administración provisional del conjunto establecerá un presupuesto básico con el cual se determinará el valor con el cual se deberá contribuir a las expensas comunes, de acuerdo al coeficiente de copropiedad, el cual será obligatorio cancelar por EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), a partir de la fecha en que me sea escriturado el inmueble.* **PARAGRAFO OCTAVO:** El estrato socioeconómico del sector en la cual se localiza el conjunto es Estrato 4, el cual puede estar sujeto a modificación por parte del municipio cuando se establezca el estrato en sí del conjunto. **PARAGRAFO NOVENO:** La acción redhibitoria por vicios ocultos podrá ejercerla EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) dentro del término señalado en el artículo 1923 del Código Civil Colombiano. **PARAGRAFO DECIMO:** La construcción del conjunto y de los apartamentos se hará con las siguientes **ESPECIFICACIONES TECNICAS DE CONSTRUCCION: ALTURA DE APARTAMENTO TIPO: 2.35 MTS. Sistema estructural: CIMENTACION:** Las torres de apartamentos será sobre losa maciza de cimentación en concreto reforzado según especificaciones del diseño estructural. La zona de parqueaderos y áreas comunes se cimentará sobre zapatas de concreto reforzado y vigas de cimentación. Cumpliendo con lo requerido en la NSR 10. **ESTRUCTURA:** Las torres en sistema industrializado compuesto por muros y placas macizas en concreto reforzado con acero corrugado y mallas electrosoldadas. El parqueadero y salón social contará con estructura aperticada basada en vigas de concreto y losa de concreto reforzado. Cumpliendo con lo requerido en la NSR 10. **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 para dichas instalaciones. RAS, RETIE y RETILAP. **EQUIPO HIDRONEUMATICO:** Con tanque de almacenamiento en concreto y equipos hidroneumáticos indicado por el calculista para hacer la correcta distribución de las aguas blancas. **RED DE INCENDIO:** Tubería en acero al carbón, gabinetes normalizados ubicados en punto fijo y equipos de bombeo según diseño. Cumpliendo con lo requerido en la NSR 10. **RED DE GAS:** Se rigen por los códigos y normas establecidos por la autoridad para dichas instalaciones CREG. Se entrega acometida para gas natural, el usuario debe cancelar los derechos de conexión de servicio. **ASCENSOR:** Dos ascensores sistema SFN (sala de máquinas) con capacidad de 8 personas. **ZONAS COMUNES: HALL PUNTO FIJO DE TORRES:** Piso: cerámica Nacional 60x60. **Dos ascensores por torre. Escaleras abiertas al hall:** cerámica Nacional 60x60. **Escaleras cerrada de emergencia:** Gres formato 30 x 30. **PRIMER PISO: LOBBY – PORTERIA – ADMINISTRACION –CIRCULACION Y SALON DE EVENTOS:** Pisos: Cerámica nacional formato 45 x 90. Muros: revestimiento pintura tipo 1 color blanco. **TEATRINO:** capacidad para 20 a 24 personas. **BAÑOS: Baño áreas comunes:** Piso: Cerámica nacional, formato 30 x 60. Enchape para muro cerámica nacional formato 30x60. Lavamanos: en granito. Sanitario: porcelana color

blanco. **AREA DE PISCINAS:** al exterior en circulación piso en gres formato 30 x 30 y entra a baños. Piscinas al interior acabadas en cerámica nacional formato 30 x 60. **JUEGOS INFANTILES:** multiparque en madera. **PARQUE CANINO:** multiparque en madera. **SEGUNDO PISO: GIMNASIO:** 1 multifuncional, 1 elíptica, 1 caminadora, 3 bicicletas. **SALÓN JUEGOS DE MESA:** Mesa de Ping pong. **TERRAZA BBQ.** Acabado piso en gres formato 30 x 30 dotado de asador. **CUBIERTA DE TORRES - ZONA COMUNAL:** Mirador y senderos para caminar acabados en: tableta de gres. **ACABADO DE FACHADA:** en pasta acrílica combinada con áreas de ladrillo a la vista. **PARQUEADEROS:** Pisos en concreto pulido. Muros: estructura y bloque de cemento a la vista. **NOTA:** En caso de variar la referencia, la constructora suplirá por una similar de la misma calidad. Las imágenes son referentes para los acabados de las áreas comunes que estén disponibles en el mercado durante el proceso de construcción. **ESPECIFICACIONES DE ACABADOS APARTAMENTO TIPO: SALA – COMEDOR – ALCOBAS:** Pisos: Cerámica nacional formato 60 x 60. Muros: revestimiento pintura tipo 1 color blanco. **BALCÓN:** Pisos: Cerámica nacional formato 60 x 60. Pasamanos balcón: metálico acabado con pintura color aluminio natural. **COCINA:** Pisos: Cerámica nacional formato 60 x 60. Muro Salpicadero: Cerámica nacional formato 30 x 60. Mesón en acero inoxidable con lavaplatos y estufa incluida de cuatro hornillas a gas. Campana: Campana extractora Inox línea nacional. Grifería: mezclador de 8" línea nacional. Mueble bajo y aéreo: Melamina color de última tendencia. **BAÑOS: Baños de alcoba principal y auxiliar:** Piso: Cerámica nacional formato 30x60, Muros: Cerámica nacional formato 30x60 solo en cabina de ducha. Sanitario: Color Blanco. Corona. Lavamanos: cerámico con pedestal color blanco. Accesorios: Kit de accesorios 6 piezas color cromo. Grifería Lavamanos: llave individual línea nacional. **ZONA DE ROPAS: Piso:** Cerámica nacional formato 60 x 60. Muros: Enchape cerámica color blanco sobre lavadero 30x60. Lavadero: Lavarropa en fibra tamaño 60x60. **CARPINTERIA: PUERTAS: ACCESO, ALCOBAS Y BAÑOS:** Melamina color de última tendencia. **CLOSETS:** Melamina color de última tendencia para las dos alcobas. **PUERTA CORREDERA DE BALCON:** Aluminio natural. **ESPECIFICACIONES TECNICAS: PUNTO PARA AIRE ACONDICIONADO:** en las dos habitaciones y el estudio, posible alcoba tres. **NOTA:** En caso de variar la referencia, la constructora suplirá por una similar de la misma calidad. **PARAGRAFO DECIMO:** El inmueble se promete en venta como cuerpo cierto. **PARAGRAFO DECIMOPRIMERO:** 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) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES). Cuenta además con obras de urbanismo y servicios públicos exigidos por las entidades municipales. **PARAGRAFO DECIMOSEGUNDO:** *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) PROMETIENTE(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 PROMETIENTE VENDEDOR un valor estimado de éstas. Mientras EL PROMETIENTE 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) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), a partir de la fecha en que le sea escriturado el inmueble.* **PARAGRAFO DECIMOTERCERO:** La acción redhibitoria por vicios ocultos podrá ejercerla EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) dentro del término señalado en el artículo 1923 del

Código Civil Colombiano.

**SEGUNDA: TRADICION.-** EL PROMETIENTE VENDEDOR declara que los derechos sobre el inmueble, Que el inmueble anteriormente descrito lo adquirió la sociedad que representa así: En mayor extensión por compra-venta de un lote denominado Lote 2A Barro Negro a la sociedad Agroindustrias El Escobal S.A. según consta en la escritura pública No. 1.579 del 18 de agosto de 1999 otorgada en la Notaría Segunda de Cúcuta. Posteriormente por compra-venta y permuta realizada con la Sra. Carmen Alicia Méndez de Camargo y englobe al Lote 2A Barro Negro, todo lo cual conforme a la escritura No. 633 del 6 de abril de 2000 otorgada en la Notaría Sexta de Cúcuta. El Lote 2A Barro Negro fue dividido materialmente mediante escritura No. 5020 del 9 de septiembre de 2008 otorgada en la Notaría Segunda de Cúcuta en Lote 2A-1 y Lote 2A-2. Posteriormente, mediante E.P. No 2738 del 02/10/2019 de la Notaria 7ª de Cúcuta, se efectuó el reloteo del predio de mayor extensión, del cual resultó la Manzana A en donde se construirá el Conjunto “Samanes – Propiedad Horizontal.

**TERCERA: LIBERTAD Y SANEAMIENTO.-** Manifiesta **EL PROMITENTE VENDEDOR** que el inmueble materia de este contrato de promesa de compraventa es de su exclusivo dominio y lo ha poseído quicta, pacífica, pública y materialmente 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., excepto la hipoteca abierta constituida sobre el predio de mayor extensión a favor del Banco BBVA mediante E.P. No 2670 del 31 de julio del 2023 otorgada en la Notaria 7ª de Cúcuta la cual se cancelará de manera previa a la compraventa prometida. En todo caso **EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a entregar el inmueble en general libre de limitaciones, salvo las derivadas del régimen de propiedad horizontal al que se someterán y se obliga al saneamiento en los términos de la ley. Garantiza además, **EL PROMITENTE VENDEDOR** que el inmueble materia de este contrato de promesa de compraventa 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) PROMETIENTE(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) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) le reintegrará(n) a la PROMETIENTE VENDEDORA los valores que ésta hubiere cancelado y que le correspondan pagar al nuevo propietario.

**CUARTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO:** El precio del inmueble que se promete vender por medio de este contrato es la suma de

pagaderos de la siguiente manera: a) La suma de

que el EL PROMITENTE COMPRADOR ha cancelado en virtud de la opción de compra suscrita por este y los cuales declara EL PROMITENTE VENDEDOR tener recibidos. b)

suma ésta que EL PROMITENTE COMPRADOR se obliga a pagar al PROMITENTE VENDEDOR de la siguiente manera: 1) La suma de

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

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 BBVA 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 a LA PROMITENTE VENDEDORA.

**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, 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 impuestos mencionados y además no se pueden determinar, debido a que para la época en que se solemnice la escritura mediante la cual se dé cumplimiento al presente contrato, éstos pueden variar de acuerdo a los decretos nacionales y/o departamentales que rigen para el pago de ello. Sin embargo EL PROMITENTE VENDEDOR ha informado a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) un valor estimado, a la fecha, 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 se resolverá el presente contrato de promesa de compra-venta sin necesidad de pronunciamiento judicial alguno, y sin perjuicio de que se apliquen las reglas que más adelante se indicarán y 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. LA PROMITENTE VENDEDORA tendrá derecho a cobrarle a EL (LOS)

PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) intereses mensuales hasta al máxima tasa legal vigente por intereses de mora previstos en el artículo 886 del Código de Comercio si los pagos no se hacen dentro de las fechas estipuladas para realizar los abonos sobre el precio, sin perjuicio de las acciones en cabeza de LA PROMITENTE VENDEDORA. **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. 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 ipsofacto. **PARAGRAFO CUARTO:** 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. **PARAGRAFO QUINTO:** EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) tiene(n) un plazo de quince (15) días hábiles contados a partir de la fecha en que LA PROMITENTE VENDEDORA le indique para presentar la documentación completa al Banco. Igualmente, 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.

**QUINTA:** Que del precio total del inmueble, el diez por ciento (10%) se tomará como arras, las cuales se registrarán 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". En el caso de desistimiento del contrato, EL PROMITENTE VENDEDOR podrá retener el valor de las arras de los dineros entregados y hará devolución del saldo AL PROMITENTE COMPRADOR, si lo hubiere, dentro de los dos (2) meses siguientes contados a partir de la fecha de presentación del escrito de desistimiento. **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.

**SEXTA.- OBLIGACIONES DEL PROMITENTE VENDEDOR.- EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga con EL PROMETIENTE 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 PROMETIENTE COMPRADOR la unidad prometida en venta.

**SEPTIMA:- OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PUBLICA.-** La escritura pública de compra-venta 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) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) se

encuentren a Paz y Salvo con **EL PROMITENTE VENDEDOR** por todo concepto. **PARAGRAFO:** 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.

**OCTAVA.- 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 **EL PROMITENTE VENDEDOR** a **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** una vez la escritura de venta se encuentre debidamente registrada. Cuando **EL PROMITENTE VENDEDOR** esté listo para efectuar dicha entrega, dentro de los plazos previstos en esta cláusula, lo hará saber por escrito a **EL (LOS) PROMETIENTE(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 **EL PROMITENTE VENDEDOR**. La entrega material del inmueble se hará constar en acta suscrita por ambas partes. Si **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** no se presentare(n) a recibir el inmueble dentro del término señalado, **EL PROMITENTE VENDEDOR** 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 **EL PROMITENTE VENDEDOR**. **PARAGRAFO:** Desde el momento de la entrega del inmueble por parte del **PROMITENTE VENDEDOR** al (los) **PROMETIENTE(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.

**NOVENA:** Los gastos que se causen por el otorgamiento de la escritura pública de compra-venta serán cancelados por las partes en iguales proporciones, el impuesto de registro y anotación (boleta fiscal) y los derechos de registro correrán por cuenta de **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**; así mismo serán de su cargo los gastos que se ocasionen por afectación de vivienda familiar 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.

**DECIMA:** 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 PRIMERA.- 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 SEGUNDA.- 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 sí", que deberá agregarse al presente documento.

**DECIMA TERCERA.- MERITO EJECUTIVO.-** El presente contrato de promesa de compraventa prestará por sí 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 CUARTA.-** Si el presente contrato se ha celebrado por dos o más PROMETIENTES COMPRADORES, en caso de fallecimiento de un PROMETIENTE COMPRADOR, el(los) prometiente(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) prometiente(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 PROMETIENTE COMPRADOR. Si así no lo hiciere, **EL PROMITENTE VENDEDOR** entenderá que no opta por esta alternativa y en consecuencia procederá a entregar los dineros recibidos al(los) otro(s) prometiente(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 QUINTA:** EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) autoriza(n) a **EL PROMITENTE VENDEDOR** 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) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) a más tardar en la fecha de entrega del inmueble; si así no ocurriere, **EL PROMITENTE VENDEDOR** 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) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES).

**DECIMA SEXTA.- 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..

**DECIMASEPTIMA:**

**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\_\_.

**EL PROMITENTE VENDEDOR:**

**RAUL ANTONIO COLMENARES OSSA**  
Gerente PROMOTORA DE INVERSIONES S.A.S. "PROINSA"

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

C.C. No. \_\_\_\_\_

C.C. No. \_\_\_\_\_

## **PRESUPUESTO FINANCIERO**

### **SAMANES – 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: Sector Prados del Este.

AREA TOTAL DEL LOTE: (8.084,90 M2

AREA DE CONSTRUCCION AUTORIZADA: 14.495.80

NUMERO Y MODALIDAD DE UNIDADES AUTORIZADAS: 156 apartamentos, distribuidos en 2 torres, de trece pisos cada uno, con 78 apartamentos por torre.

#### **2-INFORMACION DE COSTOS**

PRECIO DEL LOTE:	\$909'551.000
TOTAL ESTIMADO DE LOS COSTOS DIRECTOS E INDIRECTOS	\$12'039.480.816
GASTOS DE VENTA:	\$788'546.000
ESTIMATIVO DEL VALOR TOTAL DEL COSTO DEL PROYECTO	\$13'977.585.000
VALOR DE IMPREVISTOS	\$240'007.184

#### **3- INFORMACION DE VENTAS**

VALOR ESTIMADO DE VENTA:	\$14'737.116.000
--------------------------	------------------

#### **4- FINANCIACION**

RECURSOS PROPIOS:	\$2'000.000.000
RECAUDO PRE-VENTAS A DISPONIBLE, UTILIDADES (Ver balance)	\$4'421.135.000 \$ 1.881.417.000
CREDITO:	\$6'646.899.000



# 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 10 del Decreto 1783 de 20 de diciembre de 2021 que modificó el artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077 de mayo 26 de 2015)

Licencia No.	54001-1-23-0009	Resolución No. <small>(Acto administrativo que ha quedado en firme)</small>	54001-1-23-0009 de 26 de abril de 2023
Fecha Vigencia Desde:	8 de mayo de 2023	Fecha Vigencia Licencia Hasta:	8 de mayo de 2026

Impuesto Delineación Urbana:	Recibo Pago WM00816920 18/04/23 \$46.088.100,00	Funambiente Ref 51564196 04/04/2023
Expensas	Factura No. FECU-2120 04/01/23 C.F. 342.378,15 Factura No. FECU-2549 20/04/23 C.V. 32.825.019	Estampilla Prodesarrollo \$22.763.000,00- Recibo Pago IH00000872 04/04/23

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 10 del Decreto 1783 de 20 de diciembre de 2021 que modificó el artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077 de mayo 26 de 2015, el Decreto 1083 de 28 de diciembre de 2015 que aprobó el Plan Parcial de Desarrollo Alameda del Este en vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial contenido en el Acuerdo 0089 de 2011

## 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 SAS PROINSA NIT. No. 890.506.038-1, representado legalmente por RAUL ANTONIO COLMENARES OSSA identificado con Cédula de Ciudadanía No. 13.247.796 de Cúcuta.

DATOS DEL PREDIO:			
Predio No.	00-02-0130-0058-000	Matricula Inmobiliaria No.	260-333117

Área del Predio: Según Matricula Inmobiliaria No. 260-333117: 8084.90 m<sup>2</sup>.

Dirección (Nomenclatura): BARRO NEGRO Lo 2A-1 BR. EL ESCOBAL (Según catastro) – SECTOR EL ESCOBAL MANZANA A, (Según certificado de Libertad y Tradición).

### RESPONSABLE DEL PROYECTO:

RESPONSABILIDAD	NOMBRE COMPLETO	PROFESIÓN	IDENTIFICACIÓN/ MAT.PROFESIONAL
CONSTRUCTOR RESPONSABLE	RAUL ANDRES COLMENARES REY	Ingeniero Civil	25202-160379
DISEÑO ELEMENTALES ESTRUCTURALES Y NO ESTRUCTURALES	PEDRO EDMUNDO ARIAS MATOS	Ingeniero Civil Esp. Estructuras	25000-16957
MEMORIA ESTRUCTURAL	PEDRO EDMUNDO ARIAS MATOS	Ingeniero Civil Esp. Estructuras	25000-16957
REVISOR INDEPENDIENTE	LUIS CARLOS RIVERA CÁCERES	Ingeniero Civil Esp. Estructuras	54202-148944
DISEÑO ARQUITECTÓNICO	EDILMA LUCIA USSA RINCON	Arquitecta	25700-38996
ESTUDIOS GEOTÉCNICOS	TECNOSUELOS LTDA con NIT. 890.503.462-8 con aval del ingeniero civil JMg en Geotécnia José Ricardo Pineda Rodríguez con M.P.54202-27410		

**DESCRIPCIÓN PROYECTO APROBADO:** Se concede Licencia de Construcción Modalidades **OBRA NUEVA y CERRAMIENTO** para la Construcción de la PRIMERA ETAPA de Proyecto de Uso Residencial Multifamiliar **SAMANES**. Se hace constar que el proyecto general se desarrollara en dos etapas. **La PRIMERA ETAPA a DESARROLLAR** a la que se concede licencia, está conformada por ciento cincuenta y seis (156) apartamentos, distribuidos en Dos (2) torres de similar diseño (Torres 1 y 2). Cada Torre con setenta y ocho (78) apartamentos. La Etapa presenta ciento sesenta y dos (172) cupos de estacionamiento debidamente identificados en planos, de los cuales se tienen ciento cincuenta y seis (156) cupos para las unidades privadas (Apartamentos) en proporción de uno parqueadero por apartamento y de estos se plantean dos (2) cupos para personas con movilidad reducida en primer piso, dieciséis (16) cupos de visitantes ubicados así: En Primer Piso: Diez (10) cupos demarcados como V1 al V10 y en segundo piso: Seis (6) cupos demarcados con V11 al V16. La Etapa cuenta con zonas cubiertas comunes y zonas libres de circulación e integración. Se deja constancia que se aprecia en planos seis (6) cupos de estacionamiento sin demarcar que no se computan en el total antes indicado, los cuales formarán parte de la siguiente etapa por exceder la exigencia. La Etapa cuenta con las siguientes unidades estructuralmente independientes:

#### UNA UNIDAD ESTRUCTURAL CONFORMADA POR SÓTANO Y DOS PISOS DE ALTURA, distribuida así:

**Sótano:** Área para cincuenta y siete (57) cupos de estacionamientos numerados del 1 al 57, tres tanques de agua, escaleras, y rampa vehicular.

**Primer Piso:** Lobby, portería con baño, administración con baño, circulación, teatrino, salón de eventos, tres baterías sanitarias (una apta para personas con movilidad reducida), escaleras, área de estacionamientos con cincuenta y dos (52) cupos de estacionamiento identificados desde el 58 al 109 (entre ellos, se tienen 2 cupos para Población con movilidad reducida) y diez (10) cupos para visitantes debidamente identificados en planos, rampa y área para sub estación eléctrica. En este piso se aprecia un cupo de estacionamiento para población con movilidad reducida sin numerar que se tendrá en cuenta para la siguiente etapa del proyecto. Además, se presentan cuatro (4) cupos de estacionamiento sin numerar que se tendrá en cuenta para la siguiente etapa del proyecto.

**Segundo Piso:** Terraza descubierta, BBQ, salón cubierto para juegos, gimnasio y área descubierta para parqueaderos con capacidad para cincuenta y siete (57) cupos identificados desde el 110 al 156 y seis (6) cupos para visitantes identificados en plano como V11 al V16. En este piso se aprecia un cupo de estacionamiento sin numerar que se tendrá en cuenta para la siguiente etapa del proyecto.

MARTHA LILIANA NIETO ESTÉVEZ  
Curadora Urbana No.1 San José de Cúcuta  
E. Rad.18012023

Firma recibido parte interesada

- INTERESADO -

Página 1



# 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 10 del Decreto 1783 de 20 de diciembre de 2021 que modificó el artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077 de mayo 26 de 2015)

Licencia No.	54001-1-23-0009	Resolución No. <small>(Acto administrativo que ha quedado en firme)</small>	54001-1-23-0009 de 26 de abril de 2023
Fecha Vigencia Desde:	8 de mayo de 2023	Fecha Vigencia Licencia Hasta:	8 de mayo de 2026

### ↓ OBRA NUEVA TORRES DE APARTAMENTOS: (Son DOS TORRES aprobadas 1 y 2)

**TORRE 1 y TORRE 2:** Cada torre presenta una misma distribución, con una altura de 15 pisos, setenta y ocho (78) apartamentos por torre, distribuidos entre los pisos 1 al 13. Cada Apartamento tiene derecho a un cupo de estacionamiento. Cada torre está distribuida así:

**PRIMER PISO:** Acceso, zonas de circulación, dos escaleras de conexión con pisos superiores, área de basuras, cuarto técnico SETI, dos ascensores y seis (6) unidades residenciales o apartamentos distribuidos así:

**Unidades residenciales o Apartamentos 103, 104, 101 y 106:** Conformados por: sala, comedor, cocina, un baño, balcón, dos alcobas sencillas y una alcoba con vestier y baño.

**Unidad residencial o Apartamento 105:** Conformado por estudio, sala, comedor, balcón, cocina, área de ropas, un baño, una alcoba y alcoba principal con baño y vestier.

**Una unidad apta para personas con movilidad reducida (Apartamento 102):** con sala, comedor, cocina, balcón, área de ropas, un baño, una alcoba sencilla y alcoba principal con baño.

**SEGUNDO PISO:** Dos escaleras, dos ascensores, ducto de basuras, cuarto de aseo, seis unidades residenciales o apartamentos, así:

**Unidades residenciales o Apartamentos 201, 203, 204, 206:** con sala, comedor, cocina, área de ropas, balcón, un baño, dos alcobas sencillas y alcoba principal con baño y vestier.

**Unidades residenciales 202, 205:** con estudio, sala, comedor, balcón, cocina, área de ropas, un baño, una alcoba sencilla y alcoba principal con baño y vestier.

**TERCER PISO AL DOCEAVO PISO (PLANTA TIPO):** Cada piso conformado por dos escaleras, dos ascensores, ducto de basuras, cuarto de aseo, seis unidades residenciales o apartamentos, distribuidos así:

Unidades residenciales o Apartamentos correspondientes a los siguientes, con la misma distribución: Sala, comedor, cocina, área de ropas, balcón, un baño, dos alcobas sencillas y alcoba principal con baño y vestier:

- En Piso 3: 301,303,304,306
- En Piso 4: 401,403,404,406
- En Piso 5: 501,503,504,506
- En Piso 6: 601,603,604,606
- En Piso 7: 701,703,704,706
- En Piso 8: 801,803,804,806
- En Piso 9: 901,903,904,906
- En Piso 10: 1001,1003,1004, 1006
- En Piso 11: 1101,1103,1104, 1106
- En Piso 12: 1201, 1203, 1204, 1206

Unidades residenciales o Apartamentos correspondientes a los siguientes, con la misma distribución: con estudio, sala, comedor, balcón, cocina, área de ropas, un baño, una alcoba sencilla y alcoba principal con baño y vestier.

- En Piso 3: 302,305
- En Piso 4: 402,405
- En Piso 5: 502,505
- En Piso 6: 602,605
- En Piso 7: 702,705
- En Piso 8: 802,805
- En Piso 9: 902,905
- En Piso 10: 1002,1005
- En Piso 11: 1102,1105
- En Piso 12: 1202, 1205

**TRECEAVO PISO:** Dos escaleras, dos ascensores, ducto de basuras, cuarto de aseo, seis unidades residenciales o apartamentos, distribuidos así:

Unidades residenciales o apartamentos **1301, 1303, 1304, 1306:** sala, comedor, cocina, área de ropas, balcón, un baño, dos alcobas sencillas y alcoba principal con baño y vestier.

Dos unidades residenciales o apartamento **1302 Y 1306:** con estudio, sala, comedor, balcón, cocina, área de ropas, un baño, una alcoba sencilla y alcoba principal con baño y vestier.

**CATORCEAVO PISO:** Área cubierta común para escaleras, dos ascensores, cuarto setis, circulación y también un área descubierta para senderos peatonales.

**QUINCEAVO PISO:** Piso de uso común en que se encuentra área cubierta de escaleras y cuarto de máquinas.

MARTHA LILIANA NIETO ESTÉVEZ  
Curadora Urbana No.1 San José de Cúcuta  
E. Rad. 18012023

Firma recibido parte interesada

- INTERESADO -



# 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 10 del Decreto 1783 de 20 de diciembre de 2021 que modificó el artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077 de mayo 26 de 2015)

Licencia No.	54001-1-23-0009	Resolución No.	54001-1-23-0009 de 26 de abril de 2023
Fecha Vigencia Desde:	8 de mayo de 2023	Fecha Vigencia Licencia Hasta:	8 de mayo de 2026

- ↓ La Etapa cuenta con dieciseis (16) cupos de estacionamiento de visitantes, de los cuales se tienen diez (10) cupos en Primer Piso (V1, V2, V3, V4, V5, V6, V7, V8, V9 y V10) y seis (6) cupos en segundo Piso (V11, V12, V13, V14, V15, V16).
- ↓ Dos apartamentos son aptos para población con movilidad reducida.
- ↓ El proyecto cuenta con área recreativa conformada por piscina de adultos, piscina para niños y piscina gateadores, esta área presenta área cubierta que corresponde al cuarto de reanimación y batería de baño.
- ↓ El proyecto presenta áreas libres descubiertas que corresponden a zonas para beneficio futuro de la copropiedad que se constituirá, encontrando dentro de ellas: zonas verdes interiores, zonas de circulaciones, zona de cicleros, área de juegos infantiles y parque canino.
- ↓ El proyecto cuenta con área de basuras.
- ↓ **CERRAMIENTO:** El proyecto presenta dos tipos de cerramiento que se aprueban:
  - **Cerramiento perimetral:** Se aprueba Cerramiento perimetral en una longitud de 273.50 m y una altura de 2.20 m conforme diseño que se aprecia en planos. para un total de 601.70 m<sup>2</sup>.
  - **Cerramiento de piscinas:** con longitud de 68.80 m y una altura en reja con dispositivos de seguridad de altura de 1.30 m. Area Total cerramiento piscinas= 89.44 m<sup>2</sup>

### Áreas construidas que se aprueban en esta licencia:

Modalidad	DESCRIPCIÓN	AREA (m <sup>2</sup> )
OBRA NUEVA	Area Cubierta Construida Obra Nueva Torre 1 Uso Residencial _ UE1_ver detalle en cuadro áreas	5.455,36
	Area Cubierta Construida Obra Nueva Torre 2 Uso Residencial_ UE2_ver detalle en cuadro áreas	5.455,36
	Area Cubierta Construida _UE3_ Salón Eventos Porteria. Ver detalle en cuadro áreas	411,32
	Area Cubierta Construida Parqueaderos_Sotano_Piso 1__ UE4_ver detalle en cuadro áreas	3.140,58
	Area Subestación Eléctrica_Transformador_ UE5_ver detalle en cuadro áreas	17,05
	Area Cubierta Zona Piscinas_Salvamento o Cuarto Reanimación-Baño_ UE6_ver detalle en cuadro áreas	16,13
	<b>AREA TOTAL CUBIERTA CONSTRUIDA APROBADA ETAPA 1 SAMANES</b>	<b>14.495,30</b>
CERRAMIENTO	Metros lineales cerramiento conjunto que se aprueba (Altura 2.20 m) _ UE7	273,50
	Metros lineales cerramiento piscina que se aprueba (Altura 1,30 m) _ UE8	68,80

MARTHA LILIANA NIETO ESTÉVEZ  
Curadora Urbana No.1 San José de Cúcuta  
F. Rad.18012023

Firma recibido parte interesada

- INTERESADO -

Página 3



# 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 10 del Decreto 1783 de 20 de diciembre de 2021 que modificó el artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077 de mayo 26 de 2015)

Licencia No.	54001-1-23-0009	Resolución No.	54001-1-23-0009 de 26 de abril de 2023
Fecha Vigencia Desde:	8 de mayo de 2023	Fecha Vigencia Licencia Hasta:	8 de mayo de 2026

### SAMANES – ETAPA 1

UNIDADES ESTRUCTURALES	DESCRIPCIÓN	AREA PISO	AREA PARCIAL	AREA TOTAL
UE - 1	<b>TORRE 1 (Torre Tipo 1)</b>			<b>5,455,36</b>
	PISO 1	419,89	419,89	
	PISO 2	415,58	415,58	
	PISO 3 AL 13	413,58	4,549,36	
	PISO 14 CUBIERTA I DUCTOS, PUNTO FLDY Y CIRCULACIONES	47,43	47,43	
	PISO 15 - ESCALERA E-1, CUARTO MAQUINAS, DUCTO	23,08	23,08	
UE - 2	<b>TORRE 2 (Torre Tipo 1)</b>			<b>5,455,36</b>
	PISO 1	419,89	419,89	
	PISO 2	415,58	415,58	
	PISO 3 AL 13	413,58	4,549,36	
	PISO 14 CUBIERTA I DUCTOS, PUNTO FLDY Y CIRCULACIONES	47,43	47,43	
	PISO 15 - ESCALERA E-1, CUARTO MAQUINAS, DUCTO	23,08	23,08	
UE - 3	<b>SALON EVENTOS - PORTERIA</b>			<b>411,32</b>
	PISO 1		256,12	
	PORTERIA	40,06		
	LOBBY	12,16		
	SALON DE EVENTOS	76,07		
	TEATRINO	31,84		
	ADMINISTRACION	7,60		
	ARCHIVO ADMINISTRACION	2,16		
	BAÑOS EVENTOS	24,14		
	CUARTO ASEO	1,70		
	ESCALERA 1	14,01		
	CIRCULACION EVENTOS	42,96		
	DISPONIBLE	3,24		
	PISO 2		155,20	
	GIMNASIO	28,95		
	JUEGOS	85,06		
	BAÑOS EVENTOS	10,71		
	ESCALERA 1	14,56		
	TERRAZA DESCUBIERTA JUEGOS			
	TERRAZA B.B.O (DESCUBIERTA)			
	TERRAZA GIMNASIO	6,06		
	CUBIERTA LOBBY CAR	26,10		
	DISPONIBLE	1,68		
UE - 4	<b>PARQUEADEROS</b>			<b>3,140,58</b>
	<b>SOTANO</b>		1,619,37	
	CIRCULACION VEHICULAR	577,36		
	CIRCULACION PEATONAL	6,42		
	PARQUEADEROS	734,80		
	PARQUEADEROS BICICLETAS	5,37		
	ESCALERA E-1	12,93		
	DISPONIBLE	98,54		
	TANQUE SUBTERRANEO	142,26		
	CUARTO MAQUINAS TANQUES	32,79		
	MURO COMINES	38,47		
	<b>PRIMER PISO1</b>		1,621,21	
	CIRCULACION VEHICULAR	616,66		
	CIRCULACION PEATONAL	10,35		
	PARQUEADEROS CUBIERTOS	880,86		
	RAMPA ACCESO SOTANO	87,24		
	RAMPA ACCESO A NIVEL 2	88,28		
MURO COMINES	18,23			
UE - 5	<b>SUB-ESTACION ELECTRICA-TRANSFORMADOR</b>		17,05	17,05
UE - 6	<b>BAÑOS PISCINA - SALVAMENTO</b>		16,13	16,13
TOTAL m2 Area a Construir - Etapa 1			14,495,80	14,495,80

MARTHA LILIANA NIETO ESTÉVEZ  
Curadora Urbana No.1 San José de Cúcuta  
F. Rad.18012023

Firma recibido parte interesada

- INTERESADO -

Página 4



# 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 10 del Decreto 1783 de 20 de diciembre de 2021 que modificó el artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077 de mayo 26 de 2015)

Licencia No.	54001-1-23-0009	Resolución No.	54001-1-23-0009 de 26 de abril de 2023
Fecha Vigencia Desde:	8 de mayo de 2023	Fecha Vigencia Licencia Hasta:	8 de mayo de 2026

LA APROBACIÓN DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL, DEBE HACERSE CONSTAR EN OTRA ACTUACION – COMO ACTO INDEPENDIENTE, EN EL QUE SE GENERARÁN LAS NOMENCLATURAS DE LAS UNIDADES PRIVADAS QUE SURGEN DEL PROYECTO-----

**PLANOS QUE SE APRUEBAN:** ARQUITECTONICOS: CUARENTA Y UNO (41) / ESTRUCTURALES – NO ESTRUCTURAL: SETENTA Y SIETE (77). Total= 118-----

**REQUIERE AUTORIZACIÓN DE OCUPACIÓN DEL INMUEBLE:** NO -----

**REQUIERE SUPERVISIÓN TECNICA INDEPENDIENTE:** SI-----

**REQUIERE CERTIFICACIÓN TECNICA DE OCUPACIÓN:** SI. **OBLIGACIÓN ANTES DE EFECTUARSE LA TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES RESULTANTES Y/O SU OCUPACIÓN.**-----

**REQUIERE CUMPLIMIENTO NORMAS RITEL:** SI-----

**USO APROBADO:** RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR-----

**ZONIFICACIÓN VIGENTE:** Terreno en Zona de Expansión Urbana con Plan Parcial aprobado mediante Decreto 1083 de 2015 en que quedó establecido que al terreno le corresponde la ZONA RESIDENCIAL 3 / ZR-3-----  
ESTRATO: Tres (3) -----

**ALTURA EDIFICACIÓN:** Quince (15) Pisos -----En Metros: 39.64 m -----

**NUMERO DE UNIDADES PRIVADAS APROBADAS:** Ciento cincuenta y Seis (156) apartamentos. -----

**ESTACIONAMIENTOS APROBADOS:** 168 cupos, de los cuales se tienen: Ciento cincuenta y seis (156) cupos para uso privado (uno por cada Apartamento) y dieciséis (16) cupos para visitantes, conforme al Art. 31. – 31.14 Decreto 1083 de 28 de diciembre de 2015-----

**Índice de Ocupación:** 0.34 -----

**Índice de Construcción:** 1.60 -----

**Ubicación Lote en manzana:** Esquinero -----

Conforme al Artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077/15 modificado por el Art. 10 del Decreto 1783/21, 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. 54001-1-23-0009 de 26 de abril de 2023, 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:** Los escombros resultantes del proceso constructivo deberán ser dispuestos en sitios autorizados por la Autoridad Municipal. -----

**NOTA 5:** 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 6:** Se expide la presente constancia, en virtud que el acto administrativo por el cual se otorgó la licencia se encuentra debidamente ejecutoriado.

**NOTA 7: OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA LICENCIA: CONFORME AL DECRETO 1077 DE 2015 ARTÍCULO 2.2.6.1.2.3.6,** según corresponda al proyecto a ejecutar: **Artículo 2.2.6.1.2.3.6 Obligaciones del titular de la licencia.** El curador urbano o la autoridad encargada de estudiar, tramitar y expedir licencias, deberá indicar al titular, el cumplimiento de las siguientes obligaciones:

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.

MARTHA LILIANA NIETO ESTÉVEZ  
Curadora Urbana No.1 San José de Cúcuta  
E. Rad.18012023

Firma recibido parte interesada

- INTERESADO -



# CURADURIA URBANA No. 1

San José de Cúcuta  
Martha Lilliana 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 10 del Decreto 1783 de 20 de diciembre de 2021 que modificó el artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077 de mayo 26 de 2015)

Licencia No.	54001-1-23-0009	Resolución No. <small>(Acto administrativo que ha quedado en firme)</small>	54001-1-23-0009 de 26 de abril de 2023
Fecha Vigencia Desde:	8 de mayo de 2023	Fecha Vigencia Licencia Hasta:	8 de mayo de 2026

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 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia 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.
6. Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (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 1 del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.  
El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6 de la Ley 1796 de 2016. 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. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal. (Numeral 9, Modificado por el Art. 23 del Decreto 1783 de 2021)
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 fideicomiso ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quién es el responsable de esta obligación. (Numeral 10, Modificado por el Art. 23 del Decreto 1783 de 2021)
11. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
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.
16. Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del presente decreto en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles. (Numeral 16, Adicionado por el Art. 23 del Decreto 1783 de 2021)
17. Solicitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del presente decreto la diligencia de inspección para la entrega material de las áreas de cesión. (Numeral 17, Adicionado por el Art. 23 del Decreto 1783 de 2021)

MARTHA LILIANA NIETO ESTÉVEZ  
Curadora Urbana No.1 San José de Cúcuta  
F. Rad. 18012023

Firma recibido parte interesada

- INTERESADO -

Página 6

Bucaramanga, Noviembre 9 de 2023

Señores  
**PROMOTORA DE INVERSIONES SAS**  
Cúcuta

**REF: PROYECTO SAMANES**

Respetados Señores:

Teniendo en cuenta su solicitud de emitir certificación me permito informar lo siguiente:

1. El Proyecto que se está financiando es el: Samanes Etapa 1, el cual consiste en la construcción de Torre 1 de 13 pisos de altura, con un total de 78 Apartamentos + primera parte del edificio de parqueaderos y zonas comunes, al cual le corresponden 80 parqueaderos privados y 10 visitantes. Proyecto Mayor a Vis.
2. Las garantías exigidas para este crédito fueron:
  - Hipoteca en primer grado y en cuantía ilimitada, sobre el lote de terreno ubicado en Sector el escobal manzana A, Barrio prados del este, municipio de Cúcuta, matrícula inmobiliaria 260-333117.
  - Firma de pagaré
3. El Banco efectúa la liberación de cada uno de los inmuebles una vez se cancela la correspondiente prorrata.

Cualquier inquietud adicional con gusto será atendida.

Cordial Saludo,



**SAÚL MAURICIO GARRIDO PÚLIDO**  
Gerente Crédito Constructor Zona Santanderes  
Dirección Nacional de Vivienda

c.c. Archivo