



San José de Cúcuta, 17 de enero de 2024

Señores

**DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL**  
**ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA**  
Ciudad

REF: RADICACION DE DOCUMENTOS

CAROLINA GELVEZ ORTIZ, identificada con cédula de ciudadanía número 60.382.819 expedida en Cúcuta, en calidad de Representante Legal de la sociedad CONSTRUCTORA VILLAS DEL RODEO SAS, me permito hacer entrega de la documentación requerida para la Promoción, anuncio y/o desarrollo de las Actividades de Enajenación, de **TRESCIENTOS VEINTE (320)** apartamentos que hacen parte de las etapas 2 y 3 del Conjunto Cerrado Rosales del Rodeo, ubicado en la Calle 30 #29B-113 de la ciudad de Cúcuta, identificado con matrícula inmobiliaria en mayor extensión 260-351875 y código catastral en mayor extensión 0108000016780001000000000.

A continuación, se describe la documentación anexa:

1. Folio de matrícula inmobiliaria
2. Modelo Promesa de Compraventa
3. Presupuesto
4. Resolución y Licencia
5. Plano urbanístico
6. Cámara de Comercio
7. Cédula Representante Legal

Notificaciones: [contabilidad@construtoravillasdelrodeo.com](mailto:contabilidad@construtoravillasdelrodeo.com)

Atentamente,

**CAROLINA GELVEZ ORTIZ**  
Representante Legal  
Constructora Villas del Rodeo SAS  
Nit 901.175.671-1

## PROMESA DE COMPRAVENTA CONJUNTO CERRADO ROSALES DEL RODEO

### 1. TERMINOS DEL CONTRATO.

**1.1. PARTES INTERVINIENTES. CAROLINA GELVEZ ORTIZ**, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Cúcuta, identificada con la cédula de ciudadanía No. 60.382.819 expedida en la ciudad de Cúcuta, quien actúa en su condición de Representante Legal de **CONSTRUCTORA VILLAS DEL RODEO S.A.S.**, persona jurídica de derecho privado, sin ánimo de lucro, domiciliada en la ciudad de Cúcuta, identificada con **NIT No. 901.175.671-1**, entidad que en virtud del contrato de fiducia mercantil celebrado mediante documento privado del veintidós (22) de marzo de dos mil veintidós (2022), tiene la calidad de Fideicomitente Comercializador y Constructor del proyecto denominado Conjunto Cerrado Rosales del Rodeo, quien en adelante se denominará **LA PROMITENTE VENDEDORA**

### 1.2. EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)

<b>Apellidos</b>	<b>Nombres</b>	<b>Número de Cédula</b>	<b>Expedida en</b>
<b>Estado Civil</b>	<b>Sociedad Conyugal o Patrimonial Vigente</b> Si: ___ No: ___	<b>Dirección Residencia</b>	<b>Teléfono</b>
<b>Empresa</b>	<b>Cargo</b>	<b>Dirección trabajo</b>	<b>E-mail</b>

### 1.3. OBJETO DEL CONTRATO:

<b>TORRE</b>	<b>APTO</b>	<b>DIRECCIÓN</b>	<b>MATRICULA INMOBILIARIA</b>
		<b>CALLE 30 #29B-113 CONJUNTO CERRADO ROSALES DEL RODEO</b>	

Sus linderos individuales y su descripción y acabados constan en el anexo 1 de la presente promesa de compraventa.

### 1.4. PRECIO Y FORMA DE PAGO

<b>1.4.1. VALOR TOTAL DE LA VENTA</b>	<b>\$</b>
---------------------------------------	-----------

#### FORMA DE PAGO:

<b>1.4.2. VALOR CUOTA INICIAL</b>	<b>\$</b>
-----------------------------------	-----------

**Promesa de Compraventa Apartamento No. \_\_\_ Torre \_\_\_ Conjunto Cerrado Rosales del Rodeo**

- a) \$ \_\_\_\_\_, cancelados a la fecha en el Encargo No. \_\_\_\_\_.
- b) \$ \_\_\_\_\_, que serán cancelados mediante abono al Encargo No. \_\_\_\_\_, a más tardar el día \_\_\_\_\_.

<b>1.4.3. VALOR SUBSIDIO Y ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO</b>	\$ _____
---	----------

<b>1.4.4. VALOR CRÉDITO HIPOTECARIO Y ENTIDAD CREDITICIA</b>	\$ _____
--	----------

Qué se pagará o abonará en un plazo máximo de treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha de la escritura pública que perfeccione el presente contrato. **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** se obliga(n) a presentar ante \_\_\_\_\_ en adelante el **BANCO**, los documentos necesarios para legalizar el crédito a más tardar el día \_\_\_\_\_.

**1.5. LUGAR Y FECHA DE FIRMA DE LA ESCRITURA:**

<b>DIA</b>	<b>MES</b>	<b>AÑO</b>	<b>NOTARIA</b>

**1.6. DIRECCIONES PARA NOTIFICACIONES.**

**PROMITENTE VENDEDORA:** Calle 21A N°0B-19 BARRIO BLANCO - CÚCUTA.

**EL(LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** \_\_\_\_\_ -

**TELÉFONO:** \_\_\_\_\_ - **CORREO ELECTRÓNICO:** \_\_\_\_\_.

**2. DESARROLLO DEL CONTRATO.**

Entre los suscritos, **LA PROMITIENTE VENDEDORA Y EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** identificados en el numeral 1.1. y 1.2. de los términos del contrato, se ha celebrado el contrato de promesa de compraventa contenido en las siguientes cláusulas:

**PRIMERA: LA PROMITENTE VENDEDORA** se obliga a que FIDUCIARIA BOGOTA S.A., NIT 800.142.383.- 7 sociedad fiduciaria domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., constituida mediante la escritura pública número tres mil ciento setenta y ocho (3.178) del treinta(30) de septiembre de mil novecientosnoventa y uno (1991) de la Notaria Once (11) de Bogotá, que obrará en la escritura pública de compraventa del inmueble como vocera del Patrimonio Autónomo denominado "**FIDEICOMISO CONJUNTO CERRADO ROSALES DEL RODEO - FIDUBOGOTA.**" identificado con Nit número 830.055.897-7, transferirá a título de venta a favor de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** el derecho de dominio y la posesión que tiene y ejerce sobre el(los) inmueble(s) mencionado(s) en el numeral **1.3** de los términos del presente contrato en virtud de la transferencia efectuada mediante la escritura pública setecientos sesenta y tres (763) de fecha veintinueve (29) de marzo de dos mil veintidós (2022) otorgada en la Notaria 6 del Circulo de Cúcuta, registrada al folio de matrícula inmobiliaria No. 260-351875, el(los) cuales comprende el lote en mayor extensión sobre el cual se adelanta la construcción del **CONJUNTO CERRADO ROSALES DEL RODEO - PROPIEDAD HORIZONTAL**, localizado en la ciudad de Cúcuta, departamento de Norte de Santander. El conjunto se está construyendo sobre una extensión

superficial de **TREINTA Y TRES MIL SEISCIENTOS TREINTA Y CUATRO METROS CON TRES MIL SETECIENTOS SETENTA Y OCHO CENTIMETROS CUADRADOS (33.634,3778)** cuyos linderos y especificaciones se encuentran en la precitada escritura pública.

**PARAGRAFO PRIMERO: PROPIEDAD HORIZONTAL:** El proyecto fue sometido al régimen de propiedad horizontal previsto en la Ley 675 de 2001, mediante la escritura pública número mil setecientos treinta y tres (1733) otorgada el veintiocho (28) de junio de dos mil veintidós (2022) en la Notaría Sexta (6ª) del Círculo Notarial de Cúcuta, mediante la cual surgió el CONJUNTO CERRADO ROSALES DEL RODEO - PROPIEDAD HORIZONTAL, escritura que se encuentra debidamente registrada.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** No obstante, la mención cabida y linderos generales que se mencionan es esta cláusula y de los linderos particulares que constan como anexo 1 a esta promesa, el(los) inmuebles se prometen en venta y se enajenará(n) como cuerpo cierto.

**PARÁGRAFO TERCERO: EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** manifiesta(n) conocer y aceptar lo siguiente:

1. Por medio de documento privado de fecha del \_\_\_\_\_ (\_\_\_) de \_\_\_\_ del\_\_\_\_\_,

**CONSTRUCTORA VILLAS DEL RODEO S.A.S.**, en su carácter de fideicomitente, y **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, celebraron **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** No.\_\_\_\_\_, el cual tiene como objeto el siguiente:

**"3.1. OBJETO.** *El presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, tiene por objeto constituir un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO CONJUNTO CERRADO ROSALES DEL RODEO – FIDUBOGOTÁ** 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**, junto con los demás activos aportados por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, y permitir y facilitar el desarrollo del **PROYECTO**.*
- B. *Poseer, tener y administrar recursos dinerarios que reciba:*
  - a) *En una subcuenta que aperturará el **FIDEICOMISO**, se administraran los recursos que hayan sido entregados por los **COMPRADORES** al **FIDEICOMITENTE** en los términos de la consideración octava anterior y adicionalmente se administraran los recursos que entreguen los **COMPRADORES** a partir la firma del presente contrato hasta la transferencia de la **UNIDAD DE DOMINIO PRIVADO**, previa la vinculación efectiva de cada **COMPRADOR** a la **FIDUCIARIA**, cumpliendo para el efecto el proceso de conocimiento del cliente respectivo. 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**.*
  - d) *De los que a título de aportes hagan **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.*
- 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**.*
- E. *Por instrucción de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, 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. Se deja constancia que para realizar los giros de los dineros de los*

**COMPRADORES** y en especial de los recursos de que trata la consideración octava

*anterior, se deben haber aportado las promesas de compraventa de que trata la consideración novena anterior, por tanto, no se podrán realizar giros de dicha subcuenta hasta tanto no se cumpla dicha obligación.*

F. Entregar al **BENEFICIARIO** 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**.

(...)”

2. En cumplimiento de lo estipulado en el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, la sociedad **CONSTRUCTORA VILLAS DEL RODEO S.A.S.**, ha venido desarrollando sobre el lote de terreno de propiedad del Patrimonio Autónomo denominado **“FIDEICOMISO CONJUNTO CERRADO ROSALES DEL RODEO - FIDUBOGOTA.”** las actividades de promoción, comercialización y construcción del proyecto inmobiliario de vivienda de interés prioritario denominado **CONJUNTO CERRADO ROSALES DEL RODEO PROPIEDAD HORIZONTAL**.
3. La gestión de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, 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 asume con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar a **EL PROMITENTE VENDEDOR** o al proyecto, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el fideicomiso. **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, gerente ni vendedor del Proyecto, ni partícipe de manera alguna, en el desarrollo del Proyecto 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 técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización.
4. Que el desarrollo del proyecto es responsabilidad exclusiva de **CONSTRUCTORA VILLAS DEL RODEO S.A.S.**, quien estará encargada de realizar, sin participación alguna de la **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, los estudios de factibilidad, la promoción y construcción del proyecto, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo.
5. Que **CONSTRUCTORA VILLAS DEL RODEO S.A.S.**, estará encargada de las labores de diseño, administrativas, financieras, técnicas, de construcción, dirección y realización de ventas y todas las demás exigencias requeridas para la ejecución del conjunto residencial, directamente o a través de los terceros que designe o subcontrate para el efecto y en tal virtud será la responsable de entregar tanto los bienes privados como las zonas comunes que lo integran.
6. Que conoce(n) la existencia del Patrimonio Autónomo denominado **“FIDEICOMISO CONJUNTO CERRADO ROSALES DEL RODEO - FIDUBOGOTA.** y que **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, no es constructor, ni interventor, ni participa de manera alguna en la construcción o desarrollo del **CONJUNTO CERRADO ROSALES DEL RODEO - PROPIEDAD HORIZONTAL** y en consecuencia, no es responsable por la terminación, calidad o precio de los inmuebles que lo integran, así como tampoco lo es de la obligación de saneamiento, ni de la obligación de entrega de las áreas privadas y comunes, toda vez que **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A** suscribe los respectivos contratos de compraventa exclusivamente en su calidad de vocera del Patrimonio Autónomo denominado **“FIDEICOMISO CONJUNTO CERRADO ROSALES DEL RODEO - FIDUBOGOTA.”** y para los solos efectos de asumir la obligación de transferencia del derecho de dominio de las correspondientes unidad privadas integrantes del proyecto, cuya construcción será levantada por **CONSTRUCTORA VILLAS DEL RODEO S.A.S.**
7. Que a través de la gestión en ventas que ha desarrollado **CONSTRUCTORA VILLAS DEL RODEO S.A.S.**, ha(n) podido identificar plenamente las especificaciones, calidades, condiciones y extensión superficiaria, arquitectónica y de propiedad horizontal de los inmuebles que

conforman el **CONJUNTO CERRADO ROSALES DEL RODEO - PROPIEDAD HORIZONTAL** las cuales constan en el documento que se anexa a la presente promesa de compraventa, así como las características generales de ubicación, estrato, cerramiento del conjunto y las zonas de cesión de la urbanización de manera que se declara(n) satisfecho(s) en cuanto a sus características, las cuales han sido presentadas por **CONSTRUCTORA VILLAS DEL RODEO S.A.S.**, en las viviendas modelo, maquetas, planos y demás instrumentos utilizados para la comercialización de los inmuebles.

8. Que **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** no intervendrá(n) directa ni indirectamente en el desarrollo de la construcción del inmueble prometido en venta ni del Conjunto residencial, salvo estipulación en contrario, que siempre debe constar por escrito.
9. Que a la fecha de suscripción del presente contrato, el inmueble objeto de venta pertenece al estrato **dos (02)** de acuerdo a la certificación expedida por la Subdirección de Servicios Públicos Domiciliarios del Departamento Administrativo de Planeación de la Alcaldía San José de Cúcuta, de fecha veintinueve (29) de junio del año 2022, dicha clasificación no es responsabilidad de **CONSTRUCTORA VILLAS DEL RODEO S.A.S.**, ni **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** ni del **FIDEICOMISO** sino de las decisiones adoptadas por las autoridades municipales, distritales y/o nacionales, de conformidad con la Circular 0065 del ocho(8) de febrero de 2012, expedida por la Superintendencia de Industria y Comercio. En consecuencia, **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** aceptan que si se llega a presentar alguna reclasificación del estrato ni **CONSTRUCTORA VILLAS DEL RODEO S.A.S.**, ni **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, ni el Patrimonio Autónomo denominado "**FIDEICOMISO CONJUNTO CERRADO ROSALES DEL RODEO - FIDUBOGOTA.**" responderán por los perjuicios que se pudieran derivar de este hecho.

**SEGUNDA: PROHIBICIÓN Y MODIFICACIÓN UNIDADES PRIVADAS.- EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** manifiesta(n) conocer y aceptar que las unidades de vivienda que conforman el **CONJUNTO CERRADO ROSALES DEL RODEO - PROPIEDAD HORIZONTAL**, no cuentan con potencial de ampliación ni modificación en ninguno de sus pisos ni dependencias, por lo tanto ni **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, ni en nombre propio ni como vocera del Patrimonio Autónomo denominado "**FIDEICOMISO CONJUNTO CERRADO ROSALES DEL RODEO - FIDUBOGOTA.**" ni **CONSTRUCTORA VILLAS DEL RODEO S.A.S.**, asumirán ningún tipo de responsabilidad por ampliaciones y modificaciones que se efectúen dentro de estas unidades y que de alguna forma pongan en peligro la estabilidad de las mismas. En caso de que la constructora, el administrador, el consejo de administración o cualquiera de los copropietarios del conjunto tengan conocimiento de la realización de obras de ampliación y modificación que se encuentran prohibidas en virtud de la licencia de construcción, el reglamento de propiedad horizontal, el manual de propietario y demás disposiciones que regulen la construcción del Conjunto, podrán solicitar en forma verbal o escrita al respectivo propietario de la unidad privado o a la(s) persona(s) que por cuenta del mismo se encuentre(n) adelantando las obras, que las suspendan en forma inmediata. En caso de renuencia de éste (os) a suspender tales obras la constructora o el administrador podrán informar de esta situación a la Alcaldía competente con el fin de que la misma adopte las medidas que sean del caso. Adicionalmente, el(los) propietario(s) infractor(es) perderá(n) las garantías de estabilidad de la obra y calidad de los materiales ofrecidos por **CONSTRUCTORA VILLAS DEL RODEO S.A.S.**, y deberá(n) responder ante el(los) propietario(s) de la(s) unidad(es) privada(s) vecina(s), ante la copropiedad y ante los terceros en general por los perjuicios que cause(n) con tales obras.

**PARAGRAFO PRIMERO: EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** manifiesta(n) conocer y aceptar que no se pueden modificar, regatear y/o demoler parcial o totalmente los muros estructurales de concreto o la placa de entrepiso del edificio.

**PARAGRAFO SEGUNDO: CERRAMIENTO.** - EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n) conocer y aceptar que el **CONJUNTO CERRADO ROSALES DEL RODEO**, cuenta con cerramiento.

**PARAGRAFO TERCERO: AREAS GENERALES EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** manifiesta(n) conocer y aceptar que el bien inmueble objeto de esta promesa puede contar con tres tipos de área las cuales se clasifican así: a) *Área total construida*: es el área total de los bienes de dominio privado incluida el área ocupada por algunos bienes comunes que lo circunscriben o se encuentran en su interior, tales como ductos y buitrones de ventilación, muros estructurales, muros medianeros, muros de fachada, así como los otros que sean señalados en los planos de propiedad horizontal, b) *Área privada construida*: es la extensión superficiaria cubierta de cada bien privado, excluidos los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, c) *Área Privada libre*: extensión superficiaria privada semi-descubierta o descubierta que excluye los bienes comunes localizados dentro de sus linderos.

**TERCERA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.** - El precio total del inmueble prometido en venta es la suma indicada en el numeral uno punto cuatro (1.4) del **CUADRO RESUMEN**, la cual será cancelada por **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** a la **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A** en su calidad de vocera del Patrimonio Autónomo denominado "**FIDEICOMISO CONJUNTO CERRADO ROSALES DEL RODEO - FIDUBOGOTA.**", en la forma indicada en este mismo numeral y subsiguientes del **CUADRO RESUMEN**.

**PARAGRAFO PRIMERO:** El valor del inmueble es de noventa (90) salarios mínimos mensuales legales vigentes, valor que no excede al "valor máximo" del precio de las viviendas de interés social. EL (LA)(LOS) ADQUIRENTE(S) manifiesta(n) conocer y aceptar que el precio señalado en la presente cláusula, corresponde a una proyección calculada con base en los salarios mínimos que están vigentes en el año en que se suscribe la promesa de compraventa, **pero el precio definitivo será el que resulte de aplicar el incremento en el salario mínimo que determine el Gobierno Nacional para el año en que se perfeccione la escritura pública de compraventa, el cual no podrá ser superior a los noventa (90) salarios mínimos mensuales legales vigentes establecidos.**

**PARAGRAFO SEGUNDO: LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá solicitar de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** las garantías reales o personales que juzgue convenientes para respaldar el pago de saldos insolutos. Tales garantías deberán constituirse dentro del plazo que les fije la **PROMITENTE VENDEDORA**, y en su defecto, a más tardar en la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

**PARAGRAFO TERCERO:** Desde la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa que perfeccionará este contrato o desde la fecha de entrega del inmueble o desde la fecha en que éste se entienda entregado y hasta la fecha de desembolso efectivo del (los) crédito(s) que UNA ENTIDAD vigilada por la Superintendencia Financiera y/o Superintendencia Solidaria le concederá a **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, este(os) reconocerá(n) a **LA PROMITENTE VENDEDORA** intereses del uno (1%) por ciento sobre la suma de dinero mencionada en el numeral uno punto cuatro punto cuatro **1.4.4** del **CUADRO RESUMEN**, tales intereses deberán ser cancelados de forma anticipada a más tardar treinta (30) días antes a la fecha señalada para la firma de la escritura pública de venta.

**PARAGRAFO CUARTO:** En caso de mora en el pago del capital, **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** reconocerá(n) y pagará(n) intereses moratorios a la tasa máxima permitida por la ley de acuerdo con lo previsto en el artículo 884 del Código de Comercio, sin perjuicio de los demás derechos, acciones y facultades que pueda exigir **LA PROMITENTE VENDEDORA**, dado que en tal evento y en cualquier momento durante la mora, esta última, podrá exigir el pago del saldo total adeudado con sus intereses de inmediato, además de hacer efectiva la presente promesa de compraventa por incumplimiento. Si alguno de los pagos se efectúa con cheque y este es devuelto por la entidad crediticia negando su pago por causas imputables a **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, como, por ejemplo, no contar con fondos suficientes, se entenderá que hubo

mora desde la fecha en que debió producirse el pago o la consignación en la cuenta de ahorro programado y además se causará a favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA** la sanción legal fijada en el Código de Comercio relativa a este evento en concreto.

**PÁRAGRAFO QUINTO:** los pagos que haga(n) **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** serán aplicados primero al pago de intereses que tenga(n) pendientes de cancelación por cualquier concepto, y los excedentes se abonarán al precio del inmueble. **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** se obliga(n) a pagar con recursos propios todo saldo insoluto de precio que por cualquier concepto no sea pagado a **LA PROMITENTE VENDEDORA**.

**CUARTA: AHORRO PROGRAMADO. - EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** se compromete(n) a cancelar la cuota inicial del precio del inmueble con el producto del Ahorro programado, en la forma señalada en el numeral uno punto cuatro punto dos **(1.4.2)** del **CUADRO RESUMEN**, según lo establecido en la ley 1537 de 2012 y en el decreto 2190 de 2009. **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** que pague(n) parte o la totalidad del precio del inmueble prometido en venta bajo esta modalidad, el giro de los recursos deberá efectuarse directamente a la **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A** en su calidad de vocera del Patrimonio Autónomo denominado **"FIDEICOMISO CONJUNTO CERRADO ROSALES DEL RODEO - FIDUBOGOTA."**, quien certificará el recibo de los mismos con los respectivos recibos de caja o consignaciones donde conste la fecha de pago de la cuota inicial que estará conformada además por los recursos propios, las cesantías de acuerdo con las siguientes condiciones:

1. Pago con el producto de recursos consignados en cuenta de ahorro programado y/o previo. Si la cuota inicial del precio del inmueble es cancelada con el producto de recursos depositados en una cuenta de ahorro programado para vivienda, **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** deberán:
  - a) Depositar en la cuenta de ahorro programado el porcentaje requerido en los términos de referencia, a menos que para cubrir parte de este valor se cuente con recursos provenientes de cesantías, caso en el cual, en la cuenta de ahorro programado deberá consignarse el saldo faltante.
  - b) Permitir irrevocablemente que **LA PROMITENTE VENDEDORA** consulte en forma permanente el estado, movimiento y saldo de la cuenta de ahorro programado.
  - c) Inmovilizar dicha cuenta en el momento de su apertura, con el fin de aplicar los recursos allí depositados al pago de la cuota inicial del precio del inmueble objeto de promesa de compraventa. Con el fin de acreditar lo anterior, a la firma de este documento **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** presentan a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, certificación de que la cuenta de ahorro programado se encuentra activa e inmovilizada.
  - d) No efectuar ningún tipo de retiros en dicha cuenta de ahorro programado hasta tanto **LA PROMITENTE VENDEDORA** otorgue la autorización correspondiente. El incumplimiento de esta obligación generará intereses de mora a la tasa máxima permitida por la ley a cargo de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** sobre todo saldo de precio que no pueda ser cobrado por **LA PROMITENTE VENDEDORA** con ocasión de tales retiros.
  - e) Autorizar irrevocable e incondicionalmente a la entidad financiera en la cual se abrirá o abrió la cuenta de ahorro programado, para que le sea pagada, girada o abonada en cuenta directa a favor de la **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A** en su calidad de vocera del Patrimonio Autónomo denominado **"FIDEICOMISO CONJUNTO CERRADO ROSALES DEL RODEO - FIDUBOGOTA."** las sumas de dinero correspondientes al ahorro programado. Esta autorización se entiende concedida con la firma del presente contrato de

promesa de compraventa **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** igualmente acepta(n) que los rendimientos que se obtengan en la cuenta de ahorro programado sean desembolsados y aplicados por la **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A** en su calidad de vocera del Patrimonio Autónomo denominado "**FIDEICOMISO CONJUNTO CERRADO ROSALES DEL RODEO - FIDUBOGOTA.**" al pago de saldos insolutos que por cualquier concepto tenga(n) **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** a favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA.**

- f) Dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la entrega de la promesa de compraventa, **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** a favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA.**

**2. Pago con cesantías:**

Si las partes contratantes acuerdan que la cuota inicial o una parte de ella sea cancelada con el producto de cesantías, **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** se obliga(n) a:

- a) Pagar mediante cheque o abono en la cuenta que la **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A** en su calidad de vocera del Patrimonio Autónomo denominado "**FIDEICOMISO CONJUNTO CERRADO ROSALES DEL RODEO - FIDUBOGOTA.**" le(s) indique para tales efectos, el valor correspondiente a las cesantías.
- b) Autorizar expresa, irrevocable e incondicionalmente a la entidad en la cual se encuentren depositadas sus cesantías, para que el monto de las mismas sea pagada, girada o abonada en cuenta directa a favor de la **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A** en su calidad de vocera del Patrimonio Autónomo denominado "**FIDEICOMISO CONJUNTO CERRADO ROSALES DEL RODEO - FIDUBOGOTA.**". Esta autorización se entiende concedida con la firma del presente contrato de promesa de compraventa.

**PARAGRAFO PRIMERO:** **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** deberán dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la entrega de la promesa de compraventa, realizar ante el fondo correspondiente la solicitud de las cesantías, con el fin de obtener el desembolso oportunamente. **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** debe(rán) dentro del término estipulado radicar en las oficinas de la **PROMITENTE VENDEDORA** copia del radicado. En caso que las cesantías se encuentren depositadas en el Fondo Nacional Ahorro **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** deberán dentro del término señalado anteriormente radicar en las oficinas de la **PROMITENTE VENDEDORA** el formulario de solicitud de cesantías debidamente suscrito por el empleador, con el fin que la **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A** en su calidad de vocera del Patrimonio Autónomo denominado "**FIDEICOMISO CONJUNTO CERRADO ROSALES DEL RODEO - FIDUBOGOTA.**" puede realizar los trámites de desembolso ante dicha entidad.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** si dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a partir de la fecha del radicado de solicitud de desembolso de la cesantía, la **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A** en su calidad de vocera del Patrimonio Autónomo denominado "**FIDEICOMISO CONJUNTO CERRADO ROSALES DEL RODEO - FIDUBOGOTA.**" no ha recibido el valor de las mismas **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** deberá(n) reconocer intereses moratorios a la tasa máxima permitida por la ley, de conformidad con lo establecido en el artículo 884 del Código de Comercio hasta tanto el valor producto de las cesantías no sea cancelado.

**PARAGRAFO TERCERO:** el monto del ahorro programado en todo caso dependerá de los recursos complementarios y del valor del subsidio de vivienda de intereses prioritario que sumados a aquel resulten suficientes para pagar el precio del inmueble. En consecuencia, si fuere aprobado un menor subsidio de vivienda de intereses prioritario o un monto inferior de crédito, **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** se compromete(n) a entregar a la **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A** en su calidad de vocera del Patrimonio Autónomo denominado "**FIDEICOMISO CONJUNTO CERRADO ROSALES DEL**

**RODEO - FIDUBOGOTA.**” las sumas de dinero faltantes, a más tardar con dos (2) meses de anterioridad al otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

**QUINTA: SUBSIDIO DE VIVIENDA.** La suma indicada en el numeral uno punto cuatro punto tres **(1.4.3.)** del **CUADRO RESUMEN** será pagada con el producto de un subsidio de vivienda, desembolsado con sujeción a lo establecido en la Ley 2079 de 2021, e la Ley 1537 del 2012, en el Decreto 1077 de 2015, en el Decreto 729 de 2017, Decreto 490 de 2023 y demás Leyes y Decretos reglamentarios que sustituyan y/o modifiquen. Para el efecto, **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Contar con una clasificación de SISBEN IV entre A1 y D20.
2. No ser propietarios de una vivienda en el territorio nacional.
3. No haber sido beneficiarios de un subsidio familiar de vivienda otorgado por una Caja de Compensación Familiar, que haya sido efectivamente aplicado, excepto cuando el subsidio recibido anteriormente haya sido en modalidad de mejoramiento o arrendamiento.
4. No haber sido beneficiarios de un subsidio familiar de vivienda otorgado por el Gobierno Nacional, que haya sido efectivamente aplicado, excepto cuando el subsidio recibido anteriormente fuera en la modalidad de arrendamiento o mejoramiento. También estarán exentos de esta condición, quienes perdieron la vivienda por imposibilidad de pago, de acuerdo con lo establecido en el artículo 33 de la Ley 546 de 1999 o cuando no la hubieren recibido o cuando la vivienda en la cual se haya aplicado el subsidio haya resultado totalmente destruida o quedado inhabitable como consecuencia de desastres naturales, calamidades públicas, emergencias, o atentados terroristas, o que haya sido abandonada o despojada en el marco del conflicto armado interno, o se encuentre en zonas de riesgo por la ocurrencia de eventos físicos peligrosos de origen tecnológico derivados de la ejecución u operación de obras de infraestructura o proyectos de interés nacional y/o estratégicos desarrollados por el Gobierno Nacional, o en zonas de afectación, reserva o retiro, por el diseño, ejecución u operación de obras de infraestructura o proyectos de interés nacional y/o estratégicos desarrollados por el Gobierno Nacional, de conformidad con los análisis específicos de riesgos y planes de contingencia de que trata el artículo 42 de la Ley 1523 de 2012, o las normas que la modifiquen, adicionen o sustituyan.
5. No haber sido beneficiarios, a cualquier título, de las coberturas de tasa de interés, establecidas en el Decreto 1068 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Hacienda y Crédito Público, y en el presente decreto, y las normas que los reglamenten, modifiquen, adicionen o sustituyan.
6. Contar con un crédito aprobado para la adquisición de la solución de vivienda, lo cual se acreditará con una carta de aprobación de crédito que deberá consistir en una evaluación crediticia favorable emitida por un establecimiento de crédito, o contar con una carta de aprobación de un leasing habitacional, emitida por un establecimiento de crédito.

**PARAGRAFO PRIMERO: SOLICITUD DE ASIGNACION DEL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA.** - De conformidad con lo previsto en el artículo 2.1.1.4.1.5.1 del Decreto 1077 de 2015 y demás normas que lo modifiquen, complementen y/o sustituyan, los establecimientos de crédito, las entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria o las cajas de compensación familiar podrán solicitar que FONVIVIENDA proceda a la asignación del subsidio familiar de vivienda, cuando el hogar acredite las condiciones establecidas en el artículo 2.1.1.4.1.3.1 ibidem y cuente con una aprobación de crédito vigente para la adquisición de vivienda que cumpla los requisitos establecidos en el precitado Decreto. Esta solicitud deberá ser anterior al inicio del proceso de escrituración o a la suscripción del contrato de leasing habitacional, según corresponda.

**PARAGRAFO SEGUNDO: ASIGNACION DEL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA.** - De conformidad con lo previsto en el artículo 2.1.1.4.1.5.2 del Decreto 1077 de 2015 y demás normas que lo modifiquen, complementen y/o sustituyan, una vez recibida la solicitud de asignación por parte del establecimiento de crédito, las entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria o las cajas de compensación familiar previa verificación de cumplimiento de requisitos y condiciones para ser beneficiario del subsidio, no se requerirán trámites adicionales y FONVIVIENDA procederá a la expedición del acto administrativo de asignación.

FONVIVIENDA, a través del sistema que este indique, comunicará al establecimiento de crédito, las entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria o las cajas de compensación familiar la fecha de expedición del acto de asignación de los subsidios.

El desembolso del subsidio familiar de vivienda al vendedor, estará condicionado a que la entidad otorgante del crédito realice el desembolso del mismo o a que dé inicio al contrato de leasing habitacional, lo cual deberá comunicar a FONVIVIENDA y/o a quien esta indique.

**PARAGRAFO TERCERO: REVISION DE LA CONSISTENCIA Y/O VERACIDAD DE LA INFORMACION.** - De conformidad con lo previsto en el artículo 2.1.1.4.1.5.3 del Decreto 1077 de 2015 y demás normas que lo modifiquen, complementen y/o sustituyan, FONVIVIENDA o quien ésta indique, tendrá la facultad de revisar en cualquier momento la consistencia y/o veracidad de la información suministrada. Si se determina que existe imprecisión o falta de veracidad en los datos entregados o en las condiciones o requisitos del hogar, se solicitará al hogar que emita las aclaraciones del caso. Si dentro del plazo establecido por FONVIVIENDA no se subsanan las imprecisiones o se aclaran las presuntas irregularidades que se presenten, se rechazarán los hogares respecto de los cuales se hayan advertido las inconsistencias.

En cualquiera de los casos señalados en este artículo, ninguno de los miembros mayores de edad del hogar respecto del cual se adviertan las inconsistencias, podrá solicitar de nuevo un subsidio familiar de vivienda durante un término de diez (10) años, de conformidad con lo estipulado en el artículo 30 de la Ley 3ª de 1991.

Cuando se presente falsedad en los documentos entregados por el hogar, FONVIVIENDA dará traslado de las actuaciones realizadas a la Fiscalía General de la Nación, para que se inicien las investigaciones a que haya lugar.

Los hogares deberán mantener las condiciones y requisitos para acceder al Programa, desde la entrega de la información al establecimiento de crédito, la entidad de economía solidaria vigilada por la Superintendencia de la Economía Solidaria o la caja de compensación familiar, hasta el momento de la firma de la Escritura Pública de adquisición de la vivienda o hasta el momento de la iniciación del contrato de leasing habitacional. En consecuencia, será responsabilidad de los hogares informar al establecimiento de crédito, la entidad de economía solidaria vigilada por la Superintendencia de la Economía Solidaria o la caja de compensación familiar o a FONVIVIENDA cualquier hecho que modifique de alguna manera las condiciones que le permiten ser beneficiario del Programa. En todo caso, todos los miembros del hogar indicados por el establecimiento de crédito, la entidad de economía solidaria vigilada por la Superintendencia de la Economía Solidaria o la caja de compensación familiar serán beneficiarios del subsidio familiar de vivienda, para todos los efectos.

**PARAGRAFO CUARTO: SOLICITUD DE INVESTIGACION.** - De conformidad con lo previsto en el artículo 2.1.1.4.1.5.4 del Decreto 1077 de 2015 y demás normas que lo modifiquen, complementen y/o sustituyan, Cuando se compruebe que se recibió el beneficio del subsidio familiar de vivienda de manera fraudulenta o utilizando documentos falsos, se solicitará a la autoridad competente el inicio de una investigación por el delito de Fraude en Subvenciones señalado en el artículo 403 A de la Ley 599 de 2000, adicionado por el artículo 26 de la Ley 1474 de 2011, de acuerdo con lo dispuesto en el parágrafo 2º del artículo 8º de la Ley 3ª de 1991, modificado por el artículo 13 de la Ley 2079 de 2021.

**PARAGRAFO QUINTO: LEGALIZACION DEL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA.** - De conformidad con lo previsto en el artículo 2.1.1.4.1.5.5 del Decreto 1077 de 2015 y demás normas que lo modifiquen, complementen y/o sustituyan, El subsidio familiar de vivienda aplicado en el marco del Programa, para la adquisición de viviendas mediante la obtención de créditos hipotecarios o contratos de leasing habitacional, a que se refiere la presente sección, se entenderá legalizado, para FONVIVIENDA, con los siguientes documentos:

1. El documento que acredita la asignación del subsidio familiar de vivienda.
2. El certificado de tradición y libertad o verificación en las bases de datos de la Superintendencia de Notariado y Registro, en los cuales conste la inscripción del título de adquisición de la vivienda a favor del beneficiario del subsidio familiar de vivienda o del establecimiento de crédito con el cual se suscriba el contrato de leasing habitacional.
3. El contrato de leasing habitacional, en los casos en que el subsidio familiar de vivienda se aplique para operaciones de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar.

**PARAGRAFO SEXTO: CAUSALES DE RESTITUCION DEL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA.** - De conformidad con lo previsto en el artículo 2.1.1.4.1.6.1 del Decreto 1077 de 2015 y demás normas que lo modifiquen, complementen y/o sustituyan, el subsidio familiar de vivienda de que trata la presente sección será objeto de restitución por cualquiera de las causales previstas en las normas vigentes y especialmente la siguiente:

1. Por imprecisión, falsedad o falta de veracidad en los datos entregados o en las condiciones o requisitos del hogar para la asignación del subsidio familiar de vivienda, sin perjuicio, de que la relación contractual entre las partes se mantenga en el crédito hipotecario o el contrato de leasing habitacional.
2. Por incumplimiento del contrato de leasing habitacional que dé lugar a su terminación.

Cuando haya lugar a la restitución del subsidio familiar de vivienda otorgado deberá restituirse indexado con el Índice de Precios al Consumidor, IPC, desde la fecha en que se realizó el desembolso del mismo hasta la fecha en que efectivamente se realice el pago del valor a restituir, en la cuenta que indique FONVIVIENDA.

Parágrafo: Si la restitución del subsidio se fundamenta en el numeral 1 del presente artículo, se solicitará al hogar que emita las aclaraciones del caso debidamente soportadas. Si dentro del plazo establecido por FONVIVIENDA no se efectúan las aclaraciones del caso o persisten las causales para la restitución del subsidio, éste procederá a revocar la asignación del subsidio y a ordenar la restitución del mismo. Caso en el cual se iniciarán las acciones judiciales o extrajudiciales tendientes a la recuperación efectiva de dichos recursos.

Cuando haya lugar a la restitución del subsidio en contratos de leasing habitacional con fundamento en la causal del numeral 2 del presente artículo, el establecimiento de crédito descontará el valor del subsidio a restituir de los dineros objeto de la devolución al locatario beneficiario del subsidio familiar de vivienda.

**PARAGRAFO SEPTIMO: CONCURRENCIA Y COMPLEMENTARIEDAD DEL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA:**

Conforme lo establecido en el Decreto 1077 de 2015, y demás normas que lo modifiquen, complementen y/o sustituyan se deben tener en cuenta las siguientes especificaciones: **Aplicación:** Aplica para las nuevas postulaciones al subsidio familiar de vivienda destinado a la adquisición de vivienda nueva o usada, otorgado por el Gobierno Nacional, a través del Fondo Nacional de Vivienda o quien haga sus veces y la aplicación concurrente y complementaria de este, con los nuevos subsidios familiares de vivienda otorgados por las Cajas de Compensación Familiar, y el subsidio de vivienda otorgado por la Caja de Vivienda Militar y de Policía. También podrán aplicar a la concurrencia los beneficiarios que cuenten con subsidio asignado por alguna entidad otorgante y que se encuentre vigente y sin aplicar o que se haya autorizado el pago anticipado par la ejecución del Proyecto sin que el subsidio haya sido legalizado a través de escritura pública. Las condiciones

para la operación de la concurrencia serán comunicadas a través de circular expedida por el Fondo Nacional de Vivienda. **Concurrencia de Subsidios:** El Fondo Nacional de Vivienda o quien haga sus veces, podrá otorgar el Subsidio Familiar de Vivienda en el marco de cualquiera de los programas contemplados en el Decreto 1077 de 2015, de forma concurrente con el subsidio familiar de vivienda otorgado por las Cajas de Compensación Familiar o el subsidio otorgado por la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía para la adquisición de una solución de vivienda, siempre y cuando la naturaleza de los mismos lo permita. **Condiciones de los Beneficiarios:** La concurrencia de subsidios solo podrá aplicarse para hogares cuyos ingresos mensuales no superen el límite de dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes. Cuando haya concurrencia con el Programa de promoción de acceso a la vivienda de interés social "Mi Casa Ya" se aplicarán las condiciones establecidas en el literal a) del artículo 2.1.1.4.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015. **Condiciones de las Viviendas:** La concurrencia de subsidios podrá aplicarse para la adquisición de viviendas cuyo precio no supere el límite establecido para la vivienda de interés social en las normas que regulen la materia. **Monto del Subsidio otorgado por Fonvivienda:** El Subsidio que otorgue Fonvivienda para la adquisición de vivienda en cualquiera de los esquemas o programas de que trata el Decreto 1077 de 2015 se asignará por un monto de hasta 20 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes, cuando este sea aplicado de forma concurrente con el subsidio familiar de vivienda otorgado por las Cajas de Compensación Familiar o el subsidio otorgado por la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía. En ningún caso la suma de los subsidios podrá superar el valor correspondiente al 90% del avalúo comercial de la vivienda, caso en el cual se reducirá el subsidio otorgado por FONVIVIENDA. **Condiciones del Subsidio:** Los demás requisitos de acceso, asignación, operación, legalización, pérdida y restitución relativos al subsidio familiar de vivienda que asigne Fonvivienda, serán los que se encuentren establecidos en la normatividad vigente para los respectivos esquemas o programas a los que se postule el hogar.

**PARAGRAFO OCTAVO:** En aplicación de lo dispuesto en la Ley 2079 de 2021, en la presente promesa de compraventa con subsidio familiar de vivienda en dinero, no se establecen las restricciones del derecho de preferencia ni de la prohibición para enajenar.

**PARAGRAFO NOVENO:** Teniendo en cuenta que la fecha prevista para el inicio de la legalización es el día \_\_\_\_\_, **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** tendrá(n) un término de DOS (02) MESES desde la fecha previamente indicada, para que se emita la respectiva Resolución de Asignación de Subsidio al que se postuló.

**PARAGRAFO DÉCIMO:** En caso de que se presenten cualquiera de las siguientes circunstancias: **a)** Que **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** no cumpla con los requisitos para aplicar al subsidio; **b)** Que no se expida la Resolución de Asignación en el plazo establecido; **c)** Que el subsidio otorgado sea por un valor menor; **d)** Que el programa bajo el cual se otorgan los subsidios de vivienda se encuentre suspendido o sin recursos; será obligación de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** pagar el pagar el valor correspondiente con recursos propios en un plazo de quince (15) días calendario contados a partir del vencimiento del término establecido en el Parágrafo noveno de la presente cláusula, so pena de darse por terminado el presente contrato de pleno derecho, y en consecuencia se harán efectivas las arras por incumplimiento señaladas en la cláusula decima quinta, a favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, quien inmediatamente podrá disponer del inmueble objeto de este contrato sin necesidad de declaración judicial o privada, restituyendo las sumas de dinero que éste(a)(os) hubiere(n) entregado como cuota inicial, previa deducción de las arras.

**PARAGRAFO DÉCIMO PRIMERO:** **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** conoce(n) y acepta(n) que todo trámite necesario para la obtención del Subsidio de Vivienda que requiere para la compra del inmueble es de su exclusiva y absoluta responsabilidad y, por ende, LA PROMITENTE

VENDEDORA no tiene responsabilidad alguna ni en los requisitos y procesos que se deban surtir ni en la asignación o no del mismo.

**SEXTA: CRÉDITO.- EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** tramitaran ante **EL BANCO** el(los) préstamo(s) a que se hace referencia en el **numeral 1.4.4 del CUADRO RESUMEN**, reuniendo y presentando los requisitos mínimos exigidos, especialmente en lo referente a ingresos mínimos y forma de acreditarlos; si en el curso de este contrato **LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S)** exigiere(n) otro(s) documento(s) deberá(n) presentarlo(s) en el plazo que le(s) fije tal(es) entidad(es) o en su defecto **LA PROMITENTE VENDEDORA**. Así mismo, **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** se obliga(n) a suministrar oportunamente las garantías que exija **EL BANCO**, necesarias para el otorgamiento del (los) crédito(s) o derivados de éste(os), y a efectuar los pagos que resulten necesarios, en forma inmediata. En los eventos anteriores, si **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** no diere(n) cumplimiento a los requisitos o plazos fijados, se tendrá por incumplido el presente contrato, con las facultades y consecuencias a favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA** que se regulan más adelante. El desembolso del crédito deberá acaecer a más tardar, dentro de los treinta (30) días comunes siguientes a la fecha en que haya sido otorgada la escritura pública de compraventa.

**PARAGRAFO PRIMERO: EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** se obliga(n) a pagar en forma inmediata los valores que, por concepto de avalúos, estudios de títulos, timbres, primas de seguro, entre otros, le(s) solicite y requiera **EL (LOS) BANCO(S)** o **LA PROMITENTE VENDEDORA** para perfeccionar el crédito. En todo caso, **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** autoriza(n) a **LA PROMITENTE VENDEDORA** para efectuar tales pagos por su cuenta, obligándose a reembolsarlos en forma inmediata. Así mismo, **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** se obliga(n) a constituir hipoteca sobre el inmueble objeto del presente contrato a favor de **LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S)**; a través del mismo instrumento de compraventa; en caso de que se tratare de más de una entidad crediticia, el grado de la hipoteca estará dado por las condiciones en que cada una aprobó el respectivo crédito.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** si **LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S)** posterior a la firma de este contrato negare(n) por cualquier causa el(los) préstamo(s) solicitado(s) por **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, el presente contrato se tendrá por terminado de pleno derecho, y se harán efectivas las arras por incumplimiento señaladas en la cláusula decima quinta, a favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, quien inmediatamente podrá disponer del inmueble objeto de este contrato sin necesidad de declaración judicial o privada, restituyendo las sumas de dinero que éste(a)(os) hubiere(n) entregado como cuota inicial, previa deducción de las arras.

**PARAGRAFO TERCERO: EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** autoriza(n) expresa e irrevocablemente a **EL BANCO** para que la(s) suma(s) correspondiente(s) al(los) crédito(s) sea(n) entregada(s) directamente a la **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A** en su calidad de vocera del Patrimonio Autónomo denominado **"FIDEICOMISO CONJUNTO CERRADO ROSALES DEL RODEO - FIDUBOGOTA."**

**PARAGRAFO CUARTO: EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, se comprometen a partir de la fecha a mantener su nivel de endeudamiento en las mismas condiciones en que el crédito de vivienda fue otorgado, hasta el respectivo desembolso de la entidad, directamente a la **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A** en su calidad de vocera del Patrimonio Autónomo denominado **"FIDEICOMISO CONJUNTO CERRADO ROSALES DEL RODEO - FIDUBOGOTA."**,

**SÉPTIMA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA.** - Las partes contratantes se comprometen a otorgar la correspondiente escritura pública de compraventa y de hipoteca por parte de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** a favor de **EL BANCO**, a más tardar el día y en la Notaria señalados en el **numeral (1.5) del CUADRO RESUMEN**.

**PARAGRAFO PRIMERO:** No obstante el plazo aquí pactado, para que **LA PROMITENTE VENDEDORA** se encuentre obligada a otorgar la escritura pública de compraventa **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** deberá(n) haber cumplido con las obligaciones a su cargo, especialmente en lo relativo a la cancelación de la totalidad de las sumas que deben ser pagadas conforme a este contrato con anterioridad a la firma de la escritura pública; igualmente, deberán contar con la resolución de asignación de subsidio expedida por el Ministerio de Vivienda vigente, el(los) crédito(s) que haya(n) contratado **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** y comunicada por escrito tales circunstancias, y **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** deberá(n) haber cumplido todos los trámites adicionales tendientes al desembolso oportuno del(los) crédito(s), como firma del pagaré, constitución de seguros, etc.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** Si el día fijado para la firma de la escritura pública **LA PROMITENTE VENDEDORA** no pueda comparecer a la firma de la escritura pública por constancias relativas al impuesto predial y a la contribución de valorización y/o cualquier otro pago de impuesto o gravamen Municipal o Departamental o por causas no imputables a ella, el otorgamiento de la escritura se llevará a cabo dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de la obtención del respectivo documento, para lo cual **LA PROMITENTE VENDEDORA** dará aviso por escrito, por correo electrónico ó por correo certificado a la dirección registrada o a la dirección electrónica informada por **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** en este mismo contrato.

**PARAGRAFO TERCERO:** Si el día acordado para la firma de la escritura no estuviere abierta la notaria por cualquier causa, la firma se prorrogará hasta el día siguiente hábil a la misma hora, en la misma Notaria.

**PARAGRAFO CUARTO:** si la escritura pública de compraventa no se pudiere firmar en la fecha pactada en el presente documento por causas imputables a **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, se empezarán a causar intereses de subrogación a favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA** desde la fecha aquí convenida para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa y hasta la fecha en que ella sea efectivamente firmada, sin perjuicio de que esta última pueda optar por declarar resuelta la presente promesa por incumplimiento, con las consecuencias señaladas en este mismo contrato.

**OCTAVA: ENTREGA DEL INMUEBLE. - LA PROMITENTE VENDEDORA,** hará entrega real y material del inmueble transferido a **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** sesenta (60) días calendario posteriores a la firma de la escritura pública de compraventa que perfeccione este contrato. No obstante, es necesario que el crédito de vivienda haya sido desembolsado y se haya efectuado el pago del subsidio de vivienda en los casos en los que aplique.

**PARAGRAFO PRIMERO:** la entrega se realizará mediante acta suscrita por **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** y **LA PROMITENTE VENDEDORA.**

**PARAGRAFO SEGUNDO: ENTREGA DE LOS BIENES COMUNES.- EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** manifiesta(n) que conoce(n) que de conformidad con lo previsto en el artículo 24 de la ley 675 de 2001; **LA PROMITENTE VENDEDORA** o quien está delegue, hará la entrega de los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de manera simultánea con la entrega de los bienes individuales, lo cual se podrá corroborar con la fecha de la entrega del inmueble consagrada en las actas de entrega correspondientes.

En cuanto a los bienes comunes de uso y goce general **LA PROMITENTE VENDEDORA,** y/o quien este delegue, hará la entrega de los mismos conforme lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto. Esta entrega se hará a la persona o personas designadas por la asamblea de copropietarios o en su defecto al Administrador Definitivo, no obstante, la primera podrá delegar dicha función a las personas que conformen el Consejo de Administración. Para dicha entrega de bienes comunes de uso y goce general se dará aplicación al siguiente procedimiento:

En la primera Asamblea de Copropietarios se elegirá a la persona o personas que, junto con el Administrador Definitivo del conjunto, si ya fue elegido, tendrán a su cargo la labor de inspección de los bienes comunes en la diligencia de entrega de los bienes comunes.

1. En el día y hora de la entrega, se levantará un acta en la cual constará el estado en el que se entregan los bienes comunes. En dicha acta se registrarán las reparaciones que se hayan acordado ejecutar en los bienes comunes, así como el plazo en que deberán realizarse las obras respectivas.
2. En caso de haber lugar a reparaciones, una vez estas se hayan concluido se procederá a firmar una constancia de culminación de los trabajos y de aceptación y conformidad.
3. Si las personas encargadas del recibo de los bienes comunes se niegan a asistir a la diligencia o a firmar el acta respectiva, sin fundamento y prueba siquiera sumaria, **CONSTRUCTORA VILLAS DEL RODEO S.A.S.**, levantarán un acta acompañada del registro fotográfico de los bienes comunes cuyo uso le corresponda a todos los copropietarios, o emplearán cualesquiera medios que consideren apropiados para acreditar que los bienes comunes se entregaron en correcto funcionamiento y de conformidad con las especificaciones aprobadas para el Conjunto Residencial.

**NOVENA: SERVICIOS PÚBLICOS.**

1. **Servicio de Gas:** Las redes internas de las unidades de vivienda se entregan con el punto único para la estufa, no se incluye el medidor de gas. Estará a cargo de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) asumir los costos de los derechos de conexión del servicio y las obras y/o adecuaciones que deban realizarse en caso de que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) decidan instalar puntos de gas diferentes a los señalados anteriormente  
**PARAGRAFO PRIMERO:** Dichas instalaciones y/o cualquier daño que se pueda ocasionar en la ejecución de las mismas será(n) responsabilidad exclusiva del(los) respectivo(s) propietario(s) de la vivienda. En todo caso deberá(n) contar con la previa revisión y aprobación de la empresa que preste el servicio debidamente certificado, de conformidad con las normas técnicas establecidas.  
**PARAGRAFO SEGUNDO:** Las redes de gas no contemplan la instalación de pipetas de gas, por lo tanto, esta prohibido su uso y cualquier daño o circunstancia que se genere a partir de ello será única y exclusiva responsabilidad del propietario de la vivienda.
2. **Servicio público de Acueducto y Alcantarillado:** **LA PROMITENTE VENDEDORA**, manifiesta que entregará el inmueble prometido en venta a paz y salvo por concepto de conexión a las respectivas redes de servicios públicos de acueducto y alcantarillado, en consecuencia, no será responsable del pago de eventuales conexiones o reajustes liquidados o hechos exigibles con posterioridad a la entrega del inmueble. Así mismo entregará en total funcionamiento las instalaciones hidráulicas y sanitarias, entendiéndose éstas como tubería de agua fría para lavaplatos, lavadero, lavamanos, sanitario y ducha. El inmueble no cuenta con la posibilidad de realizar modificaciones para implementar tubería hidrosanitaria para el paso de agua caliente. En todo caso en las especificaciones generales de construcción se encuentran detalladas las instalaciones con las que cuenta el inmueble.
3. **Servicio de energía eléctrica:** Respecto del servicio de Energía Eléctrica **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** manifiesta(n) conocer y aceptar:
  - a) Que **CONSTRUCTORA VILLAS DEL RODEO S.A.S.**, como fideicomitente constructor contará con la entera libertad para seleccionar la empresa comercializadora de energía.
  - b) Que la propiedad de los bienes eléctricos (bienes muebles comunes) y las obras civiles asociadas a la obra eléctrica, conformados por el conjunto de elementos y equipos

que van desde el punto de conexión de la red de media de tensión autorizado por la empresa comercializadora del servicio de energía eléctrica, hasta el punto de derivación de los armarios de medidores de la red de baja tensión, estará en cabeza de la empresa prestadora de energía eléctrica quien lo ejecutará, instalará, y/o adquirirá de conformidad con lo dispuesto por la Comisión de Regulación de Energía y Gas. Por lo anterior, **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** renuncia(n) a cualquier solicitud adicional de pago o reembolso a la empresa comercializadora de energía eléctrica o a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, por concepto de los activos eléctricos correspondientes.

- c) Que **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, como vocera del Patrimonio Autónomo denominado **"FIDEICOMISO CONJUNTO CERRADO ROSALES DEL RODEO - FIDUBOGOTA.** o **LA PROMITENTE VENDEDORA**, en su calidad de fideicomitente constructor, pueden constituir servidumbres sobre las zonas comunes en las que están instalados los bienes eléctricos, en forma gratuita, por tiempo en que dure la copropiedad y se requiera la prestación del servicio público de energía eléctrica a favor de la empresa comercializadora de energía eléctrica. En consecuencia, **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** acepta(n) que la empresa comercializadora de energía eléctrica tendrá libre acceso a las áreas comunes del **CONJUNTO CERRADO ROSALES DEL RODEO PROPIEDAD HORIZONTAL** en donde esté ubicada la infraestructura eléctrica, para efectuar la revisión, operación, mantenimiento, reparación, reposición y modificación de los elementos y/o equipos instalados.
- d) Será de cargo exclusivo de **LA PROMITENTE VENDEDORA** el cargo por conexión que liquide la empresa de energía eléctrica. A partir de la entrega del inmueble cualquier cargo o costo será asumido por cuenta de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**.
- e) **Servicio de telefonía pública básica: LA PROMITENTE VENDEDORA**, entregará la infraestructura básica para la prestación del servicio. No obstante, la celebración del contrato de prestación efectiva del servicio con la empresa que elija(n) **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, la conexión de la línea telefónica, así como la instalación de la misma y su aparato telefónico corren por cuenta de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**.  
**PARAGRAFO: LA PROMITENTE VENDEDORA**, podrá llegar a suscribir un contrato de comodato con el operador que preste el presente servicio público; para lo cual, concederá a la empresa de servicio público el acceso y el uso de un espacio en el proyecto para la ubicación de los equipos e infraestructura básica los cuales serán de propiedad de la empresa de servicio público. En consecuencia, la Copropiedad se compromete, en caso de que se suscriba el contrato de comodato, a permitir el libre acceso al conjunto a dicho operador para que este realice las labores de verificación, reposición o mantenimiento de la infraestructura y del servicio.
- f) **Servicio de televisión: LA PROMITENTE VENDEDORA**, entregará las instalaciones exteriores con tubería sin cableado para la red de televisión y antena comunal. Las redes internas de los apartamentos se entregarán con tubería y un punto de salida en el apartamento, para que sea(n) **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** el(los) que realice(n) la contratación del servicio con la empresa que elija(n), haciendo la aclaración que la conexión e instalación del cableado y todos los elementos necesarios en caso de que decidan hacer uso de este servicio corren por cuenta y costo de este último.

- g) Servicio de red y datos (internet):** Se entregará las instalaciones exteriores con tubería sin cableado para la red de internet. Las redes internas de los apartamentos se entregarán con tubería y tapa ciega, el cual será conectado al operador de telefonía o televisión según prestador de servicio que elija **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**.

**Previsiones generales:**

- a. **LA PROMITENTE VENDEDORA**, contará con entera libertad para seleccionar la empresa prestadora y comercializadora de los servicios públicos en aquellos casos donde existan en el mercado varios prestadores.
- b. En ningún caso, **LA PROMITENTE VENDEDORA**, será responsable de las demoras en que puedan incurrir las Empresas prestadoras de servicios públicos a nivel nacional, distrital y/o municipal, según el caso, en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado, energía y gas.
- c. Como el inmueble prometido en venta será entregado cuando esté provisto de los servicios públicos de energía, acueducto y alcantarillado; en el evento en que las Empresas encargadas de dichos servicios públicos no los hubieren instalado y entregado a tiempo por causas ajenas o extrañas en las que no estuviere inmersa la voluntad de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, no se configurará incumplimiento por parte de esta última. Por lo tanto, será necesaria la espera a la instalación de los mismos y hasta tanto no se podrá efectuar la entrega del inmueble objeto de este contrato en la época prevista, por causas no imputables a **LA PROMITENTE VENDEDORA**.
- d. **CONSTRUCTORA VILLAS DEL RODEO S.A.S.**, No hará entrega de la red de televisión por cable ni satelital, no se entregará red de citofonia, ni panel de control, elementos que deberán ser instalados por cuenta y costo de la copropiedad luego de que se haya llevado a cabo la primera asamblea de copropietarios. En todo caso, en las especificaciones generales de construcción del conjunto **LA PROMITENTE VENDEDORA** señala claramente con que tipos de acabaos y/o elementos serán entregados cada tipo de vivienda.
- e. **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** se obliga(n) de manera inmediata una vez la **PROMITENTE VENDEDORA** haga entrega de la escritura pública de compraventa debidamente registrada junto con el certificado de libertad, a realizar los trámites correspondientes ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o ante quien haga sus veces, y las empresas prestadoras de los servicios públicos para realizar el cambio de titular en la(s) factura(s) de pago.
- f. El consumo y cancelación de los servicios públicos con los que cuenta el inmueble será(n) a cargo **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** a partir de la fecha de entrega del inmueble, al igual que el pago proporcional de las expensas necesarias para la administración, vigilancia y conservación del conjunto y sus bienes comunes y/o de cualquier otro gasto derivado de la Copropiedad.
- g. Cualquier reajuste que las empresas de servicios públicos dispusieren con posterioridad al otorgamiento de esta escritura pública de compraventa corresponderá exclusivamente a **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**.
- h. **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** se compromete(n) a cancelar oportunamente el valor de las expensas comunes, a partir de la fecha de entrega del inmueble, independientemente de que haya habido o no entrega de las zonas comunes que integran el **CONJUNTO CERRADO ROSALES DEL RODEO PROPIEDAD HORIZONTAL**

**DÉCIMA: RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.** – La enajenación de (los) inmueble(s) descrito(s) y alindado(s) comprende además el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes constitutivos

del Conjunto, en el porcentaje señalado para cada inmueble, de acuerdo con lo establecido en la ley 675 de 2001 y en el Reglamento de Copropiedad del Conjunto.

**PARAGRAFO PRIMERO: EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** manifiesta(n) que conoce(n) los planos que conforman las unidades privadas y bienes comunes del Conjunto y las especificaciones generales de construcción que se anexan a este contrato y que se protocolizan con el reglamento de propiedad horizontal, las cuales se obliga(n) a respetar, así como el reglamento de Propiedad Horizontal a que estará sometido el inmueble objeto de la presente promesa, y que conoce(n), respeta(n) y se obliga(n) a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho reglamento, especialmente al pago oportuno de las expensas comunes que le(s) corresponda a partir de la fecha fijada para la entrega del inmueble, al igual que sus causahabientes a cualquier título.

**PARAGRAFO SEGUNDO: LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá introducir unilateralmente las modificaciones que considere del caso al planteamiento general del conjunto y al reglamento de propiedad horizontal, sin disminuir el área y las especificaciones del bien privado prometido en venta, para lo cual deberá sujetarse a lo establecido en la ley 675 de 2001 y efectuar el trámite de modificación a la licencia de construcción en la Curaduría Urbana.

**PARAGRAFO TERCERO:** La unidad prometida en venta de manera inicial hace parte de un Proyecto que comprende un total de ochocientos ochenta (880) unidades, que podrían disminuir si no se logrará el punto de equilibrio que permita el desarrollo constructivo de las siguientes etapas. La disminución de unidades inmobiliarias no afecta lo relacionado a las áreas comunes de categoría no esencial, toda vez que serán entregadas según la descripción inicial y la correspondiente licencia, conforme a lo contenido en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

**DÉCIMA PRIMERA: TITULO DE ADQUISICION. - LA PROMITENTE VENDEDORA** adquirió el derecho de dominio sobre el inmueble, en calidad de propietario fiduciario, de la siguiente manera:

1. Mediante escritura pública número setecientos sesenta y tres (763) otorgada el veintinueve (29) de marzo de dos mil veintidós (2022) en la Notaría Sexta de Cúcuta, debidamente registrada al folio de matrícula inmobiliaria No. 260-351875 **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, obrando como vocera del **FIDEICOMISO CONJUNTO CERRADO ROSALES DEL RODEO**, adquirió el derecho de dominio del predio anteriormente descrito por transferencia que en su favor le efectuara **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** obrando como vocera del **FIDEICOMISO RODEO**, por cuenta del Fideicomitente **CONSTRUCTORA VILLAS DEL RODEO S.A.S.**
2. **CONSTRUCTORA VILLAS DEL RODEO S.A.S.**, en su carácter de fideicomitente del **FIDEICOMISO CONJUNTO CERRADO ROSALES DEL RODEO**, solicitó licencia para construir el **CONJUNTO CERRADO ROSALES DEL RODEO - PROPIEDAD HORIZONTAL** cuyo desarrollo fue autorizado mediante licencia de construcción contenida en la licencia No. **54001-2-23-0180** de fecha catorce (14) de noviembre de dos mil veintitrés (2023), debidamente ejecutoriada, expedida por la Curaduría Urbana No. 2 de la Ciudad de Cúcuta.

**DÉCIMA SEGUNDA: LIBERTAD DE GRAVAMENES Y OBLIGACIÓN DE SANEAMIENTO. - LA PROMITENTE VENDEDORA** garantiza que **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** obrando como **VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO CONJUNTO CERRADO ROSALES DEL RODEO - FIDUBOGOTA S.A.** no enajenará a ninguna persona el inmueble objeto de este contrato y que tendrá el dominio y la posesión tranquila de él mismo, por lo tanto declara que se hará la entrega del inmueble libre de registro por demanda civil, uso y habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, movilización de la propiedad raíz y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio, y en general libre de limitaciones afectaciones y gravámenes, salvo las derivadas del régimen de Propiedad Horizontal a que se encuentra sometido el inmueble conforme se indicó de las

servidumbres que naturalmente le correspondan, y de una hipoteca abierta y sin límite en la cuantía constituida en mayor extensión a favor de **BANCO DE BOGOTA S.A.**, mediante escritura pública numero setecientos sesenta y tres (763), otorgada el veintinueve (29) de marzo del año dos mil veintidós 2022, otorgada en la Notaria Sexta del Circulo de Cúcuta, debidamente registrada en el folio de matricula inmobiliaria No. **260-351875**. Esta hipoteca será cancelada a expensas de **LA PROMITENTE VENDEDORA** en el mismo instrumento en que se otorgue la escritura de venta a que hace referencia este contrato, respecto del (los) inmueble(s) objeto del mismo. En todo caso, **LA PROMITENTE VENDEDORA**, se obliga a salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios de conformidad con lo señalado en el contrato de fiduciaria que rige el Patrimonio Autónomodenominado **"FIDEICOMISO CONJUNTO CERRADO ROSALES DEL RODEO - FIDUBOGOTA**.

**PARAGRAFO PRIMERO: LA PROMITENTE VENDEDORA** se obliga a tramitar ante **BANCO DE BOGOTA S.A.**, la cancelación del gravamen hipotecario que pesa sobre el lote de mayor extensión, en la prorrata correspondiente al inmueble objeto del presente contrato de promesa de compraventa.

**PARAGRAFO SEGUNDO: LA PROMITENTE VENDEDORA** solicitará al Instituto Geográfico Agustín Codazzi o quien haga sus veces para que se efectúe el trámite correspondiente para el desenglobe catastral de las unidades de vivienda constitutivas del **CONJUNTO CERRADO ROSALES DEL RODEO PROPIEDAD HORIZONTAL** el cual se surtirá dentro de los procedimientos y reglamentos que para tal efecto establezca dicha entidad.

**DÉCIMA TERCERA: IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES.** - El pago de cualquier suma de dinero por concepto de gravámenes, impuestos, derechos liquidados o reajustados, así como cualquier otro gasto derivado de la propiedad, será asumido por **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** desde la firma de la escritura de compraventa. En cuanto concierne a las tasas de servicios públicos, al pago proporcional de las expensas necesarias para la conservación, administración y reparación del Conjunto y sus bienes comunes, serán de cargo de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** a partir de la fecha de entrega del inmueble, así como cualquier otro gasto derivado de la tenencia del mismo. En todo caso **CONSTRUCTORA VILLAS DEL RODEO S.A.S.**, se obliga a salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios de conformidad con lo señalado en el contrato de fiducia que rige el **FIDEICOMISO CONJUNTO CERRADO ROSALES DEL RODEO**.

**PARAGRAFO PRIMERO:** Serán de cargo de la **PROMITENTE VENDEDORA** todos los impuestos prediales causados con anterioridad a la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa. A partir de esta fecha **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** asumirá(n) el valor de los impuestos prediales que se causen sobre el(los) inmueble(s) y cumplirá(n) con los deberes de declaración, presentación y pago. En consecuencia, **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** reembolsará(n) a la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa a la **PROMITENTE VENDEDORA** en forma proporcional el valor del impuesto predial correspondiente a los meses que falten del año fiscal.

En caso que se haya cancelado el impuesto predial por el globo de terreno en mayor extensión, **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** cancelará el valor que resulte de aplicar el coeficiente de copropiedad asignado al inmueble en el reglamento de propiedad horizontal del conjunto.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** Teniendo en cuenta que la contribución de Valorización es un tributo especial cuyo valor será diferido por diez (10) años, serán a cargo de **LA PROMITENTE VENDEDORA** las cuotas causadas con anterioridad a la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa. A partir de esta fecha **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** asumirá(n) el valor de las cuotas que se causen sobre el(los) inmueble(s).

**CUARTA: CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE.- EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** se obliga(n) a constituir en la escritura pública de compraventa patrimonio inembargable a favor suyo, de su cónyuge y/o compañero(a) y de su(s) hijo(s) menor(es) y de los que llegare(n) a tener, en los términos, forma y condiciones previsto en el artículo 60 de la ley 9ª de 1989, en la ley 3ª de 1991, Decreto Nacional 2817 de 2006, Decreto 2190 de 2009, Ley 1450 de 2011, Resolución 085 de 2011, ley 1537 de 2012. No obstante, por ser el patrimonio de familia inembargable, éste solo podrá ser perseguido judicialmente por quien financie la adquisición del inmueble prometido en venta en este contrato.

**DÉCIMA QUINTA: ARRAS.** - Las partes acuerdan como arras del presente contrato una suma equivalente al diez por ciento (10%) del precio pactado. Si el total de este importe aun no ha sido recibido por **LA PROMITENTE VENDEDORA**, se entenderá que dicho monto se irá completando en la medida en que **LA PROMITENTE VENDEDORA** vaya recibiendo de parte de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** nuevas sumas de dinero como abono al precio del inmueble. Tales arras se pactan con un doble efecto:

1. En caso de incumplimiento de una de las partes, la parte incumplida perderá tal suma entregada como factor valorativo de perjuicios, a favor de la cumplida o de la allanada a cumplir, y se dará por terminado el presente contrato, sin necesidad de declaración judicial ni privada.
2. En caso de desistimiento, la parte que decida retractarse perderá la suma pactada como arras a favor del otro contratante, y el presente contrato se dará por terminado extrajudicialmente. La facultad de retracto se entiende vigente desde la firma de la presente promesa, hasta la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa que le dará cumplimiento.

**PARAGRAFO PRIMERO:** de acaecer la terminación del presente contrato por cualquiera de las circunstancias señaladas la presente clausula. **LA PROMITENTE VENDEDORA** quedará en libertad de disponer del inmueble y restituirá en un término de treinta (30) días hábiles las sumas recibidas a cuenta del negocio, las cuales no causaran intereses de ninguna naturaleza. De haber sobrevenido la terminación por causas imputables a **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, la devolución de tales sumas se hará previo descuento del valor aquí señalado, y en caso de ser imputable a la **PROMITENTE VENDEDORA**, ésta restituirá la suma entregada a título de arras más otro tanto.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** las partes podrán hacer efectivo el pacto de arras sin necesidad de acudir a la vía judicial, evento en el cual **LA PROMITENTE VENDEDORA** queda en libertad absoluta de vender el inmueble, sin que haya lugar a dar aplicación a lo dispuesto en el artículo 1937 del Código Civil, al cual renuncian expresamente las partes contratantes.

**DÉCIMA SEXTA: MANTENIMIENTO, REPARACIÓN Y GARANTÍAS.** - A Partir de la fecha de entrega del inmueble objeto de esta promesa serán de cargo de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** todas las reparaciones por daños o deterioros que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción. En consecuencia, **LA PROMITENTE VENDEDORA** solo responderá por la entrega de áreas comunes, el desarrollo de la construcción, las especificaciones de la obra, y la calidad o precio de (los) inmueble(s). En este sentido, **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** declara(n) conocer y aceptar:

1. **En relación con los acabados.** - que el(los) inmueble(s) prometido(s) en venta es(son) entregado(s) por **LA PROMITENTE VENDEDORA** en obra gris.
2. **En relación con las garantías:** que la **PROMITENTE VENDEDORA** responderá ante **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** por las fallas y dentro de los términos que se señalan a continuación:

- **Inventario de entrega:** en el momento de la entrega **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** debe(n) verificar que el estado y la apariencia de los elementos que más adelante se relacionan y si tiene(n) alguna observación deberá(n) dejarla por escrito en el INVENTARIO que se levante con el ACTA DE ENTREGA del inmueble, con el fin de que la **PROMITENTE VENDEDORA** haga las reparaciones pertinentes. En la entrega se deberá verificar el estado de la puerta de entrada con su cerradura, de la carpintería metálica (ventanas), de la manija y cierre de ventanas, del mesón de cocina, del lavadero, de los aparatos sanitarios, griferías y llaves de lavamanos, lavaplatos y lavadero, vidrios, instalaciones eléctricas e hidrosanitarias.
- **En el mes siguiente a la entrega** del inmueble, **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** deberá formular los reclamos por el FUNCIONAMIENTO de cerraduras y puerta de entrada, instalaciones eléctricas e hidrosanitarias, manija y cierre de ventanas, griferías y llaves de lavamanos, lavaplatos y lavadero, aparatos sanitarios. **LA PROMITENTE VENDEDORA** no responderá ante **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** cuando el daño existente en el respectivo elemento se deba al mal manejo del mismo por parte de este último.
- **En el año siguiente a la entrega** del inmueble **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** deberá(n) formular los reclamos por humedades de techo, filtraciones de ventanas y fisuras de muros y placas

**PARAGRAFO PRIMERO:** **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, podrán hacer efectivas las garantías estipuladas anteriormente, bajo la condición de que cuando haya(n) adquirido el inmueble y por lo tanto tenga(n) la calidad de propietario(s) no haya(n) efectuado reformas o reparaciones por su cuenta dentro del término indicado para cada una

**PARAGRAFO SEGUNDO:** cuando se entregue el inmueble a **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** se entregará un manual del propietario que tiene por objeto familiarizarlo(a)(s) con las especificaciones de su(s) inmueble(s) y del mismo conjunto, además de señalar algunas recomendaciones para su debida utilización y mantenimiento. Para la atención de las garantías, **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** deben(ran) informar a **CONSTRUCTORA VILLAS DEL RODEO S.A.S.**, dentro de los plazos señalados y a través del procedimiento de atención de servicio al cliente establecido en el manual de propietario.

**PARAGRAFO TERCERO:** conforme a lo dispuesto en el artículo 932 del Código de Comercio, pasados los tiempos enunciados en los anteriores literales, solo se responderá ante **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, por la estabilidad de la Construcción.

**PARAGRAFO CUARTO:** Las partes manifiestan expresamente que en caso de que **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** efectúen reformas parciales o totales en el inmueble objeto de este contrato, las garantías otorgadas por **CONSTRUCTORA VILLAS DEL RODEO S.A.S.**, perderán su vigencia.

**DÉCIMA SÉPTIMA: GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO.** - De conformidad con lo establecido en los artículos 33 y 34 de la ley 1537 de 2012, en los negocios jurídicos de adquisición de inmuebles definidos como vivienda de interés prioritario, independientemente de la naturaleza jurídica de las partes, para ninguna de ellas se causarán derechos notariales ni derechos registrales. En todo caso **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** pagara(n): a) El 50% del valor de las copias requeridas para proceder al registro de las escrituras públicas. b) El 50% del valor de los recaudos por ocasión del servicio notarial. c) El 100% del valor del impuesto de registro, de los contratos de compraventa, hipoteca, constitución de patrimonio de familia inembargable y/o constitución de afectación a vivienda familiar, cuando no exista una exención por parte del respectivo Departamento.

**PARAGRAFO:** El presente contrato no genera Retención en la fuente, de conformidad con lo estipulado en el numeral 9 del artículo 207-2 y en el artículo 400 del Estatuto Tributario.

**DÉCIMA OCTAVA: RADICACIÓN DE DOCUMENTOS: LA PROMITENTE VENDEDORA** está autorizada para anunciar y desarrollar el plan de vivienda del cual forma parte integrante el inmueble materia del presente contrato de promesa de compraventa por la secretaria de Planeación y Desarrollo de la Alcaldía Municipal de San José Cúcuta, al haber radicado toda la documentación legalmente requerida.

**DÉCIMA NOVENA: TERMINACIÓN DEL CONTRATO.** - El presente contrato termina por las siguientes causales:

1. Por incumplimiento de las partes;
2. Por ejercicio del derecho de retracto;
3. Por muerte de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**
4. Por incapacidad mental o física que haga imposible el cumplimiento del objeto contractual por parte de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**.
5. Por haberse denunciado legalmente la desaparición de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**;
6. Si por cualquier medio se constata que **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, su(s) cónyuge(s) o compañero(a)(s) permanentes, figuran o aparecen en la LISTA CLINTON creada por la Oficina de Control de Bienes Extranjeros (OFAC) de Estados Unidos de Norteamérica y actualizada en nuestro por la Embajada de dicho Estado o en cualquier otra lista que identifique a personas supuestamente vinculadas al lavado de activos o financiación del terrorismo.
7. Por mutuo acuerdo.

**PARAGRAFO PRIMERO:** Para los eventos contemplados en la presente clausula, serán necesarios los documentos que acrediten la configuración de los hechos que dan origen a la terminación del contrato, tales como certificado de defunción, certificado médico de incapacidad, copia del denuncia de la desaparición, copia de la lista Clinton o de la lista de que se trate, o acta de terminación de contrato por mutuo acuerdo debidamente firmada por las partes, según el caso.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** En el evento de muerte o incapacidad de uno de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, o en caso de desaparición, desde ya se autoriza a **CONSTRUCTORA VILLAS DEL RODEO S.A.S.**, para que abra un encargo fiduciario independiente que quede a disposición de la sucesión ilíquida o de la persona que administrará los bienes del incapaz, o de la persona desaparecida o de la persona a quien corresponda sus derechos, según el caso. Si la promesa de compraventa ha sido suscrita por más de dos personas, se restituirá la parte correspondiente a **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** que no haya(n) muerto, declarado incapaz legalmente o desaparecido, y solo se abrirá el encargo fiduciario a que se ha hecho referencia sobre la parte que corresponda a **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** que haya muerto, que haya desaparecido o que haya sido declarado incapaz. En el encargo fiduciario se pactará que la remuneración de la fiduciaria se descontará de los recursos administrados.

**VIGÉSIMA: CONTRATO INTUTIO PERSONAE.** - El presente contrato se celebra en consideración de la persona de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, por ello, no hay lugar a la cesión del presente contrato por parte **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**

**PARAGRAFO: LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá ceder el presente contrato a un tercero debidamente registrado en la secretaria de Planeación de la Alcaldía Municipal de Cúcuta o la que

asuma los derechos y el cumplimiento de las obligaciones correlativas y para tal efecto bastará comunicar por escrito a **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**.

**VIGÉSIMA PRIMERA: AUTORIZACIÓN PARA UTILIZAR Y COMPARTIR DATOS PERSONALES.** - autorizo(amos) expresamente a **CONSTRUCTORA VILLAS DEL RODEO S.A.S.**, a utilizar nuestros datos personales para el desarrollo de los fines propios de la relación contractual que se establezca. Así mismo, para que los datos que he suministrado, sean compartidos con el fin de que éstas me informen acerca de sus productos y servicios. Igualmente, para que en el evento en que **CONSTRUCTORA VILLAS DEL RODEO S.A.S.**, desarrolle alianzas comerciales con otras entidades que busquen ofrecer productos o servicios que puedan resultar de mi interés, me contacten. Así como para la realización de actividades de actualización de datos, de mercadeo, publicidad y promoción que sean realizadas directamente por **CONSTRUCTORA VILLAS DEL RODEO S.A.S.**, mediante e-mail, correo postal, teléfono, fax, SMS o medios similares.

**VIGESIMA SEGUNDA: MODIFICACIÓN CONDICIONES DEL CONTRATO: EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** acepta(n) que desde la fecha de suscripción del presente contrato de promesa de compraventa y hasta sesenta (60) días antes de la fecha pactada para la firma de la escritura pública de compraventa, **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** podrá(n) solicitar por escrito cambios en la forma de pago acordada o modificaciones a los titulares del negocio, bien sea por inclusión, exclusión o cesión, en cuyo caso, de ser aceptados por la **PROMITENTE VENDEDORA**, se procederá a suscribir un otrosí a la promesa de compraventa realizando los ajustes solicitados. En ningún caso se aceptarán cambios en la forma de pago cuando se haya superado el plazo establecido en la presente cláusula.

**VIGESIMA TERCERA: DIRECCIÓN PARA CORRESPONDENCIA.** - **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** manifiesta(n) que las comunicaciones que se le(s) envíe(n) de conformidad con lo previsto en este contrato, se le(s) deben remitir a las direcciones \_\_\_\_\_ y/o e-mail \_\_\_\_\_; además será su responsabilidad comunicar por escrito a **LA PROMITENTE VENDEDORA** cualquier cambio de dirección.

Para constancia se suscribe el presente contrato en la ciudad de San José de Cúcuta a los \_\_\_\_\_ (\_\_\_) días del mes de \_\_\_\_\_ del año dos mil veintidós (2.022)

#### **LA PROMITENTE VENDEDORA**

\_\_\_\_\_  
**CAROLINA GELVEZ ORTIZ**  
Representante Legal  
CONSTRUCTORA VILLAS DEL RODEO S.A.S

#### **EL(LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**

\_\_\_\_\_  
**NOMBRE:**  
**C.C. No.**

\_\_\_\_\_  
**NOMBRE:**  
**C.C. No.**

**PRESUPUESTO DE OBRA TORRES ROSALES DEL RODEO ETAPA 2 y 3**  
**RESUMEN DE CANTIDADES Y PRECIOS UNITARIOS**



ETAPAS 2 Y 3

ITEM	DESCRIPCION	UND	CANT.	V.UNITARIO	V. TOTAL	TORRE	8 TORRES
<b>1</b>	<b>PRELIMINARES</b>					<b>1.326.809</b>	<b>10.614.470</b>
1,1	REPLANTEO	M2	456,62	1.695	773.923		-
1,2	LOCALIZACION TOPOGRAFICA	M2	456,62	1.211	552.886		-
				-	-		-
<b>2</b>	<b>CIMENTACION, EXCAVACIONES Y RELLENOS</b>					<b>235.927.664</b>	<b>1.887.421.309</b>
2,1	CONCRETO PLACA CIMENTACION H= 15 CM	M3	88,49	901.179	79.748.596		-
2,2	CONCRETO VIGAS AMARRE DE CIMENTACION	M3	82,76	901.179	74.579.612		-
2,3	ACERO DE REFUERZO	KG	9.878,26	7.992	78.943.277		-
2,4	#¡VALOR!	M3	16,00	35.310	564.960		-
2,5	EXCAVACIONES A MANO PARA VIGAS CIMENT Y AGUAS RESIDUALES	M3	40,44	51.717	2.091.218		-
				-	-		-
<b>3</b>	<b>ESTRUCTURA</b>					<b>1.479.062.670</b>	<b>11.832.501.364</b>
3,1	CONCRETO PARA MUROS E= 10 CM TORRES	M3	492,67	1.085.185	534.642.923		-
3,2	PLACA ENTREPISO EN CONCRETO E= 12 CM	M3	219,18	1.084.798	237.765.405		-
3,3	ACERO DE REFUERZO	KG	19.472,37	7.192	140.054.138		-
3,4	MALLA REFUERZO CIMENTACION 7mm 15X15 CM	M2	677,28	20.965	14.199.052		-
3,5	MALLA REFUERZO MUROS 6,5 mm 15X15 CM	M2	17.692,92	26.330	465.860.705		-
3,6	MALLA REFUERZO PLACAS ENTREPISO 5,0 mm 15X15 CM	M2	1.826,50	23.466	42.859.849		-
3,7	ESCALERAS EN CONCRETO 3000 PSI	M3	41,20	1.060.209	43.680.598		-
				-	-		-
<b>4</b>	<b>INSTALACIONES SANITARIAS INTERNAS</b>					<b>59.983.958</b>	<b>479.871.662</b>
4,1	TUBERIA SANITARIA PVC 4" (BAJANTES Y PISO 1)	ML	176,00	62.090	10.927.908		-
4,2	TUBERIA SANITARIA PVC 3"	ML	124,00	28.521	3.536.665		-
4,3	TUBERIA PVC VENTILACION 2"	ML	146,00	19.151	2.796.026		-
4,4	TUBERIA PVC VENTILACION 4" LIVIANA	ML	22,00	35.929	790.436		-
4,5	PUNTO SANITARIO 4"	UND	80,00	129.715	10.377.185		-
4,6	PUNTO SANITARIO 2"	UND	360,00	87.655	31.555.738		-
				-	-		-
<b>5</b>	<b>INSTALACIONES HIDRAULICAS INTERNAS</b>					<b>42.422.107</b>	<b>339.376.855</b>
5,1	TUBERIA PVC PRESION 3/4 "	ML	680,00	10.461	7.113.309		-

5,2	PUNTO AGUA FRIA	UND	320,00	59.474	19.031.551		-
5,3	LLAVES DE CORTE DE 1/2"	UND	80,00	48.931	3.914.454		-
5,4	TABLERO (ARMARIO) DE MEDIDORES 20 PUESTOS	UND	2,00	1.489.815	2.979.630		-
5,5	MEDIDOR DE 1/2"	UND	40,00	234.579	9.383.164		-
				-	-		-
<b>6</b>	<b>INSTALACIONES AGUAS LLUVIAS</b>			-	-	<b>30.864.604</b>	<b>246.916.831</b>
6,1	TUBERIA PVC SANITA. 3" CUADRADA (BAJANTES)	ML	508,00	50.457	25.632.333		-
6,2	CANAL PVC AGUAS LLUVIAS	ML	104,50	50.070	5.232.271		-
				-	-		-
<b>7</b>	<b>INSTALACIONES RED CONTRAINCENDIO INTERNAS</b>			-	-	<b>12.894.337</b>	<b>103.154.697</b>
7,1	GABINETE CONTRAINCENDIO TIPO II	UND	10,00	1.104.615	11.046.149		-
7,2	TUBERIA PVC PRESION 3" PARA CONTRAINCENDIO	ML	29,36	54.472	1.599.310		-
7,3	TUBERIA PVC PRESION 1 1/2" CONTRAINCENDIO	ML	10,00	24.888	248.878		-
				-	-		-
<b>8</b>	<b>INSTALACIONES RED GAS INTERNAS</b>			-	-	<b>24.797.699</b>	<b>198.381.593</b>
8,1	PUNTO DE GAS	UND	40,00	77.311	3.092.437		-
8,2	RED GAS DE 1/2" TUBERIA PEALPE	ML	579,40	14.916	8.642.463		-
8,3	GABINETE PARA 4 MEDIDORES	UND	10,00	404.496	4.044.960		-
8,4	MEDIDOR DE GAS	UND	40,00	225.446	9.017.840		-
				-	-		-
<b>9</b>	<b>CUBIERTA</b>			-	-	<b>72.311.657</b>	<b>578.493.259</b>
9,1	ESTRUCTURA DE CUBIERTA DE FIBROCEMENTO	M2	488,93	85.030	41.574.084		-
9,2	CUBIERTA EN TEJA DE FIBROCEMENTO	M2	488,93	47.667	23.306.046		-
	CABALLETE FIBROCEMENTO	ML	23,40	56.202	1.315.126		-
9,3	DOMO EN ACRILICO 3.60X3.0 MTS	UND	4,00	1.529.100	6.116.401		-
				-	-		-
<b>10</b>	<b>PISOS Y ENCHAPES</b>			-	-	<b>25.586.854</b>	<b>204.694.833</b>
10,1	ENCHAPE DE PISO EN CERAMICA 30X30 CM ZONAS DE HALL DEL NIVEL 1 AL 5	M2	204,46	48.685	9.954.223		-
10,2	ENCHAPE DE PISO BAÑOS EN CERAMICA 20X20 CM	M2	103,60	42.800	4.434.080		-
10,3	ENCHAPE DE MUROS EN CERAMICA 20X20 CM (BAÑO, COCINA, LAVADERO)	M2	234,40	42.800	10.032.320		-
10,4	GUARDAESCOBA CERAMICA H= 10 CM	ML	120,00	9.719	1.166.232		-
				-	-		-
<b>11</b>	<b>PUERTAS Y VENTANAS</b>			-	-	<b>95.041.237</b>	<b>760.329.893</b>
11,1	PUERTA PRINCIPAL EN LAMINA 0,9 X 2,40 MT	UND	40,00	524.300	20.972.000		-
11,2	HOJA PUERTA BAÑO EN MADERA DE 0,70X 2,40 M	UND	40,00	191.968	7.678.721		-
11,3	MARCO METALICO PARA ALCOBAS DE 0,90 X 2,40 M	UND		159.082	-		-
11,4	MARCO METALICO PARA BAÑO DE 0,70 X 2,40 M	UND	40,00	195.815	7.832.612		-

11,5	VENTANA V1 DE 1,80 X 2,0 M ALUMINIO y Vidrio 5mm	UND	40,00	514.124	20.564.965		-
11,6	VENTANA V2 DE 1,20 X 1,20 M ALUMINIO y vidrio 4 mm	UND	80,00	209.948	16.795.860		-
11,7	VENTANA V2 DE 0,70 X 1,20 M ALUMINIO y vidrio 4mm	UND	40,00	167.431	6.697.257		-
11,7	VENTANA V3 DE 0,60 X 0,40 M ALUMINIO y vidrio 4 mm	UND	80,00	110.398	8.831.835		-
11,8	VENTANA V4 DE 0,90 X 0,40 M ALUMINIO y vidrio 4 mm	UND	40,00	141.700	5.667.987		-
				-	-		-
<b>12</b>	<b>ELEMENTOS MENORES,EQUIPOS DE COCINA, BARANDAS METALICAS Y PASAMANOS</b>			-	-	<b>96.071.158</b>	<b>768.569.266</b>
12,1	LAVADERO PREFABRICADO CON APOYOS	UND	40,00	361.455	14.458.182		-
12,2	COCINA INTEGRAL CON MESON EN ACERO INOXID.	UND	40,00	942.930	37.717.200		-
12,3	POYO O BORDILLO DUCHA BAÑO DE H=10 CM	ML	48,00	35.306	1.694.683		-
12,4	COMBO SANITARIO LINEA ECONOMICA	UND	40,00	393.463	15.738.502		-
12,5	DUCHA SENCILLA	UND	40,00	89.001	3.560.034		-
12,6	BARANDA METALICA H= 1,20 M	ML	97,80	165.223	16.158.816		-
12,7	PASAMANOS ESCALERA H= 1,0 M	ML	45,60	147.889	6.743.741		-
				-	-	-	-
<b>13</b>	<b>PINTURAS Y ACABADOS</b>			-	-	<b>33.860.321</b>	<b>270.882.570</b>
13,1	SICOPLAST	M2	2.577,00	10.700	27.573.857		-
13,2	MUROS EN PASTA	M2	680,00	9.245	6.286.464		-
				-	-		-
<b>14</b>	<b>INSTALACIONES ELECTRICAS INTERNAS</b>			-	-	<b>110.763.650</b>	<b>886.109.201</b>
14,1	SALIDA LAMPARAS	UND	280,00	86.299	24.163.699		-
14,2	SALIDA TOMAS COMUNES MONOFASICO	UND	320,00	96.250	30.799.976		-
14,3	SALIDA TOMAS GFCI	UND	40,00	130.918	5.236.717		-
14,4	TOMAS ESPECIALES (NEVERA Y LAVADORA)	UND	80,00	120.864	9.669.136		-
14,5	SALIDA TV (SIN CABLEADO)	UND	40,00	67.169	2.686.770		-
14,6	SALIDA TELEFONO (SIN CABLEADO)	UND	40,00	68.186	2.727.430		-
14,7	ACOMETIDA 1X6+1X6+1X6T AL	ML	347,40	27.017	9.385.582		-
14,8	TABLERO 8 CIRCUITOS	UND	40,00	244.964	9.798.564		-
14,9	SALIDA LAMPARAS HALL DE ACCESO	UND	50,00	86.299	4.314.946		-
14,10	SENSOR DE MOVIMIENTO PASILLO	UND	5,00	127.246	636.228		-
14,11	MEDIDOR ELECTRICO MONOFASICO	UND	40,00	153.952	6.158.064		-
14,12	ARMARIO PARA MEDIDORES 20 PUESTOS	UND	2,00	2.593.269	5.186.538		-
				-	-		-
<b>15</b>	<b>MURO EN SUPERBOARD 1 CARA-</b>			-	-	<b>1.858.174</b>	<b>14.865.393</b>
15,1	MURO EN SUPERBOARD 1 CARA- BUITRONES	M2	35,00	53.088	1.858.174		-

**TOTAL COSTOS DIRECTOS**

**\$ 2.322.772.899**

**\$ 18.582.183.194**



## RESOLUCIÓN N° 23-0313 del 24 de octubre de 2023

Por la cual se concede una licencia de **URBANIZACIÓN-CONSTRUCCIÓN**  
en la modalidad de **DESARROLLO-OBRA NUEVA**:

54001-2-23-0180

**EL CURADOR URBANO 2 DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA,  
INGENIERO CARLOS ALBERTO CONTRERAS VARGAS,**

En uso de sus atribuciones legales y en especial las conferidas por: La Ley 388 de 1997, la Ley 400 de 1997, la ley 810 de 2003, la ley 1796 de 2016, el Decreto 1077 de 2015, el Decreto 2218 de 2015, el Decreto 1197 de 2016, el Decreto 1203 de 2017, el Decreto 1783 de 2021, los Decretos No 926 del 2010, 092 del 2011, 340 del 2012 y Decreto 945 de 2017 (NSR-10), el Acuerdo Municipal 022 del 19 de Diciembre de 2019 P.O.T. de San José de Cúcuta, y demás decretos y leyes que le sean aplicables, y:

<b>Número secuencial de la licencia y fecha de expedición.</b>	RESOLUCIÓN N° 23-0313 del 24 de octubre de 2023
<b>Tipo de la licencia.</b>	Licencia de URBANIZACIÓN-CONSTRUCCIÓN en la modalidad de DESARROLLO-OBRA NUEVA:
<b>Vigencia.</b>	La licencia de URBANIZACIÓN-CONSTRUCCIÓN en la modalidad de DESARROLLO-OBRA NUEVA, tendrá una vigencia de cuarenta y ocho (48) 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 medio del cual fue otorgada. La solicitud de prórroga de la licencia deberá radicarse con la documentación completa a más tardar treinta (30) días hábiles antes del vencimiento de la respectiva licencia. La solicitud deberá acompañarse de la manifestación bajo la gravedad del juramento de la iniciación de obra por parte del urbanizador o constructor responsable, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Artículo 27 del Decreto 1783 de 2021.
<b>Nombre e identificación del titular de la licencia.</b>	PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO CONJUNTO CERRADO ROSALES DEL RODEO – FIDUBOGOTA identificada con NIT° 830.055.897-7, a través de su fideicomitente CONSTRUCTORA VILLAS DEL RODEO SAS identificado(s) con NIT° 901175671-1 mediante su Representante Legal JAVIER JOSE CONTRERAS GRANADOS identificado con cédula(s) de ciudadanía N°. 13.476.674 de San José de Cúcuta.
<b>Folio de Matrícula Inmobiliaria.</b>	260-351875
<b>Dirección del Predio.</b>	URBANIZACIÓN CIUDAD RODEO MANZANA F (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria)  MZ F UR CIUDAD RODEO (Según Impuesto Predial Unificado)



## RESOLUCIÓN N° 23-0313 del 24 de octubre de 2023

### CONSIDERANDO:

1. Que **PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO CONJUNTO CERRADO ROSALES DEL RODEO – FIDUBOGOTA** identificada con NIT° **830.055.897-7**, a través de su fideicomitente **CONSTRUCTORA VILLAS DEL RODEO SAS** identificado(s) con NIT° **901175671-1** mediante su Representante Legal **JAVIER JOSE CONTRERAS GRANADOS** identificado con cédula(s) de ciudadanía N°. **13.476.674 de San José de Cúcuta**, en su calidad de propietario(s) del predio localizado en la **URBANIZACIÓN CIUDAD RODEO MANZANA F (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria) – MZ F UR CIUDAD RODEO (Según Impuesto Predial Unificado)** del barrio **EL RODEO** de la nomenclatura de San José de Cúcuta, identificado con el número predial **01-08-00-00-1678-0001-0-00-00-0000** y folio de matrícula inmobiliaria **260-351875** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San José de Cúcuta, con un área de **33634,3778 m²**, según escritura pública No. 3130-2021 otorgada por la Notaría SEXTA del Círculo de CUCUTA ha(n) solicitado licencia de **URBANIZACIÓN-CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **DESARROLLO-OBRA NUEVA**, para destinación **Vivienda**.
2. Que la solicitud de licencia a la que se hizo referencia en el numeral anterior, ha sido presentada y tramitada de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.1.7 del Decreto 1077 de 2015 modificado por el Artículo 15 del Decreto 1783 de 2021, y las Resoluciones 1025 y 1026 de 2021, habiendo presentado los titulares todos los documentos que para tal efecto son exigibles y dándose el trámite previsto en las normas que regulan la expedición de licencias de urbanización.
3. Que éste acto administrativo se expide con base en la información presentada por los solicitantes y conforme a su explícita manifestación de voluntad; en consecuencia, cualquier diferencia que pueda existir entre la información presentada y la realidad física o legal del inmueble (línderos, áreas, localización, etc.) será exclusiva responsabilidad de los solicitantes.
4. Que en cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Artículo 16 del Decreto 1783 de 2021, se citó a los vecinos colindantes del predio objeto de la solicitud de licencia, para que se hagan parte y puedan hacer valer sus derechos, de los cuales ninguno de ellos se hizo parte.
5. Que en cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 2.2.6.1.2.2.2 del Decreto 1077 de 2015, intervención de terceros, modificado por el Artículo 16 del Decreto 1783 de 2021, el solicitante de la licencia instaló una valla en un lugar visible en la cual se advirtió a terceros sobre la iniciación de trámite administrativo, allegando al expediente una fotografía de la misma.
6. Que el Artículo 3 del Decreto 1197 del 2016 que modifica el artículo 2.2.6.1.2.1.5. del Decreto 1077 del 2015, establece que 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 inmuebles objeto de la solicitud.
7. Que 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. 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., de acuerdo con lo



## RESOLUCIÓN N° 23-0313 del 24 de octubre de 2023

establecido en el artículo 2.2.6.1.1.15 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 5 del Decreto 1203 de 2017.

8. Que de conformidad con el artículo 2.2.6.1.2.3.3 del Decreto 1077 de 2015, 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.
9. Que de acuerdo con el artículo 4 de la Ley 1796 de 2016, que modifica el artículo 18 de la Ley 400 de 1997, el proyecto deberá contar con una supervisión técnica independiente del constructor, de acuerdo con lo establecido en este título y en los decretos reglamentarios correspondientes. Las obras consideradas en la presente actuación deberán ejecutarse conforme lo aprobado en la licencia de construcción, recayendo la responsabilidad sobre el constructor, diseñador estructural, y quienes hayan ostentado la titularidad del predio y de la licencia de construcción.
10. Que supervisión de que trata este artículo se exigirá sin perjuicio de la obligación que tiene el constructor de realizar todos los controles de calidad que esta ley y sus reglamentos exigen para garantizar que la edificación se ejecute de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas aprobados en la respectiva licencia. Que de acuerdo con el artículo 6 de la Ley 1796 de 2016, una vez concluidas las obras aprobadas en la respectiva licencia de construcción y previamente a la ocupación de nuevas edificaciones, el supervisor técnico independiente deberá expedir bajo la gravedad de juramento la certificación técnica de ocupación de la respectiva obra, en el cual se certificará que la obra contó con la supervisión correspondiente y que la edificación se ejecutó de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas, estructurales y geotécnicas exigidas por el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes y aprobadas en la respectiva licencia.
11. Que el proyecto objeto de la solicitud fue revisado y aprobado de acuerdo con la normatividad vigente, desde el punto de vista técnico, jurídico, estructural, urbanístico y arquitectónico por la División Técnica y Jurídica de esta Curaduría, en concordancia con los requisitos establecidos por el P.O.T. de San José de Cúcuta y los que exige el Decreto 1077 del 26 de Mayo de 2015.
12. Que el proyecto de urbanización-construcción debe contemplar en su diseño las condiciones que garanticen la accesibilidad y desplazamiento de las personas con movilidad reducida, sea esta temporal o permanente, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 361 de 1997, el Decreto 1077 de 2015 y Normas Técnicas Colombianas que tratan la accesibilidad a medios físicos emitidas por el ICONTEC.
13. Que se deben conservar las distancias de seguridad y zonas de servidumbre de redes de servicios públicos que se encuentren en el predio y en especial a las determinadas en el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE.
14. Que las construcciones autorizadas mediante la presente Licencia de Construcción deberán dar estricto cumplimiento a lo establecido en la NSR-10. Así mismo, la responsabilidad del cumplimiento del Título J-Requisitos de protección contra el fuego en edificaciones- y el Título K- Otros requisitos complementarios-, recae sobre los profesionales encargados del proyecto



## RESOLUCIÓN N° 23-0313 del 24 de octubre de 2023

15. Que la ejecución de las obras de urbanización-construcción debe realizarse de acuerdo con el proyecto aprobado, para poder ser recibidas a satisfacción por la dependencia responsable de la Alcaldía Municipal de San José de Cúcuta, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones técnicas:
- Ejecutar en el globo de terreno a que se refiere esta resolución y determinado en el plano del proyecto general de la Urbanización como lo establece el P.O.T. de San José de Cúcuta.
  - El urbanizador responsable deberá otorgar las obras de saneamiento y civiles, previstas en el proyecto general de la Urbanización, como lo establece el P.O.T. de San José de Cúcuta.
  - El urbanizador se compromete a cumplir en un todo con los planos y especificaciones aprobadas por la compañía prestadora del servicio de acueducto.
  - Las redes de alcantarillado serán separadas en aguas lluvias y aguas negras de acuerdo con la disponibilidad otorgada.
  - El urbanizador construirá la red de alumbrado público y de servicios domiciliarios, según los proyectos y especificaciones de Centrales Eléctricas del Norte de Santander.
  - El urbanizador construirá las vías vehiculares y peatonales según las especificaciones determinadas en el POT de San José de Cúcuta.
  - El urbanizador solicitará a las empresas de servicios públicos la interventoría para que las obras se ejecuten con sujeción a las normas técnicas de tales entidades. Las empresas de servicios públicos, para efectos de revisión, reparación y mantenimiento de redes tendrán libre acceso a los terrenos y bienes de propiedad privada y comunal por los cuales crucen dichas redes.
  - Para los efectos a que haya lugar se consideran incorporados a la presente resolución todas las disposiciones vigentes del P.O.T. de San José de Cúcuta.
  - Se autoriza en consecuencia, la construcción de andenes, sardineles, vías de uso público, construcción y extensión redes de servicio público exigidos para el desarrollo de cada uno de los lotes y la infraestructura de rigor, quedando claramente definidas las zonas públicas de las de uso privado. Es obligación del propietario cumplir con la ejecución de las obras de urbanismo citadas, así como la entrega de cesiones a título gratuito a favor del municipio por medio de escritura pública, lo cual deberá hacerse constar en el acto de constitución de urbanización de terrenos (escritura pública), la cual debe quedar debidamente registrada.
  - Los linderos y especificaciones de coordenadas se encuentran descritos en los planos aprobados y que hacen parte integral de la licencia de Construcción en modalidad obra nueva.
  - El área del predio de 33634,3778 m<sup>2</sup>, área de ETAPAS II, III, de 8933,0078 m<sup>2</sup> es tomada de la escritura pública 3130 del 22 de octubre de 2021 notaria sexta (6) de Cúcuta.
  - Los planos arquitectónicos, los planos estructurales, las memorias de cálculo y el estudio de suelos y hacen parte integral de la presente licencia.
  - Cesión tipo 1 con un área de 2233.2519 m<sup>2</sup> la cual fue entregada de manera anticipada mediante escritura pública número tres mil doscientos sesenta y cinco (3265) del 29 de diciembre del 2017 notaria sexta de Cúcuta.
  - El proyecto da cumplimiento a un índice de ocupación de 0,417 y un índice de construcción de 2,06 dando cumplimiento al art. 155,4 del acuerdo 089 del 2011 P.O.T.
  - El proyecto dispone de ochenta y tres (83) cupos de parqueo art. 155,5 acuerdo 089 de 2011 P.O.T. entregados de manera anticipada en la licencia previa de urbanismo modalidad: desarrollo y licencia de construcción modalidad: obra nueva y cerramiento número 54001-2-19-0570.
  - El proyecto da cumplimiento a los aislamientos establecidos en el Art. 112 parte 1 acuerdo 089 de 2011 P.O.T., POT de Cúcuta así: Aislamiento posterior 3 metros.
  - Según la norma NSR-10 en sus artículos J.1.1.2, de la clasificación del proyecto y el artículo K3.2.2 Planos y especificaciones, se anexa la siguiente información consignada en planos arquitectónicos: Grupo de Ocupación: R (residencial); Subgrupo de ocupación: R2 (multifamiliar); Carga de ocupación: 108,83 personas; Acceso a salida: 45,1 metros; Categoría de riesgo: II; Número de salidas: 2.



## RESOLUCIÓN N° 23-0313 del 24 de octubre de 2023

- El proyecto debe tener en cuenta los requisitos del Título J "Protección contra incendios en edificaciones" y Título K "Requisitos complementarios tendientes a la seguridad y preservación de la vida", que hacen parte de la norma Sismo Resistente NSR-10.
- Para una carga de ocupación de mayor de 100 personas por piso se proyecta 2 escaleras, que va directamente a vía pública y una de ellas es protegida.
- El constructor solicitará a las empresas de servicios públicos la interventoría para que las obras se ejecuten con sujeción a las normas técnicas de tales entidades.
- El constructor debe dar cumplimiento a los requerimientos establecidos en la Resolución 90708 del 30 de agosto de 2013 y sus resoluciones aclaratorias, por la cual el Ministerio de Minas y Energía, expidió el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas - RETIE.
- El constructor debe diseñar y construir la infraestructura necesaria para implementar el Reglamento Interno de Redes de Telecomunicaciones – RITEL, expedido por la Comisión de Regulación de Telecomunicaciones (CRC).
- La edificación da cumplimiento al artículo J.2.3.1 de acceso a la edificación de requisitos generales de protección contra incendios, dejando en fachada principal los vanos ajustados a las medidas reglamentarias, para acceso del cuerpo de bomberos, superando el 8% exigido por norma.
- Conforme al literal J.2.5.2.8 las fachadas deben ser construidas con materiales incombustibles como ladrillo, concreto, bloques de concreto, yeso, fibrocemento, vidrio y metales.
- Las escaleras se aprueban dando cumplimiento al artículo K.3.8.3 sobre escaleras interiores que sirven como medio de evacuación.
- Se deben tener en cuenta las disposiciones consideradas en K.3.2.4 sobre señalización e iluminación y K.3.9 iluminación de los medios de evacuación.
- Presenta planos constructivos y memorias de cálculo estructural. La edificación fue diseñada bajo las recomendaciones del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10, según el estudio presentado por el Ingeniero NICOLAS ALFONSO CORREA DUARTE con matrícula profesional 54202-228963 NTS.
- De acuerdo con el artículo 3 de la Ley 1796 de 2016, que modifica el párrafo del artículo 15 de la Ley 400 de 1997, el Ingeniero JHON JAURO SOSA LONDOÑO con matrícula profesional No. 54202-232800 como revisor independiente de los diseños estructurales, presenta memorial de responsabilidad y documento de la revisión del diseño estructural dirigido a esta Curaduría Urbana, donde certifica la revisión de éstos diseños de acuerdo con la norma sismo-resistente NSR-10, y el cumplimiento de las normas de la Ley 1796 de 2016 y el Decreto 945 de 2017. De igual forma firma los planos estructurales y memorias de cálculo, como constancia de haber efectuado la revisión de los diseños estructurales.
- El proyecto debe tener en cuenta las recomendaciones para diseño y construcción definidas en el diseño de elementos no estructurales, elaborado por el el Ingeniero NICOLAS ALFONSO CORREA DUARTE con matrícula profesional 54202-228963 NTS.
- El proyecto debe tener en cuenta las recomendaciones para diseño y construcción definidas en el estudio de suelos, elaborado por el Ingeniero JESUS RAMON SANCHEZ DURAN con matrícula profesional 54202-216973 NTS.
- Los linderos y especificaciones de coordenadas se encuentran descritos en los planos aprobados y que hacen parte integral de la licencia de Construcción en modalidad obra nueva.
- Se aprueban planos urbanos.
- Se aprueban planos arquitectónicos.
- Se aprueban planos de elementos estructurales
- Se aprueban planos de elementos no estructurales.
- Se deben colocar mallas o cortinas protectoras hacia los predios colindantes y el espacio público para evitar que la caída de escombros pueda ocasionar accidentes a las personas o daños materiales a los inmuebles vecinos.



## RESOLUCIÓN N° 23-0313 del 24 de octubre de 2023

- Los daños causados a terceros en la ejecución de las obras son responsabilidad del propietario del presente proyecto.
- Los muros que demarcan los linderos deben levantarse dentro de los límites del predio sobre el cual actúa la presente licencia, éstos deben ser independientes y no podrá existir servidumbre de vista hacia los predios vecinos.
- No se permite ocupar la vía pública (andén y calzada) con materiales y residuos de construcción.
- Durante la ejecución de las obras debe tenerse en cuenta lo establecido en la Resolución 0472 del 28 de febrero de 2017 del Ministerio de Ambiente, donde se reglamenta la gestión integral de los residuos generados en las actividades de construcción y demolición.

<b>PAGOS ENTREGADOS EN LAS INSTALACIONES DE LA CURADURÍA URBANA NO. 2 DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA.</b>					
No.	NOMBRE.	FECHA DE EXPEDICIÓN DEL RECIBO	NÚMERO DE FACTURA	VALOR	FECHA DE PAGOS RECIBIDOS EN VENTANILLA UNICA.
1	CARGO FIJO.	28/06/2023	FE-CAC2-542	\$ 382,090.00	28/06/2023
2	CARGO VARIABLE.	17/10/2023	FE-CAC2-144	\$ 19,817,044.30	17/10/2023
3	IMPUESTO MUNICIPAL DE DECLARACIÓN PRIVADA DE CONSTRUCCIÓN.	12/10/2023	IM00847794	\$ 57,870.000.00	17/10/2023
4	CONCEPTO DE LIQUIDACIÓN DE TARIFA POR SERVICIO DE ESCOMBRERA MUNICIPAL. (FUNAMBIENTE)	12/10/2023	6640	\$ 22,828,196.00	17/10/2023
5	ESTAMPILLA PRO DESARROLLO ACADÉMICO.	12/10/2023	IM00024412	\$ 28,701,369.00	17/10/2023

16. Que el incumplimiento de las obligaciones previstas en la presente resolución, y demás disposiciones urbanísticas vigentes acarreará para el titular la aplicación de las sanciones previstas en la Ley 388 de 1997, la Ley 810 de 2003 y la Ley 1801 de 2016, sin perjuicio de las sanciones aplicables al responsable del proyecto.

Conforme a lo expuesto, el Curador Urbano 2 de San José de Cúcuta,

### RESUELVE:

**ARTÍCULO 1º.** Conceder licencia de **URBANIZACIÓN-CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **DESARROLLO-OBRA NUEVA**, para destinación **Vivienda** en el predio localizado en la **URBANIZACIÓN CIUDAD RODEO MANZANA F (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria) – MZ F UR CIUDAD RODEO (Según Impuesto Predial Unificado)** del barrio **EL RODEO**, del Municipio de San José de Cúcuta, identificado con el número catastral **01-08-00-00-1678-0001-0-00-00-0000** y folio de matrícula inmobiliaria **260-351875** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San José de Cúcuta, para que en concordancia con el P.O.T. del Municipio de San José de Cúcuta, efectúe las obras de conformidad con los planos, documentos técnicos aprobados y disposiciones urbanísticas y ambientales vigentes.



## RESOLUCIÓN N° 23-0313 del 24 de octubre de 2023

**PARÁGRAFO.-** Las obras autorizadas en el presente acto administrativo son: Se concede licencia de urbanización de terrenos modalidad DESARROLLO, para configuración urbanística de las ETAPAS II y III del proyecto denominado **CONJUNTO CERRADO ROSALES DEL RODEO** sobre el predio con identificación catastral **01-10-0153-0006-000** con licencia previa No. **54001-2-19-0570**, ubicado en **URBANIZACIÓN CIUDAD RODEO MANZANA F (Según Folio de Matricula Inmobiliaria) – MZ F UR CIUDAD RODEO (Según Impuesto Predial Unificado)** del barrio **EL RODEO**, con un área bruta de **8933,0078 m2**, área neta urbanizable de **8933,0078 m2**, para uso residencial vivienda de interés prioritario (**VIP**), que se denomina **CONJUNTO CERRADO ROSALES DEL RODEO**, de la cual se generan las siguientes áreas públicas y privadas: AREAS PUBLICAS. AREA CESION TIPO 1 del 25 % equivalente a **2233.2519 m2** (entregada de manera anticipada mediante escritura pública número tres mil doscientos sesenta y cinco (3265) del 29 de diciembre del 2017 notaria sexta de Cúcuta). AREAS PRIVADAS: AREA PRIVADA de **8933,0078 m2**.

Así mismo, Se aprueba licencia de Construcción en modalidad obra nueva para edificaciones de vivienda de interés prioritario (VIP) multifamiliar nombrado **CONJUNTO ROSALES DEL RODEO** que consta de ocho (8) torres; torres Ñ, O, P, Q, R, S, T, U cada una con cinco pisos destinados a vivienda de interés prioritario (vip) multifamiliar quedando distribuidos de la siguiente manera: TORRE Ñ: primer piso con área construida de **465,9769 m2**, ocho (8) unidades de vivienda así: APTO 101, APTO 102, APTO 103, APTO 104, APTO 105, APTO 106, APTO 107, APTO 108 área de servicios, circulaciones, dos (2) puntos fijos con escalera que dan acceso al segundo piso; segundo piso con área construida de **458,6979 m2**, ocho (8) unidades de vivienda así: APTO 201, APTO 202, APTO 203, APTO 204, APTO 205, APTO 206, APTO 207, APTO 208 área de servicios, circulaciones dos (2) puntos fijos con escalera que dan acceso al tercer piso; tercer piso con área construida de **458,6979 m2**, ocho (8) unidades de vivienda así: APTO 301, APTO 302, APTO 303, APTO 304, APTO 305, APTO 306, APTO 307, APTO 308 área de servicios, circulaciones, dos (2) puntos fijos con escalera que dan acceso al cuarto piso; cuarto piso con área construida de **458,6979 m2**, ocho (8) unidades de vivienda así: APTO 401, APTO 402, APTO 403, APTO 404, APTO 405, APTO 406, APTO 407 área de servicios, circulaciones, dos (2) puntos fijos con escalera que dan acceso al quinto piso; quinto piso con área construida de **458,6979 m2**, ocho (8) unidades de vivienda así: APTO 501, APTO 502, APTO 503, APTO 504, APTO 505, APTO 506, APTO 507, APTO 508, remate de cubierta. TORRE O: primer piso con área construida de **465,9769 m2**, ocho (8) unidades de vivienda así: APTO 101, APTO 102, APTO 103, APTO 104, APTO 105, APTO 106, APTO 107, APTO 108 área de servicios, circulaciones, dos (2) puntos fijos con escalera que dan acceso al segundo piso; segundo piso con área construida de **458,6979 m2**, ocho (8) unidades de vivienda así: APTO 201, APTO 202, APTO 203, APTO 204, APTO 205, APTO 206, APTO 207, APTO 208 área de servicios, circulaciones dos (2) puntos fijos con escalera que dan acceso al tercer piso; tercer piso con área construida de **458,6979 m2**, ocho (8) unidades de vivienda así: APTO 301, APTO 302, APTO 303, APTO 304, APTO 305, APTO 306, APTO 307, APTO 308 área de servicios, circulaciones, dos (2) puntos fijos con escalera que dan acceso al cuarto piso; cuarto piso con área construida de **458,6979 m2**, ocho (8) unidades de vivienda así: APTO 401, APTO 402, APTO 403, APTO 404, APTO 405, APTO 406, APTO 407 área de servicios, circulaciones, dos (2) puntos fijos con escalera que dan acceso al quinto piso; quinto piso con área construida de **458,6979 m2**, ocho (8) unidades de vivienda así: APTO 501, APTO 502, APTO 503, APTO 504, APTO 505, APTO 506, APTO 507, APTO 508, remate de cubierta. TORRE P: primer piso con área construida de **465,9769 m2**, ocho (8) unidades de vivienda así: APTO 101, APTO 102, APTO 103, APTO 104, APTO 105, APTO 106, APTO 107, APTO 108 área de servicios, circulaciones, dos (2) puntos fijos con escalera que dan acceso al segundo piso; segundo piso con área construida de **458,6979 m2**, ocho (8) unidades de vivienda así: APTO 201, APTO 202, APTO 203, APTO 204, APTO 205, APTO 206, APTO 207, APTO 208 área de servicios, circulaciones dos (2) puntos fijos con escalera que dan acceso al tercer piso; tercer piso con área construida de **458,6979 m2**, ocho (8) unidades de vivienda así: APTO 301, APTO 302, APTO 303, APTO 304, APTO 305, APTO 306, APTO 307, APTO 308 área de servicios, circulaciones, dos (2) puntos fijos con escalera que dan acceso al cuarto piso; cuarto piso con área construida de **458,6979 m2**, ocho (8) unidades de vivienda así: APTO 401, APTO 402, APTO 403, APTO 404, APTO 405, APTO 406, APTO 407 área de servicios, circulaciones, dos (2) puntos fijos con escalera que dan acceso al quinto piso; quinto piso con área construida de **458,6979 m2**,



## RESOLUCIÓN N° 23-0313 del 24 de octubre de 2023

ocho (8) unidades de vivienda así: APTO 501, APTO 502, APTO 503, APTO 504, APTO 505, APTO 506, APTO 507, APTO 508, remate de cubierta. TORRE Q: primer piso con área construida de **465,9769 m<sup>2</sup>**, ocho (8) unidades de vivienda así: APTO 101, APTO 102, APTO 103, APTO 104, APTO 105, APTO 106, APTO 107, APTO 108 área de servicios, circulaciones, dos (2) puntos fijos con escalera que dan acceso al segundo piso; segundo piso con área construida de **458,6979 m<sup>2</sup>**, ocho (8) unidades de vivienda así: APTO 201, APTO 202, APTO 203, APTO 204, APTO 205, APTO 206, APTO 207, APTO 208 área de servicios, circulaciones dos (2) puntos fijos con escalera que dan acceso al tercer piso; tercer piso con área construida de **458,6979 m<sup>2</sup>**, ocho (8) unidades de vivienda así: APTO 301, APTO 302, APTO 303, APTO 304, APTO 305, APTO 306, APTO 307, APTO 308 área de servicios, circulaciones, dos (2) puntos fijos con escalera que dan acceso al cuarto piso; cuarto piso con área construida de **458,6979 m<sup>2</sup>**, ocho (8) unidades de vivienda así: APTO 401, APTO 402, APTO 403, APTO 404, APTO 405, APTO 406, APTO 407 área de servicios, circulaciones, dos (2) puntos fijos con escalera que dan acceso al quinto piso; quinto piso con área construida de **458,6979 m<sup>2</sup>**, ocho (8) unidades de vivienda así: APTO 501, APTO 502, APTO 503, APTO 504, APTO 505, APTO 506, APTO 507, APTO 508, remate de cubierta. TORRE R: primer piso con área construida de **465,9769 m<sup>2</sup>**, ocho (8) unidades de vivienda así: APTO 101, APTO 102, APTO 103, APTO 104, APTO 105, APTO 106, APTO 107, APTO 108 área de servicios, circulaciones, dos (2) puntos fijos con escalera que dan acceso al segundo piso; segundo piso con área construida de **458,6979 m<sup>2</sup>**, ocho (8) unidades de vivienda así: APTO 201, APTO 202, APTO 203, APTO 204, APTO 205, APTO 206, APTO 207, APTO 208 área de servicios, circulaciones dos (2) puntos fijos con escalera que dan acceso al tercer piso; tercer piso con área construida de **458,6979 m<sup>2</sup>**, ocho (8) unidades de vivienda así: APTO 301, APTO 302, APTO 303, APTO 304, APTO 305, APTO 306, APTO 307, APTO 308 área de servicios, circulaciones, dos (2) puntos fijos con escalera que dan acceso al cuarto piso; cuarto piso con área construida de **458,6979 m<sup>2</sup>**, ocho (8) unidades de vivienda así: APTO 401, APTO 402, APTO 403, APTO 404, APTO 405, APTO 406, APTO 407 área de servicios, circulaciones, dos (2) puntos fijos con escalera que dan acceso al quinto piso; quinto piso con área construida de **458,6979 m<sup>2</sup>**, ocho (8) unidades de vivienda así: APTO 501, APTO 502, APTO 503, APTO 504, APTO 505, APTO 506, APTO 507, APTO 508, remate de cubierta. TORRE S: primer piso con área construida de **465,9769 m<sup>2</sup>**, ocho (8) unidades de vivienda así: APTO 101, APTO 102, APTO 103, APTO 104, APTO 105, APTO 106, APTO 107, APTO 108 área de servicios, circulaciones, dos (2) puntos fijos con escalera que dan acceso al segundo piso; segundo piso con área construida de **458,6979 m<sup>2</sup>**, ocho (8) unidades de vivienda así: APTO 201, APTO 202, APTO 203, APTO 204, APTO 205, APTO 206, APTO 207, APTO 208 área de servicios, circulaciones dos (2) puntos fijos con escalera que dan acceso al tercer piso; tercer piso con área construida de **458,6979 m<sup>2</sup>**, ocho (8) unidades de vivienda así: APTO 301, APTO 302, APTO 303, APTO 304, APTO 305, APTO 306, APTO 307, APTO 308 área de servicios, circulaciones, dos (2) puntos fijos con escalera que dan acceso al cuarto piso; cuarto piso con área construida de **458,6979 m<sup>2</sup>**, ocho (8) unidades de vivienda así: APTO 401, APTO 402, APTO 403, APTO 404, APTO 405, APTO 406, APTO 407 área de servicios, circulaciones, dos (2) puntos fijos con escalera que dan acceso al quinto piso; quinto piso con área construida de **458,6979 m<sup>2</sup>**, ocho (8) unidades de vivienda así: APTO 501, APTO 502, APTO 503, APTO 504, APTO 505, APTO 506, APTO 507, APTO 508, remate de cubierta. TORRE T: primer piso con área construida de **465,9769 m<sup>2</sup>**, ocho (8) unidades de vivienda así: APTO 101, APTO 102, APTO 103, APTO 104, APTO 105, APTO 106, APTO 107, APTO 108 área de servicios, circulaciones, dos (2) puntos fijos con escalera que dan acceso al segundo piso; segundo piso con área construida de **458,6979 m<sup>2</sup>**, ocho (8) unidades de vivienda así: APTO 201, APTO 202, APTO 203, APTO 204, APTO 205, APTO 206, APTO 207, APTO 208 área de servicios, circulaciones dos (2) puntos fijos con escalera que dan acceso al tercer piso; tercer piso con área construida de **458,6979 m<sup>2</sup>**, ocho (8) unidades de vivienda así: APTO 301, APTO 302, APTO 303, APTO 304, APTO 305, APTO 306, APTO 307, APTO 308 área de servicios, circulaciones, dos (2) puntos fijos con escalera que dan acceso al cuarto piso; cuarto piso con área construida de **458,6979 m<sup>2</sup>**, ocho (8) unidades de vivienda así: APTO 401, APTO 402, APTO 403, APTO 404, APTO 405, APTO 406, APTO 407 área de servicios, circulaciones, dos (2) puntos fijos con escalera que dan acceso al quinto piso; quinto piso con área construida de **458,6979 m<sup>2</sup>**, ocho (8) unidades de vivienda así: APTO 501, APTO 502, APTO 503, APTO 504, APTO 505, APTO 506, APTO 507, APTO 508, remate de cubierta. TORRE U: primer piso con área construida de **465,9769 m<sup>2</sup>**, ocho (8)



## RESOLUCIÓN N° 23-0313 del 24 de octubre de 2023

unidades de vivienda así: APTO 101, APTO 102, APTO 103, APTO 104, APTO 105, APTO 106, APTO 107, APTO 108 área de servicios, circulaciones, dos (2) puntos fijos con escalera que dan acceso al segundo piso; segundo piso con área construida de **458,6979 m2**, ocho (8) unidades de vivienda así: APTO 201, APTO 202, APTO 203, APTO 204, APTO 205, APTO 206, APTO 207, APTO 208 área de servicios, circulaciones dos (2) puntos fijos con escalera que dan acceso al tercer piso; tercer piso con área construida de **458,6979 m2**, ocho (8) unidades de vivienda así: APTO 301, APTO 302, APTO 303, APTO 304, APTO 305, APTO 306, APTO 307, APTO 308 área de servicios, circulaciones, dos (2) puntos fijos con escalera que dan acceso al cuarto piso; cuarto piso con área construida de **458,6979 m2**, ocho (8) unidades de vivienda así: APTO 401, APTO 402, APTO 403, APTO 404, APTO 405, APTO 406, APTO 407 área de servicios, circulaciones, dos (2) puntos fijos con escalera que dan acceso al quinto piso; quinto piso con área construida de **458,6979 m2**, ocho (8) unidades de vivienda así: APTO 501, APTO 502, APTO 503, APTO 504, APTO 505, APTO 506, APTO 507, APTO 508, remate de cubierta. Área construida TORRE Ñ: **2300,7685 m2**. Área construida TORRE O: **2300,7685 m2**. Área construida TORRE P: **2300,7685 m2**. Área construida TORRE Q: **2300,7685 m2**. Área construida TORRE R: **2300,7685 m2**. Área construida TORRE S: **2300,7685 m2**. Área construida TORRE T: **2300,7685 m2**. Área construida TORRE U: **2300,7685 m2**. Área total construida residencial: **18406.148 m2**. Los linderos y especificaciones de coordenadas se encuentran descritos en los planos aprobados y que hacen parte integral de la licencia aprobada. Las obras no podrán iniciarse hasta tanto no se encuentre ejecutoriada la presente providencia, previa cancelación del impuesto de delimitación y las expensas correspondientes.

ÁREA UTIL PRIVADA:	8933,0078 m2
ÁREA CONSTRUIDA:	18.406,148 M2
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:	14,75 M (5 pisos y altillo)
NORMA URBANÍSTICA:	N/A
AREA DE ACTIVIDAD:	RESIDENCIAL ZR4
TRATAMIENTO:	CONSOLIDACIÓN
TIPO DE SUELO:	URBANO
USO PREDIAL:	VIVIENDA VIP
INDICE DE OCUPACIÓN:	0,417
INDICE DE CONSTRUCCIÓN:	2,06
VIS - VIP:	VIP
BIC:	NO BIC
ESTACIONAMIENTOS PRESENTADOS EN PROYECTO:	DOSCIENTOS (239) CUPOS DE PARQUEO ENTREGADOS DE MANERA ANTICIPADA EN LA LICENCIA PREVIA NUMERO 54001-2-19-0570

**ARTÍCULO 2º.** Las áreas de cesión serán entregadas gratuitamente por el Urbanizador al Municipio de San José de Cúcuta, libres de todo gravamen, según lo establecido en el P.O.T. de San José de Cúcuta y los artículos 2.2.6.1.4.5, 2.2.6.1.4.6 y 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015.

**PARÁGRAFO 1º.** El espacio público resultante de los procesos de urbanización y construcción se incorporará con el solo procedimiento de registro de la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos. La escritura correspondiente deberá otorgarse y registrarse antes de la iniciación de las ventas del proyecto respectivo.

**PARÁGRAFO 2º.** La entrega material de las zonas objeto de cesión obligatoria, así como la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre dichas zonas, se verificará mediante inspección realizada por la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público.



## RESOLUCIÓN N° 23-0313 del 24 de octubre de 2023

**ARTÍCULO 3°.** Los planos que contienen los diseños urbanísticos, arquitectónicos y estructurales; así como las memorias de cálculo y estudios geotécnicos, han sido debidamente aprobados por la Curaduría Urbana 2 de San José de Cúcuta y hacen parte integral de la presente resolución.

**ARTÍCULO 4°.** El titular de la licencia deberá dar cumplimiento de las siguientes obligaciones, establecidas en el artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Artículo 23 del Decreto 1783 de 2021:

- a. 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.
- b. 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.
- c. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- d. 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.
- e. Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 (Decreto 945 de 2017).
- f. 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. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto.
- g. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará 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.
- h. 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.
- i. 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 quien es el responsable de esta obligación.
- j. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
- k. 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.



## RESOLUCIÓN N° 23-0313 del 24 de octubre de 2023

- l. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
- m. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
- n. 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.
- o. 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.

**ARTICULO 5°.** El titular de la licencia, tal como lo establece el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015, debe instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (1.00 m) por setenta (70) centímetros, localizado en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite la construcción que haya sido objeto de la licencia. La valla o aviso deberá indicar al menos:

- a. La clase y número de identificación de la licencia, y la autoridad que la expidió.
- b. El nombre o razón social del titular de la licencia.
- c. La dirección del inmueble.
- d. Vigencia de la licencia.
- e. Descripción del tipo de obra que se adelanta, haciendo referencia especialmente al uso o usos autorizados, metros de construcción, altura total de las edificaciones, número de estacionamientos y número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos.

La valla o aviso se instalará antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra.

**ARTICULO 6°.** Reconocer a los profesionales responsables de los estudios y documentos presentados y quienes, con la firma en el formulario único para la solicitud de licencias urbanísticas, declaran que conocen las disposiciones vigentes que rigen la materia y las sanciones establecidas:

- a. Al Arquitecto JAVIER JOSÉ CONTRERAS GRANADOS, con matrícula profesional 2570040773CND, como responsable legalmente de los diseños arquitectónicos y de la información contenida en ellos.
- b. Al Ingeniero civil NICOLAS ALFONSO CORREA DUARTE, con matrícula profesional 54202228963, como responsable legalmente de los diseños estructurales y de información contenidas en ellos.
- c. Al Arquitecto/Ingeniero JAVIER JOSÉ CONTRERAS GRANADOS, con matrícula profesional 2570040773CND, como responsable legalmente de la obra.
- d. Al Ingeniero o geotecnista JESUS RAMON SANCHEZ DURAN, con matrícula profesional 54202-216973, como responsable legalmente del estudio geotécnico y de suelos.
- e. Al Ingeniero JHON JAIRO SOSA LONDOÑO, con matrícula profesional 54202-232800, como revisor independiente y responsable legalmente de los estudios realizados para tal función.

**ARTÍCULO 7°.** La licencia de URBANIZACIÓN-CONSTRUCCIÓN en la modalidad de DESARROLLO-OBRA NUEVA, tendrá una vigencia de cuarenta y ocho (48) meses prorrogable 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 medio del cual fue otorgada. La solicitud de prórroga de la licencia deberá radicarse con la documentación completa a más tardar treinta (30) días hábiles antes del vencimiento de la respectiva licencia. La solicitud deberá acompañarse de la manifestación bajo la gravedad del juramento de la iniciación de obra por parte del urbanizador o constructor responsable, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Artículo 27 del Decreto 1783 de 2021.



## RESOLUCIÓN N° 23-0313 del 24 de octubre de 2023

**ARTÍCULO 8°.** La presente licencia no autoriza al titular de la misma, a realizar corte, tala, remoción o trasplante de especies arbóreas y/o similares; cualquier requerimiento similar deberá ser efectuado ante la Corporación Autónoma Regional de la Frontera – Corponor:

*"Artículo 2.2.1.1.9.4 del Decreto 1076 del 2015. Tala o reubicación por obra pública o privada. Cuando se requiera talar, transplantar o reubicar árboles aislados localizados en centros urbanos, para la realización, remodelación o ampliación de obras públicas o privadas de infraestructura, construcciones, instalaciones y similares, se solicitará autorización ante la Corporación respectiva, ante las autoridades ambientales de los grandes centros urbanos o ante las autoridades municipales, según el caso, las cuales tramitarán la solicitud, previa visita realizada por un funcionario competente, quien verificará la necesidad de tala o reubicación aducida por el interesado, para lo cual emitirá concepto técnico".*

**ARTÍCULO 9°.** Notificar personalmente a los titulares, del contenido de la presente resolución en los términos del artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Artículo 24 del Decreto 1783 de 2021, y lo estipulado en el artículo 66 y siguientes de la ley 1437 de 2011.

**ARTÍCULO 10°.** Notificar personalmente a cualquier persona que se hubiere hecho parte dentro del trámite, en los términos del Artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Artículo 24 del Decreto 1783 de 2021. Si no se pudiere hacer la notificación personal al cabo de cinco (5) días del envío de la citación, se notificará por aviso, tal como lo ordena el Artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**ARTÍCULO 11°.** Publicar la parte resolutoria del presente acto administrativo, en un periódico de amplia circulación local o nacional, por cuenta del interesado.

**ARTÍCULO 12°.** Contra éste acto administrativo proceden los recursos de reposición ante el Curador Urbano que lo expidió y de apelación ante la Oficina de Planeación o en su defecto ante el Alcalde Municipal, para que lo aclare, modifique o revoque; El recurso de apelación podrá interponerse directamente, o como subsidiario del de reposición, dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación, conforme a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto 1077 de 2015 y los artículos 74 y siguientes de la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**ARTÍCULO 13°.** La presente resolución rige a partir de su ejecutoria.

Notifíquese y Cúmplase.

Expedida en San José de Cúcuta, el **24 de octubre de 2023**

**Ing. CARLOS ALBERTO CONTRERAS VARGAS**

Curador Urbano No. 2 de San José de Cúcuta

FIRMA

ELABORÓ: Diego Alberto Hernández Caicedo – Asesor Jurídico.





## EL CURADOR URBANO 2 DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA, INGENIERO CARLOS ALBERTO CONTRERAS VARGAS,

En uso de sus atribuciones legales y en especial las conferidas por: La Ley 388 de 1997, la Ley 400 de 1997, la ley 810 de 2003, la ley 1796 de 2016, el Decreto 1077 de 2015, el Decreto 2218 de 2015, el Decreto 1197 de 2016, el Decreto 1203 de 2017, Decreto 1783 de 2021, los Decretos No 926 del 2010, 092 del 2011, 340 del 2012 y Decreto 945 de 2017 (NSR-10), el Acuerdo Municipal 022 del 19 de Diciembre de 2019 POT del Municipio de San José de Cúcuta, expidió la resolución No. **23-0313** del **24 de octubre de 2023**, y una vez ejecutoriado el acto administrativo que concede la licencia, expide:

### LICENCIA DE URBANIZACIÓN-CONSTRUCCIÓN

Modalidad: **DESARROLLO-OBRA NUEVA N° 54001-2-23-0180**

#### 1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

<b>PROPIETARIO(s):</b>	PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO CONJUNTO CERRADO ROSALES DEL RODEO – FIDUBOGOTA identificada con NIT° 830.055.897-7, a través de su fideicomitente CONSTRUCTORA VILLAS DEL RODEO SAS identificado(s) con NIT° 901175671-1 mediante su Representante Legal JAVIER JOSE CONTRERAS GRANADOS identificado con cédula(s) de ciudadanía N°. 13.476.674 de San José de Cúcuta.
<b>NÚMERO PREDIAL:</b>	01-08-00-00-1678-0001-0-00-00-0000
<b>MATRÍCULA INMOBILIARIA:</b>	260-351875
<b>DIRECCIÓN DEL PREDIO:</b>	URBANIZACIÓN CIUDAD RODEO MANZANA F (Según Folio de Matricula Inmobiliaria) MZ F UR CIUDAD RODEO (Según Impuesto Predial Unificado)
<b>BARRIO:</b>	EL RODEO
<b>ÁREA DEL PREDIO:</b>	33634,3778 m²

#### 2. INFORMACIÓN DEL PROYECTO APROBADO

**ÁREA DE INTERVENCIÓN:** 27339,1558 m²  
**ÁREA TOTAL EDIFICACIÓN:** 18406,148 m²  
**ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:** 14,75 M (5 pisos y atilillo)  
**NORMA URBANÍSTICA:** NA  
**AREA HOMOGENEA:** RESIDENCIAL TIPO ZR4  
**AREA DE ACTIVIDAD:** RESIDENCIAL TIPO ZR4  
**USO PREDIAL:** Vivienda  
**TRATAMIENTO:** CONSOLIDACION  
**LO.:** 0,417  
**UNIDADES PRIVADAS:**

**TIPO DE SUELO:** Urbano

**ESTRATO:**

**I.C.:** 2,06      **VIS:** VIP      **BIC:** No BIC

TORRE Ñ PISO 1: APTO 101, APTO 102, APTO 103, APTO 104, APTO 105, APTO 106, APTO 107, APTO 108; PISO 2: APTO 201, APTO 202, APTO 203, APTO 204, APTO 205, APTO 206, APTO 207, APTO 208; PISO 3: APTO 301, APTO 302, APTO 303, APTO 304, APTO 305, APTO 306, APTO 307, APTO 308; PISO 4: APTO 401, APTO 402, APTO 403, APTO 404, APTO 405, APTO 406, APTO 407, APTO 408; PISO 5: APTO 501, APTO 502, APTO 503, APTO 504, APTO 505, APTO 506, APTO 507, APTO 508.

TORRE O PISO 1: APTO 101, APTO 102, APTO 103, APTO 104, APTO 105, APTO 106, APTO 107, APTO 108; PISO 2: APTO 201, APTO 202, APTO 203, APTO 204, APTO 205, APTO 206, APTO 207, APTO 208; PISO 3: APTO 301, APTO 302, APTO 303, APTO 304, APTO 305, APTO 306, APTO 307, APTO 308; PISO 4: APTO 401, APTO 402, APTO 403, APTO 404, APTO 405, APTO 406, APTO 407, APTO 408; PISO 5: APTO 501, APTO 502, APTO 503, APTO 504, APTO 505, APTO 506, APTO 507, APTO 508.

TORRE P PISO 1: APTO 101, APTO 102, APTO 103, APTO 104, APTO 105, APTO 106, APTO 107, APTO 108; PISO 2: APTO 201, APTO 202, APTO 203, APTO 204, APTO 205, APTO 206, APTO 207, APTO 208; PISO 3: APTO



301, APTO 302, APTO 303, APTO 304, APTO 305, APTO 306, APTO 307, APTO 308; PISO 4: APTO 401, APTO 402, APTO 403, APTO 404, APTO 405, APTO 406, APTO 407, APTO 408; PISO 5: APTO 501, APTO 502, APTO 503, APTO 504, APTO 505, APTO 506, APTO 507, APTO 508.

TORRE Q PISO 1: APTO 101, APTO 102, APTO 103, APTO 104, APTO 105, APTO 106, APTO 107, APTO 108; PISO 2: APTO 201, APTO 202, APTO 203, APTO 204, APTO 205, APTO 206, APTO 207, APTO 208; PISO 3: APTO 301, APTO 302, APTO 303, APTO 304, APTO 305, APTO 306, APTO 307, APTO 308; PISO 4: APTO 401, APTO 402, APTO 403, APTO 404, APTO 405, APTO 406, APTO 407, APTO 408; PISO 5: APTO 501, APTO 502, APTO 503, APTO 504, APTO 505, APTO 506, APTO 507, APTO 508.

TORRE R PISO 1: APTO 101, APTO 102, APTO 103, APTO 104, APTO 105, APTO 106, APTO 107, APTO 108; PISO 2: APTO 201, APTO 202, APTO 203, APTO 204, APTO 205, APTO 206, APTO 207, APTO 208; PISO 3: APTO 301, APTO 302, APTO 303, APTO 304, APTO 305, APTO 306, APTO 307, APTO 308; PISO 4: APTO 401, APTO 402, APTO 403, APTO 404, APTO 405, APTO 406, APTO 407, APTO 408; PISO 5: APTO 501, APTO 502, APTO 503, APTO 504, APTO 505, APTO 506, APTO 507, APTO 508.

TORRE S PISO 1: APTO 101, APTO 102, APTO 103, APTO 104, APTO 105, APTO 106, APTO 107, APTO 108; PISO 2: APTO 201, APTO 202, APTO 203, APTO 204, APTO 205, APTO 206, APTO 207, APTO 208; PISO 3: APTO 301, APTO 302, APTO 303, APTO 304, APTO 305, APTO 306, APTO 307, APTO 308; PISO 4: APTO 401, APTO 402, APTO 403, APTO 404, APTO 405, APTO 406, APTO 407, APTO 408; PISO 5: APTO 501, APTO 502, APTO 503, APTO 504, APTO 505, APTO 506, APTO 507, APTO 508.

TORRE T PISO 1: APTO 101, APTO 102, APTO 103, APTO 104, APTO 105, APTO 106, APTO 107, APTO 108; PISO 2: APTO 201, APTO 202, APTO 203, APTO 204, APTO 205, APTO 206, APTO 207, APTO 208; PISO 3: APTO 301, APTO 302, APTO 303, APTO 304, APTO 305, APTO 306, APTO 307, APTO 308; PISO 4: APTO 401, APTO 402, APTO 403, APTO 404, APTO 405, APTO 406, APTO 407, APTO 408; PISO 5: APTO 501, APTO 502, APTO 503, APTO 504, APTO 505, APTO 506, APTO 507, APTO 508.

TORRE U PISO 1: APTO 101, APTO 102, APTO 103, APTO 104, APTO 105, APTO 106, APTO 107, APTO 108; PISO 2: APTO 201, APTO 202, APTO 203, APTO 204, APTO 205, APTO 206, APTO 207, APTO 208; PISO 3: APTO 301, APTO 302, APTO 303, APTO 304, APTO 305, APTO 306, APTO 307, APTO 308; PISO 4: APTO 401, APTO 402, APTO 403, APTO 404, APTO 405, APTO 406, APTO 407, APTO 408; PISO 5: APTO 501, APTO 502, APTO 503, APTO 504, APTO 505, APTO 506, APTO 507, APTO 508.

#### PARQUEADEROS:

El proyecto dispone de ochenta 239 cupos públicos de parqueo entregados de manera anticipada en la licencia previa número 54001-2-19-0570

#### DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

Se concede licencia de urbanización de terrenos modalidad DESARROLLO, para configuración urbanística de las ETAPAS II y III del proyecto denominado **CONJUNTO CERRADO ROSALES DEL RODEO** sobre el predio con identificación catastral **01-10-0153-0006-000** con licencia previa No **54001-2-19-0570**, ubicado en **URBANIZACIÓN CIUDAD RODEO MANZANA F (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria) – MZ F UR CIUDAD RODEO (Según Impuesto Predial Unificado)** del barrio **EL RODEO**, con un área bruta de **8933,0078 m<sup>2</sup>**, área neta urbanizable de **8933,0078 m<sup>2</sup>**, para uso residencial vivienda de interés prioritario (**VIP**), que se denomina **CONJUNTO CERRADO ROSALES DEL RODEO**, de la cual se generan las siguientes áreas públicas y privadas: **AREAS PUBLICAS. AREA CESION TIPO 1 del 25 % equivalente a 2233.2519 m<sup>2</sup>** (entregada de manera anticipada mediante escritura pública número tres mil doscientos sesenta y cinco (3265) del 29 de diciembre del 2017 notaria sexta de Cúcuta). **AREAS PRIVADAS: AREA PRIVADA de 8933,0078 m<sup>2</sup>**.

Así mismo, Se aprueba licencia de Construcción en modalidad obra nueva para edificaciones de vivienda de interés prioritario (**VIP**) multifamiliar nombrado **CONJUNTO ROSALES DEL RODEO** que consta de ocho (8) torres; torres Ñ, O, P, Q, R, S, T, U cada una con cinco pisos destinados a vivienda de interés prioritario (**vip**) multifamiliar quedando distribuidos de la siguiente manera: **TORRE Ñ**: primer piso con área construida de **465,9769 m<sup>2</sup>**, ocho (8) unidades de vivienda así: APTO 101, APTO 102, APTO 103, APTO 104, APTO 105, APTO 106, APTO 107, APTO 108 área de servicios, circulaciones, dos (2) puntos fijos con escalera que dan acceso al segundo piso; segundo piso con área construida de **458,6979 m<sup>2</sup>**, ocho (8) unidades de vivienda así: APTO 201, APTO 202, APTO 203, APTO 204, APTO 205, APTO 206, APTO 207, APTO 208 área de servicios, circulaciones dos (2) puntos fijos con escalera que dan acceso al tercer piso; tercer piso con área construida de **458,6979 m<sup>2</sup>**, ocho (8) unidades de vivienda así: APTO 301, APTO 302, APTO 303, APTO 304, APTO 305, APTO 306, APTO 307, APTO 308 área de servicios, circulaciones, dos (2) puntos fijos con



escalera que dan acceso al cuarto piso; cuarto piso con área construida de **458,6979 m2**, ocho (8) unidades de vivienda así: APTO 401, APTO 402, APTO 403, APTO 404, APTO 405, APTO 406, APTO 407 área de servicios, circulaciones, dos (2) puntos fijos con escalera que dan acceso al quinto piso; quinto piso con área construida de **458,6979 m2**, ocho (8) unidades de vivienda así: APTO 501, APTO 502, APTO 503, APTO 504, APTO 505, APTO 506, APTO 507, APTO 508, remate de cubierta. TORRE O: primer piso con área construida de **465,9769 m2**, ocho (8) unidades de vivienda así: APTO 101, APTO 102, APTO 103, APTO 104, APTO 105, APTO 106, APTO 107, APTO 108 área de servicios, circulaciones, dos (2) puntos fijos con escalera que dan acceso al segundo piso; segundo piso con área construida de **458,6979 m2**, ocho (8) unidades de vivienda así: APTO 201, APTO 202, APTO 203, APTO 204, APTO 205, APTO 206, APTO 207, APTO 208 área de servicios, circulaciones dos (2) puntos fijos con escalera que dan acceso al tercer piso; tercer piso con área construida de **458,6979 m2**, ocho (8) unidades de vivienda así: APTO 301, APTO 302, APTO 303, APTO 304, APTO 305, APTO 306, APTO 307, APTO 308 área de servicios, circulaciones, dos (2) puntos fijos con escalera que dan acceso al cuarto piso; cuarto piso con área construida de **458,6979 m2**, ocho (8) unidades de vivienda así: APTO 401, APTO 402, APTO 403, APTO 404, APTO 405, APTO 406, APTO 407 área de servicios, circulaciones, dos (2) puntos fijos con escalera que dan acceso al quinto piso; quinto piso con área construida de **458,6979 m2**, ocho (8) unidades de vivienda así: APTO 501, APTO 502, APTO 503, APTO 504, APTO 505, APTO 506, APTO 507, APTO 508, remate de cubierta. TORRE P: primer piso con área construida de **465,9769 m2**, ocho (8) unidades de vivienda así: APTO 101, APTO 102, APTO 103, APTO 104, APTO 105, APTO 106, APTO 107, APTO 108 área de servicios, circulaciones, dos (2) puntos fijos con escalera que dan acceso al segundo piso; segundo piso con área construida de **458,6979 m2**, ocho (8) unidades de vivienda así: APTO 201, APTO 202, APTO 203, APTO 204, APTO 205, APTO 206, APTO 207, APTO 208 área de servicios, circulaciones dos (2) puntos fijos con escalera que dan acceso al tercer piso; tercer piso con área construida de **458,6979 m2**, ocho (8) unidades de vivienda así: APTO 301, APTO 302, APTO 303, APTO 304, APTO 305, APTO 306, APTO 307, APTO 308 área de servicios, circulaciones, dos (2) puntos fijos con escalera que dan acceso al cuarto piso; cuarto piso con área construida de **458,6979 m2**, ocho (8) unidades de vivienda así: APTO 401, APTO 402, APTO 403, APTO 404, APTO 405, APTO 406, APTO 407 área de servicios, circulaciones, dos (2) puntos fijos con escalera que dan acceso al quinto piso; quinto piso con área construida de **458,6979 m2**, ocho (8) unidades de vivienda así: APTO 501, APTO 502, APTO 503, APTO 504, APTO 505, APTO 506, APTO 507, APTO 508, remate de cubierta. TORRE Q: primer piso con área construida de **465,9769 m2**, ocho (8) unidades de vivienda así: APTO 101, APTO 102, APTO 103, APTO 104, APTO 105, APTO 106, APTO 107, APTO 108 área de servicios, circulaciones, dos (2) puntos fijos con escalera que dan acceso al segundo piso; segundo piso con área construida de **458,6979 m2**, ocho (8) unidades de vivienda así: APTO 201, APTO 202, APTO 203, APTO 204, APTO 205, APTO 206, APTO 207, APTO 208 área de servicios, circulaciones dos (2) puntos fijos con escalera que dan acceso al tercer piso; tercer piso con área construida de **458,6979 m2**, ocho (8) unidades de vivienda así: APTO 301, APTO 302, APTO 303, APTO 304, APTO 305, APTO 306, APTO 307, APTO 308 área de servicios, circulaciones, dos (2) puntos fijos con escalera que dan acceso al cuarto piso; cuarto piso con área construida de **458,6979 m2**, ocho (8) unidades de vivienda así: APTO 401, APTO 402, APTO 403, APTO 404, APTO 405, APTO 406, APTO 407 área de servicios, circulaciones, dos (2) puntos fijos con escalera que dan acceso al quinto piso; quinto piso con área construida de **458,6979 m2**, ocho (8) unidades de vivienda así: APTO 501, APTO 502, APTO 503, APTO 504, APTO 505, APTO 506, APTO 507, APTO 508, remate de cubierta. TORRE R: primer piso con área construida de **465,9769 m2**, ocho (8) unidades de vivienda así: APTO 101, APTO 102, APTO 103, APTO 104, APTO 105, APTO 106, APTO 107, APTO 108 área de servicios, circulaciones, dos (2) puntos fijos con escalera que dan acceso al segundo piso; segundo piso con área construida de **458,6979 m2**, ocho (8) unidades de vivienda así: APTO 201, APTO 202, APTO 203, APTO 204, APTO 205, APTO 206, APTO 207, APTO 208 área de servicios, circulaciones dos (2) puntos fijos con escalera que dan acceso al tercer piso; tercer piso con área construida de **458,6979 m2**, ocho (8) unidades de vivienda así: APTO 301, APTO 302, APTO 303, APTO 304, APTO 305, APTO 306, APTO 307, APTO 308 área de servicios, circulaciones, dos (2) puntos fijos con escalera que dan acceso al cuarto piso; cuarto piso con área construida de **458,6979 m2**, ocho (8) unidades de vivienda así: APTO 401, APTO 402, APTO 403, APTO 404, APTO 405, APTO 406, APTO 407 área de servicios, circulaciones, dos (2) puntos fijos con escalera que dan acceso al quinto piso; quinto



piso con área construida de **458,6979 m<sup>2</sup>**, ocho (8) unidades de vivienda así: APTO 501, APTO 502, APTO 503, APTO 504, APTO 505, APTO 506, APTO 507, APTO 508, remate de cubierta. TORRE S: primer piso con área construida de **465,9769 m<sup>2</sup>**, ocho (8) unidades de vivienda así: APTO 101, APTO 102, APTO 103, APTO 104, APTO 105, APTO 106, APTO 107, APTO 108 área de servicios, circulaciones, dos (2) puntos fijos con escalera que dan acceso al segundo piso; segundo piso con área construida de **458,6979 m<sup>2</sup>**, ocho (8) unidades de vivienda así: APTO 201, APTO 202, APTO 203, APTO 204, APTO 205, APTO 206, APTO 207, APTO 208 área de servicios, circulaciones dos (2) puntos fijos con escalera que dan acceso al tercer piso; tercer piso con área construida de **458,6979 m<sup>2</sup>**, ocho (8) unidades de vivienda así: APTO 301, APTO 302, APTO 303, APTO 304, APTO 305, APTO 306, APTO 307, APTO 308 área de servicios, circulaciones, dos (2) puntos fijos con escalera que dan acceso al cuarto piso; cuarto piso con área construida de **458,6979 m<sup>2</sup>**, ocho (8) unidades de vivienda así: APTO 401, APTO 402, APTO 403, APTO 404, APTO 405, APTO 406, APTO 407 área de servicios, circulaciones, dos (2) puntos fijos con escalera que dan acceso al quinto piso; quinto piso con área construida de **458,6979 m<sup>2</sup>**, ocho (8) unidades de vivienda así: APTO 501, APTO 502, APTO 503, APTO 504, APTO 505, APTO 506, APTO 507, APTO 508, remate de cubierta. TORRE T: primer piso con área construida de **465,9769 m<sup>2</sup>**, ocho (8) unidades de vivienda así: APTO 101, APTO 102, APTO 103, APTO 104, APTO 105, APTO 106, APTO 107, APTO 108 área de servicios, circulaciones, dos (2) puntos fijos con escalera que dan acceso al segundo piso; segundo piso con área construida de **458,6979 m<sup>2</sup>**, ocho (8) unidades de vivienda así: APTO 201, APTO 202, APTO 203, APTO 204, APTO 205, APTO 206, APTO 207, APTO 208 área de servicios, circulaciones dos (2) puntos fijos con escalera que dan acceso al tercer piso; tercer piso con área construida de **458,6979 m<sup>2</sup>**, ocho (8) unidades de vivienda así: APTO 301, APTO 302, APTO 303, APTO 304, APTO 305, APTO 306, APTO 307, APTO 308 área de servicios, circulaciones, dos (2) puntos fijos con escalera que dan acceso al cuarto piso; cuarto piso con área construida de **458,6979 m<sup>2</sup>**, ocho (8) unidades de vivienda así: APTO 401, APTO 402, APTO 403, APTO 404, APTO 405, APTO 406, APTO 407 área de servicios, circulaciones, dos (2) puntos fijos con escalera que dan acceso al quinto piso; quinto piso con área construida de **458,6979 m<sup>2</sup>**, ocho (8) unidades de vivienda así: APTO 501, APTO 502, APTO 503, APTO 504, APTO 505, APTO 506, APTO 507, APTO 508, remate de cubierta. TORRE U: primer piso con área construida de **465,9769 m<sup>2</sup>**, ocho (8) unidades de vivienda así: APTO 101, APTO 102, APTO 103, APTO 104, APTO 105, APTO 106, APTO 107, APTO 108 área de servicios, circulaciones, dos (2) puntos fijos con escalera que dan acceso al segundo piso; segundo piso con área construida de **458,6979 m<sup>2</sup>**, ocho (8) unidades de vivienda así: APTO 201, APTO 202, APTO 203, APTO 204, APTO 205, APTO 206, APTO 207, APTO 208 área de servicios, circulaciones dos (2) puntos fijos con escalera que dan acceso al tercer piso; tercer piso con área construida de **458,6979 m<sup>2</sup>**, ocho (8) unidades de vivienda así: APTO 301, APTO 302, APTO 303, APTO 304, APTO 305, APTO 306, APTO 307, APTO 308 área de servicios, circulaciones, dos (2) puntos fijos con escalera que dan acceso al cuarto piso; cuarto piso con área construida de **458,6979 m<sup>2</sup>**, ocho (8) unidades de vivienda así: APTO 401, APTO 402, APTO 403, APTO 404, APTO 405, APTO 406, APTO 407 área de servicios, circulaciones, dos (2) puntos fijos con escalera que dan acceso al quinto piso; quinto piso con área construida de **458,6979 m<sup>2</sup>**, ocho (8) unidades de vivienda así: APTO 501, APTO 502, APTO 503, APTO 504, APTO 505, APTO 506, APTO 507, APTO 508, remate de cubierta. Área construida TORRE N: **2300,7685 m<sup>2</sup>**. Área construida TORRE O: **2300,7685 m<sup>2</sup>**. Área construida TORRE P: **2300,7685 m<sup>2</sup>**. Área construida TORRE Q: **2300,7685 m<sup>2</sup>**. Área construida TORRE R: **2300,7685 m<sup>2</sup>**. Área construida TORRE S: **2300,7685 m<sup>2</sup>**. Área construida TORRE T: **2300,7685 m<sup>2</sup>**. Área construida TORRE U: **2300,7685 m<sup>2</sup>**. Área total construida residencial: **18406.148 m<sup>2</sup>**. Los linderos y especificaciones de coordenadas se encuentran descritos en los planos aprobados y que hacen parte integral de la licencia aprobada.

Los aspectos técnicos y legales del proyecto, el marco legal establecido y demás normas complementarias, están consignados en la resolución 23-0313, expedida el 24 de octubre de 2023 que concede la licencia de URBANIZACIÓN-CONSTRUCCIÓN en la modalidad de DESARROLLO-OBRA NUEVA. Estas consideraciones deben tenerse en cuenta durante la ejecución del proyecto.

### 3. RESPONSABLES TECNICOS

ARQUITECTO:	JAVIER JOSÉ CONTRERAS GRANADOS	Matrícula	2570040773CND
INGENIERO CALCULISTA:	NICOLAS ALFONSO CORREA DUARTE	Matrícula	54202228963
RESPONSABLE OBRA:	JAVIER JOSÉ CONTRERAS GRANADOS	Matrícula	2570040773CND



# Curaduría Urbana N°2

San José de Cúcuta

Ing. Carlos Alberto Contreras Vargas

**GEOTECNISTA:** JESUS RAMON SANCHEZ DURAN  
**REVISOR INDEPENDIENTE:** JHON JAIRO SOSA LONDOÑO

**Matrícula** 54202-216973  
**Matrícula** 54202-232800

#### 4. VIGENCIA DE LA LICENCIA: Hasta el 13 de noviembre de 2027

Se expide en San José de Cúcuta el 14 de noviembre de 2023.



**Ing. CARLOS ALBERTO CONTRERAS VARGAS**  
Curador Urbano No. 2 de San José de Cúcuta

	<b>Curaduría Urbana</b> N°2 de Cúcuta	<b>VENTANILLA ÚNICA</b>
CORRESPONDENCIA EMITIDA No. <u>CU7C-23-10013</u>		<input type="checkbox"/> JURÍDICA
FECHA: <u>14-11-23</u> HORA: <u>6:01pm</u>		<input checked="" type="checkbox"/> DOCUMENTOS
FOLIOS: <u>8</u> SOBRES: <u>0</u>		<input type="checkbox"/> RADICACIÓN
ENVIADO POR: <u>Loz tarime a.</u>		<input type="checkbox"/> ADMINISTRATIVO

**ESPACIO  
EN BLANCO**

**ESPACIO  
EN BLANCO**

**FIRMA**

**ELABORÓ:** Diego Alberto Hernández Caicedo - Asesor Jurídico.



\*\*\* CERTIFICADO EXPEDIDO A TRAVÉS DEL PORTAL DE SERVICIOS VIRTUALES CON DESTINO A AFILIADOS \*\*\*  
CODIGO DE VERIFICACIÓN juZtxqp5dX

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL O DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS.

Con fundamento en las matrículas e inscripciones del Registro Mercantil,

CERTIFICA

NOMBRE, SIGLA, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

NOMBRE o RAZÓN SOCIAL: CONSTRUCTORA VILLAS DEL RODEO SAS  
ORGANIZACIÓN JURÍDICA: SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA  
CATEGORÍA : PERSONA JURÍDICA PRINCIPAL  
NIF : 901175671-1  
ADMINISTRACIÓN DIAN : CUCUTA  
DOMICILIO : CUCUTA

MATRÍCULA - INSCRIPCIÓN

MATRÍCULA NO : 329146  
FECHA DE MATRÍCULA : ABRIL 26 DE 2018  
ULTIMO AÑO RENOVADO : 2023  
FECHA DE RENOVACION DE LA MATRÍCULA : MARZO 30 DE 2023  
ACTIVO TOTAL : 25,498,063,000.00  
GRUPO NIIF : GRUPO II

UBICACIÓN Y DATOS GENERALES

DIRECCIÓN DEL DOMICILIO PRINCIPAL : CL 21A NRO. 0B-19  
BARRIO : BLANCO  
MUNICIPIO / DOMICILIO: 54001 - CUCUTA  
TELÉFONO COMERCIAL 1 : 3153811172  
TELÉFONO COMERCIAL 2 : 5833562  
TELÉFONO COMERCIAL 3 : NO REPORTÓ  
CORREO ELECTRÓNICO No. 1 : contabilidad@constructoravillasdelrodeo.com

DIRECCIÓN PARA NOTIFICACIÓN JUDICIAL : CL 21A NRO. 0B-19  
MUNICIPIO : 54001 - CUCUTA  
BARRIO : BLANCO  
TELÉFONO 1 : 3153811172  
TELÉFONO 2 : 5833562  
CORREO ELECTRÓNICO : contabilidad@constructoravillasdelrodeo.com

NOTIFICACIONES A TRAVÉS DE CORREO ELECTRÓNICO

De acuerdo con lo establecido en el artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, **SI AUTORIZO** para que me notifiquen personalmente a través del correo electrónico de notificación : contabilidad@constructoravillasdelrodeo.com



\*\*\* CERTIFICADO EXPEDIDO A TRAVÉS DEL PORTAL DE SERVICIOS VIRTUALES CON DESTINO A AFILIADOS \*\*\*  
CODIGO DE VERIFICACIÓN juZtxqp5dX

**CERTIFICA - ACTIVIDAD ECONÓMICA**

**ACTIVIDAD PRINCIPAL :** F4290 - CONSTRUCCION DE OTRAS OBRAS DE INGENIERIA CIVIL  
**ACTIVIDAD SECUNDARIA :** F4112 - CONSTRUCCION DE EDIFICIOS NO RESIDENCIALES  
**OTRAS ACTIVIDADES :** F4290 - CONSTRUCCION DE OTRAS OBRAS DE INGENIERIA CIVIL  
**OTRAS ACTIVIDADES :** L6820 - ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS A CAMBIO DE UNA RETRIBUCION O POR CONTRATA

**CERTIFICA - AFILIACIÓN**

EL COMERCIANTE ES UN AFILIADO DE ACUERDO CON LOS TÉRMINOS ESTABLECIDOS EN EL ARTÍCULO 12 DE LA LEY 1727 DE 2014.

**CERTIFICA - CONSTITUCIÓN**

POR ACTA DEL 25 DE ABRIL DE 2018 SUSCRITA POR CONSTITUCION, REGISTRADO EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO BAJO EL NÚMERO 9361355 DEL LIBRO IX DEL REGISTRO MERCANTIL EL 26 DE ABRIL DE 2018, SE INSCRIBE : LA CONSTITUCIÓN DE PERSONA JURIDICA DENOMINADA CONSTRUCTORA VILLAS DEL RODEO SAS.

**CERTIFICA - VIGENCIA**

VIGENCIA: QUE EL TÉRMINO DE DURACIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA ES INDEFINIDO.

**CERTIFICA - OBJETO SOCIAL**

LA SOCIEDAD TENDRÁ POR OBJETO, EL DESARROLLO DE LAS SIGUIENTES ACTIVIDADES: 1) CONSTRUCCIÓN Y REMODELACIÓN DE VIVIENDA Y DE EDIFICACIONES DE USO NO RESIDENCIAL 2) COMERCIALIZACIÓN DE INMUEBLES 3) ACTIVIDADES INMOBILIARIAS 4) DESARROLLO DE OBRAS CIVILES 4) ALQUILER Y VENTA DE BIENES Y SERVICIOS TALES COMO MAQUINARIA PARA CONSTRUCCIÓN Y TODAS LAS DEMÁS INHERENTES AL DESARROLLO DEL OBJETO SOCIAL.

**CERTIFICA - CAPITAL**

TIPO DE CAPITAL	VALOR	ACCIONES	VALOR NOMINAL
CAPITAL AUTORIZADO	100.000.000,00	1.000,00	100.000,00
CAPITAL SUSCRITO	20.000.000,00	200,00	100.000,00
CAPITAL PAGADO	20.000.000,00	200,00	100.000,00

**CERTIFICA**

**REPRESENTANTES LEGALES - PRINCIPALES**

POR ACTA DEL 25 DE ABRIL DE 2018 DE CONSTITUCION, REGISTRADO EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO BAJO EL NÚMERO 9361355 DEL LIBRO IX DEL REGISTRO MERCANTIL EL 26 DE ABRIL DE 2018, FUERON NOMBRADOS :

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
GERENTE	GELVEZ ORTIZ CAROLINA	CC 60,382,819

\*\*\* CERTIFICADO EXPEDIDO A TRAVÉS DEL PORTAL DE SERVICIOS VIRTUALES CON DESTINO A AFILIADOS \*\*\*  
CODIGO DE VERIFICACIÓN juZtxqp5dX

**CERTIFICA**

**REPRESENTANTES LEGALES SUPLENTES**

DE LA ACTA DEL 25 DE ABRIL DE 2018 DE CONSTITUCION, REGISTRADO EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO BAJO EL NÚMERO 9361355 DEL LIBRO IX DEL REGISTRO MERCANTIL EL 26 DE ABRIL DE 2018, FUERON NOMBRADOS :

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
SUBGERENTE	CONTRERAS GRANADOS JAVIER JOSE	CC 13,476,674

**CERTIFICA - FACULTADES Y LIMITACIONES**

REFERENCIA: LA REPRESENTACIÓN LEGAL DE LA SOCIEDAD Y LA GESTIÓN DE LOS NEGOCIOS SOCIALES QUEDARÁN A CARGO DE UN GERENTE, A SU VEZ LA SOCIEDAD PODRÁ NOMBRAR UN SUBGERENTE, QUIEN REEMPLAZARÁ AL GERENTE EN SUS AUSENCIAS TEMPORALES Y ABSOLUTAS CONTANTO CON LAS MISMAS ATRIBUCIONES QUE EL GERENTE CUANDO ÉSTE ENTRE A REEMPLAZARLO. FACULTADES DEL GERENTE: EL GERENTE ESTA FACULTADO PARA EJECUTAR, A NOMBRE DE LA SOCIEDAD, TODOS LOS ACTOS Y CONTRATOS RELACIONADOS DIRECTAMENTE CON EL OBJETO DE LA SOCIEDAD, SIN LÍMITE DE CUANTÍA. SERÁN FUNCIONES ESPECÍFICAS DEL CARGO, LAS SIGUIENTES: A) CONSTITUIR, PARA PROPÓSITOS CONCRETOS, LOS APODERADOS ESPECIALES QUE CONSIDERE NECESARIOS PARA REPRESENTAR JUDICIAL O EXTRAJUDICIALMENTE A LA SOCIEDAD. B) CUIDAR DE LA RECAUDACIÓN E INVERSIÓN DE LOS FONDOS SOCIALES. C) ORGANIZAR ADECUADAMENTE LOS SISTEMAS REQUERIDOS PARA LA CONTABILIZACIÓN, PAGOS Y DEMÁS OPERACIONES DE LA SOCIEDAD. D) VELAR POR EL CUMPLIMIENTO OPORTUNO DE TODAS LAS OBLIGACIONES DE LA SOCIEDAD EN MATERIA IMPOSITIVA. E) CERTIFICAR CONJUNTAMENTE CON EL CONTADOR DE LA COMPAÑÍA LOS ESTADOS FINANCIEROS EN EL CASO DE SER DICHA CERTIFICACIÓN EXIGIDA POR LAS NORMAS LEGALES. F) DESIGNAR LAS PERSONAS QUE VAN A PRESTAR SERVICIOS A LA SOCIEDAD Y PARA EL EFECTO CELEBRAR LOS CONTRATOS QUE DE ACUERDO CON LAS CIRCUNSTANCIAS SEAN CONVENIENTES; ADEMÁS, FIJARA LAS REMUNERACIONES CORRESPONDIENTES, DENTRO DE LOS LÍMITES ESTABLECIDOS EN EL PRESUPUESTO ANUAL DE INGRESOS Y EGRESOS. G) CELEBRAR LOS ACTOS Y CONTRATOS COMPRENDIDOS EN EL OBJETO SOCIAL DE LA COMPAÑÍA Y NECESARIOS PARA QUE ESTA DESARROLLE PLENAMENTE LOS FINES PARA LOS CUALES HA SIDO CONSTITUIDA. H) CUMPLIR LAS DEMÁS FUNCIONES QUE LE CORRESPONDAN SEGÚN LO PREVISTO EN LAS NORMAS LEGALES Y EN ESTOS ESTATUTOS. PARAGRAFO. EL GERENTE QUEDA FACULTADO PARA CELEBRAR ACTOS Y CONTRATOS, EN DESARROLLO DEL OBJETO DE LA SOCIEDAD, CON ENTIDADES PÚBLICAS, PRIVADAS Y MIXTAS.

**CERTIFICA**

**REVISOR FISCAL - PRINCIPALES**

DE LA ACTA NÚMERO 03 DEL 04 DE FEBRERO DE 2021 DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS, REGISTRADO EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO BAJO EL NÚMERO 9377154 DEL LIBRO IX DEL REGISTRO MERCANTIL EL 05 DE MAYO DE 2021, FUERON NOMBRADOS :

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION	T. PROF
REVISOR FISCAL	MARTINEZ RINCON VERONICA	CC 60,285,414	124651-T

**CERTIFICA - ESTABLECIMIENTOS**



CAMARA DE COMERCIO DE CUCUTA  
CONSTRUCTORA VILLAS DEL RODEO SAS

Fecha expedición: 2023/12/20 - 11:30:23 \*\*\*\* Recibo No. H000049795 \*\*\*\* Num. Operación. 01-L\_TABCAJ-20231220-0010

\*\*\* CERTIFICADO EXPEDIDO A TRAVÉS DEL PORTAL DE SERVICIOS VIRTUALES CON DESTINO A AFILIADOS \*\*\*  
CODIGO DE VERIFICACIÓN juTzxp5dX

QUE ES PROPIETARIO DE LOS SIGUIENTES ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO EN LA JURISDICCIÓN DE ESTA CÁMARA DE COMERCIO:

\*\*\* NOMBRE ESTABLECIMIENTO : CONSTRUCTORA VILLAS DEL RODEO

MATRICULA : 329147

FECHA DE MATRICULA : 20180426

FECHA DE RENOVACION : 20230330

ULTIMO AÑO RENOVADO : 2023

DIRECCION : CL 21A NRO. 0B-19

BARRIO : BLANCO

MUNICIPIO : 54001 - CUCUTA

TELEFONO 1 : 3153811172

TELEFONO 2 : 5833562

CORREO ELECTRONICO : contabilidad@construtoravillasdelrodeo.com

ACTIVIDAD PRINCIPAL : F4290 - CONSTRUCCION DE OTRAS OBRAS DE INGENIERIA CIVIL

ACTIVIDAD SECUNDARIA : F4112 - CONSTRUCCION DE EDIFICIOS NO RESIDENCIALES

OTRAS ACTIVIDADES : F4290 - CONSTRUCCION DE OTRAS OBRAS DE INGENIERIA CIVIL

OTRAS ACTIVIDADES : L6820 - ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS A CAMBIO DE UNA RETRIBUCION O POR CONTRATA

VALOR DEL ESTABLECIMIENTO : 25,498,063,000

**INFORMA - TAMAÑO DE EMPRESA**

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 MEDIANA EMPRESA

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

Ingresos por actividad ordinaria : \$16,068,826,000

Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el periodo - CIU : F4290

**INFORMA - REPORTE A ENTIDADES**

a. Que, los datos del empresario y/o el establecimiento de comercio han sido puestos a disposición de la Policía Nacional a través de la consulta a la base de datos del RUES.

b. Se realizó la inscripción de la empresa y/o establecimiento en el Registro de Identificación Tributaria (RIT)

c. Como consecuencia del reporte realizado por la Cámara de Comercio de Cúcuta, la Alcaldía asignó Placa de Industria y Comercio No. , el .

**CERTIFICA**

LA INFORMACIÓN ANTERIOR HA SIDO TOMADA DIRECTAMENTE DEL FORMULARIO DE MATRÍCULA Y RENOVACIÓN DILIGENCIADO POR EL COMERCIANTE

**CERTIFICA**



CAMARA DE COMERCIO DE CUCUTA  
CONSTRUCTORA VILLAS DEL RODEO SAS

Fecha expedición: 2023/12/20 - 11:30:24 \*\*\*\* Recibo No. H000049795 \*\*\*\* Num. Operación. 01-L\_TABCAJ-20231220-0010

\*\*\* CERTIFICADO EXPEDIDO A TRAVÉS DEL PORTAL DE SERVICIOS VIRTUALES CON DESTINO A AFILIADOS \*\*\*  
CÓDIGO DE VERIFICACIÓN juZtxqp5dX

CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y DE CONTENCIOSO Y DE LA LEY 962 DE 2005, LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS DE REGISTRO AQUÍ CERTIFICADOS QUEDAN EN FIRME DIEZ (10) DÍAS HÁBILES DESPUES DE LA FECHA DE INSCRIPCIÓN, SIEMPRE QUE NO SE PRESENTE DE RECURSOS. EL DÍA SÁBADO NO SE DEBE CONTAR COMO DÍA HÁBIL.

CERTIFICADO EXPEDIDO A TRAVES DEL PORTAL DE SERVICIOS VIRTUALES CON DESTINO A AFILIADOS

IMPORTANTE: La firma digital del secretario de la CAMARA DE COMERCIO DE CUCUTA contenida en este certificado electrónico se encuentra emitida por una entidad de certificación acreditada por el Organismo Nacional de Acreditación de Colombia (ONAC), 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 visionador de documentos pdf.

No obstante, si usted va a imprimir este certificado, lo puede hacer desde su computador, con la certeza de que el mismo fue expedido a través del canal virtual de la cámara de comercio y que la persona o entidad a la que usted le va a entregar el certificado impreso, puede verificar hasta por 60 días y cuantas veces lo requiera el contenido del mismo, ingresando al enlace <https://sil.confecamaras.co/vista/plantilla/cv.php?empresa=11> seleccionando la cámara de comercio e indicando el código de verificación juZtxqp5dX

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.

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 de Cucuta quien avala este certificado. La firma mecánica no reemplaza la firma digital en los documentos electrónicos.

ALEJANDRA DÍAZ VILLAN.  
Secretaria General.

\*\*\* FINAL DEL CERTIFICADO \*\*\*