



San José de Cúcuta, 08 de agosto de 2024

SEÑORES

PLANEACIÓN MUNICIPAL-ALCALDIA MUNICIPAL DE SAN JOSE DE CUCUTA

Ciudad.

Asunto: Radicación documentos para permiso de enajenación (ventas) "VILLAS DE SAN RAFAEL II - PROPIEDAD HORIZONTAL".

Cordial Saludo,

Por medio de la presente me permito radicar ante su despacho los documentos requeridos conforme lo dispuesto en la ley 0962 de 2005 art 71 con el fin que sea expedido permiso de venta de cinco (5) unidades de vivienda VIS y un local comercial, respecto a los inmuebles distinguidos como VIVIENDA N°1, VIVIENDA N°2, VIVIENDA N°3, VIVIENDA N°4, VIVIENDA N°5 Y LOCAL 1 en el proyecto denominado "VILLAS SAN RAFAEL II - PROPIEDAD HORIZONTAL" ubicado en Avenida 6 N.º 5-26 Y N.º 5-32 Barrio Pamplonita de la ciudad de San José de Cúcuta, cabe destacar que el proyecto mencionado fue construido con recursos propios.

A continuación, se adjuntan los siguientes documentos:

1. Folio de matrícula inmobiliaria del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud.
 - 260-371717 LOCAL 1
 - 260-371718 VIVIENDA N°1
 - 260-371719 VIVIENDA N°2
 - 260-371720 VIVIENDA N°3
 - 260-371721 VIVIENDA N°4
 - 260-371722 VIVIENDA N°5
2. Modelo contrato promesa de compraventa
3. Presupuesto Financiero
4. Licencia de construcción expedida por la curaduría urbana N°2 de san José de Cúcuta
5. Cámara de comercio



Rad No. 2024-10200-070006-2

2024-08-08 14:23 -VENTANILLA.CUCU

Destino: SECRETARÍA GENERAL

cc:

Rem/D: GIRALDO AURELIO CEP

Asunto: DOCUMENTOS PARA PERM

Folios: 14

Anexos:

Alcaldía San José de Cúcuta

Sin otro particular, agradeciendo la atención prestada.

Cordialmente,

GIRALDO AURELIO CEPEDA GUERRA

CC. 7.163.334 de Tunja.

Principal: AV 8 No 0B-60 Barrio Panamericano – Teléfono: 5793570 celular 3105760572 - 3163466675

Email: transinversascontador@gmail.com – transinverctcsas@gmail.com –

transinverpresidencia@gmail.com

Cúcuta - Colombia

FORMULARIO DE CALIFICACION CONSTANCIA DE INSCRIPCION

Página: 1

Impreso el 7 de Febrero de 2024 a las 10:46:18 am

Con el turno 2024-260-6-1786 se calificaron las siguientes matrículas:
260-361687

Nro Matricula: 260-361687

CIRCULO DE REGISTRO: 260 CUCUTA No. Catastro:
MUNICIPIO: SAN JOSE DE CUCUTA DEPARTAMENTO: NORTE DE SANTANDER VEREDA: CUCUTA TIPO PREDIO: URBANO

=====

DIRECCION DEL INMUEBLE

1) CL 6 # 5-26 Y 5-32 DEL BARRIO PAMPLONITA--

ANOTACIÓN: Nro: 2 Fecha 29/1/2024 Radicación 2024-260-6-1786
DOC: ESCRITURA 197 DEL: 23/1/2024 NOTARIA SEGUNDA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL -
PH-N° NU2-23-0088-RESOLUCION 23-0360 DE 05/12/2023 CURADURIA URBANA N° 2 DE SAN JOSE DE CUCUTA--FOLIO
MATRIZ---

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

A: CEPEDA GUERRA GIRALDO AURELIO CC# 7163334

FOLIOS DERIVADOS DE LA ANOTACION

260-371717 LOCAL 1

260-371719 VIVIENDA N° 2

260-371721 VIVIENDA N° 4

260-371718 VIVIENDA N° 1

260-371720 VIVIENDA N° 3

260-371722 VIVIENDA N° 5

Nro Matricula: 260-371717

CIRCULO DE REGISTRO: 260 CUCUTA No. Catastro:
MUNICIPIO: SAN JOSE DE CUCUTA DEPARTAMENTO: NORTE DE SANTANDER VEREDA: CUCUTA TIPO PREDIO: URBANO

=====

DIRECCION DEL INMUEBLE

1) CL 6 N° 5-26 Y 5-32 " VILLAS SAN RAFAEL II BARRIO PAMPLONITA LOCAL 1

260-361687

ANOTACIÓN: Nro: 1 Fecha 29/1/2024 Radicación 2024-260-6-1786
DOC: ESCRITURA 197 DEL: 23/1/2024 NOTARIA SEGUNDA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL -
PH-N° NU2-23-0088-RESOLUCION 23-0360 DE 05/12/2023 CURADURIA URBANA N° 2 DE SAN JOSE DE CUCUTA

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

A: CEPEDA GUERRA GIRALDO AURELIO CC# 7163334 X

ANOTACIÓN: Nro: 2 Fecha 29/1/2024 Radicación 2024-260-6-1786
DOC: ESCRITURA 197 DEL: 23/1/2024 NOTARIA SEGUNDA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$ 80,000,000
ESPECIFICACION: OTRO : 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO - ESTE Y OTROS--LC N°
54001-2-23-0162 DE 30/10/2023 RESOLUCIÓN N° 23-0298 DE 05/10/2023 EXPEDIDA POR LA CURADURÍA URBANA N° 2 DE SAN
JOSE DE CUCUTA

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



FORMULARIO DE CALIFICACION CONSTANCIA DE INSCRIPCION

Página: 2

Impreso el 7 de Febrero de 2024 a las 10:46:18 am

A: CEPEDA GUERRA GIRALDO AURELIO CC# 7163334 X

Nro Matricula: 260-371718

CIRCULO DE REGISTRO: 260 CUCUTA No. Catastro:
MUNICIPIO: SAN JOSE DE CUCUTA DEPARTAMENTO: NORTE DE SANTANDER VEREDA: CUCUTA TIPO PREDIO: URBANO

DIRECCION DEL INMUEBLE

1) CL 6 N° 5-26 Y 5-32 " VILLAS SAN RAFAEL II BARRIO PAMPLONITA VIVIENDA N° 1

260-361687

ANOTACIÓN: Nro: 1 Fecha 29/1/2024 Radicación 2024-260-6-1786
DOC: ESCRITURA 197 DEL: 23/1/2024 NOTARIA SEGUNDA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL -
PH-N° NU2-23-0088-RESOLUCION 23-0360 DE 05/12/2023 CURADURIA URBANA N° 2 DE SAN JOSE DE CUCUTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
A: CEPEDA GUERRA GIRALDO AURELIO CC# 7163334 X

ANOTACIÓN: Nro: 2 Fecha 29/1/2024 Radicación 2024-260-6-1786
DOC: ESCRITURA 197 DEL: 23/1/2024 NOTARIA SEGUNDA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$ 80,000,000
ESPECIFICACION: OTRO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO -ESTE Y OTROS-LC N°
54001-2-23-0162 DE 30/10/2023 RESOLUCION N° 23-0298 DE 05/10/2023 EXPEDIDA POR LA CURADURIA URBANA N° 2 DE SAN
JOSE DE CUCUTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
A: CEPEDA GUERRA GIRALDO AURELIO CC# 7163334 X

Nro Matricula: 260-371719

CIRCULO DE REGISTRO: 260 CUCUTA No. Catastro:
MUNICIPIO: SAN JOSE DE CUCUTA DEPARTAMENTO: NORTE DE SANTANDER VEREDA: CUCUTA TIPO PREDIO: URBANO

DIRECCION DEL INMUEBLE

1) CL 6 N° 5-26 Y 5-32 " VILLAS SAN RAFAEL II BARRIO PAMPLONITA VIVIENDA N° 2

260-361687

ANOTACIÓN: Nro: 1 Fecha 29/1/2024 Radicación 2024-260-6-1786
DOC: ESCRITURA 197 DEL: 23/1/2024 NOTARIA SEGUNDA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL -
PH-N° NU2-23-0088-RESOLUCION 23-0360 DE 05/12/2023 CURADURIA URBANA N° 2 DE SAN JOSE DE CUCUTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
A: CEPEDA GUERRA GIRALDO AURELIO CC# 7163334 X

ANOTACIÓN: Nro: 2 Fecha 29/1/2024 Radicación 2024-260-6-1786
DOC: ESCRITURA 197 DEL: 23/1/2024 NOTARIA SEGUNDA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$ 80,000,000

ESPECIFICACION: OTRO : 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO - ESTE Y OTROS—LC N°
54001-2-23-0162 DE 30/10/2023 RESOLUCIÓN N° 23-0298 DE 05/10/2023 EXPEDIDA POR LA CURADURÍA URBANA N° 2 DE SAN
JOSE DE CUCUTA

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

A: CEPEDA GUERRA GIRALDO AURELIO CC# 7163334 X

Nro Matricula: 260-371720

CIRCULO DE REGISTRO: 260 CUCUTA No. Catastro:

MUNICIPIO: SAN JOSE DE CUCUTA DEPARTAMENTO: NORTE DE SANTANDER VEREDA: CUCUTA TIPO PREDIO: URBANO

DIRECCION DEL INMUEBLE

1) CL 6 N° 5-26 Y 5-32 " VILLAS SAN RAFAEL II BARRIO PAMPLONITA VIVIENDA N° 3

260-361687

ANOTACIÓN: Nro: 1 Fecha 29/1/2024 Radicación 2024-260-6-1786

DOC: ESCRITURA 197 DEL: 23/1/2024 NOTARIA SEGUNDA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL -

PH-N° NU2-23-0088-RESOLUCION 23-0360 DE 05/12/2023 CURADURIA URBANA N° 2 DE SAN JOSE DE CUCUTA

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

A: CEPEDA GUERRA GIRALDO AURELIO CC# 7163334 X

ANOTACIÓN: Nro: 2 Fecha 29/1/2024 Radicación 2024-260-6-1786

DOC: ESCRITURA 197 DEL: 23/1/2024 NOTARIA SEGUNDA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$ 80,000,000

ESPECIFICACION: OTRO : 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO - ESTE Y OTROS—LC N°

54001-2-23-0162 DE 30/10/2023 RESOLUCIÓN N° 23-0298 DE 05/10/2023 EXPEDIDA POR LA CURADURÍA URBANA N° 2 DE SAN
JOSE DE CUCUTA

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

A: CEPEDA GUERRA GIRALDO AURELIO CC# 7163334 X

Nro Matricula: 260-371721

CIRCULO DE REGISTRO: 260 CUCUTA No. Catastro:

MUNICIPIO: SAN JOSE DE CUCUTA DEPARTAMENTO: NORTE DE SANTANDER VEREDA: CUCUTA TIPO PREDIO: URBANO

DIRECCION DEL INMUEBLE

1) CL 6 N° 5-26 Y 5-32 " VILLAS SAN RAFAEL II BARRIO PAMPLONITA VIVIENDA N° 4

260-361687

ANOTACIÓN: Nro: 1 Fecha 29/1/2024 Radicación 2024-260-6-1786

DOC: ESCRITURA 197 DEL: 23/1/2024 NOTARIA SEGUNDA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL -

PH-N° NU2-23-0088-RESOLUCION 23-0360 DE 05/12/2023 CURADURIA URBANA N° 2 DE SAN JOSE DE CUCUTA

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

A: CEPEDA GUERRA GIRALDO AURELIO CC# 7163334 X

**FORMULARIO DE CALIFICACION
CONSTANCIA DE INSCRIPCION**

Página: 4

Impreso el 7 de Febrero de 2024 a las 10:46:18 am

ANOTACIÓN: Nro: 2 **Fecha 29/1/2024** **Radicación 2024-260-6-1786**
DOC: ESCRITURA 197 **DEL: 23/1/2024** **NOTARIA SEGUNDA DE SAN JOSE DE CUCUTA** **VALOR ACTO: \$ 80,000,000**
ESPECIFICACIÓN: OTRO : 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO - ESTE Y OTROS—LC N°
54001-2-23-0162 DE 30/10/2023 RESOLUCIÓN N° 23-0298 DE 05/10/2023 EXPEDIDA POR LA CURADURÍA URBANA N° 2 DE SAN JOSE DE CUCUTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
A: CEPEDA GUERRA GIRALDO AURELIO **CC# 7163334** **X**

Nro Matricula: 260-371722

CIRCULO DE REGISTRO: 260 CUCUTA **No. Catastro:**
MUNICIPIO: SAN JOSE DE CUCUTA **DEPARTAMENTO: NORTE DE SANTANDER** **VEREDA: CUCUTA** **TIPO PREDIO: URBANO**

=====

DIRECCION DEL INMUEBLE

1) CL 6 N° 5-26 Y 5-32 " VILLAS SAN RAFAEL II BARRIO PAMPLONITA VIVIENDA N° 5

260-361687

SUPERINTENDENCIA

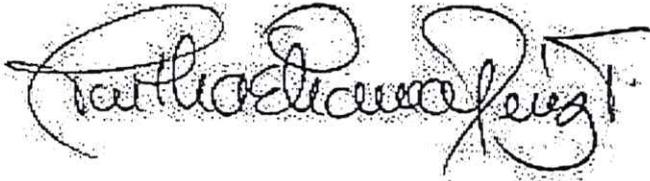
ANOTACIÓN: Nro: 1 **Fecha 29/1/2024** **Radicación 2024-260-6-1786**
DOC: ESCRITURA 197 **DEL: 23/1/2024** **NOTARIA SEGUNDA DE SAN JOSE DE CUCUTA** **VALOR ACTO: \$ 0**
ESPECIFICACIÓN: LIMITACIÓN AL DOMINIO : 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL -
PH-N° NU2-23-0088-RESOLUCIÓN 23-0360 DE 05/12/2023 CURADURIA URBANA N° 2 DE SAN JOSE DE CUCUTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
A: CEPEDA GUERRA GIRALDO AURELIO **CC# 7163334** **X**

ANOTACIÓN: Nro: 2 **Fecha 29/1/2024** **Radicación 2024-260-6-1786**
DOC: ESCRITURA 197 **DEL: 23/1/2024** **NOTARIA SEGUNDA DE SAN JOSE DE CUCUTA** **VALOR ACTO: \$ 80,000,000**
ESPECIFICACIÓN: OTRO : 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO - ESTE Y OTROS—LC N°
54001-2-23-0162 DE 30/10/2023 RESOLUCIÓN N° 23-0298 DE 05/10/2023 EXPEDIDA POR LA CURADURÍA URBANA N° 2 DE SAN JOSE DE CUCUTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
A: CEPEDA GUERRA GIRALDO AURELIO **CC# 7163334** **X**

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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



REGISTRADOR DE INSTRUMENTOS PUBLICOS

Usuario que realizo la calificacion: 85463



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE No.2 DEL CONJUNTO
"VILLAS SAN RAFAEL II"-PROPIEDAD HORIZONTAL**

Entre los suscritos a saber, **GIRALDO AURELIO CEPEDA GUERRA** mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número **7.163.334**, expedida en Tunja (Boyacá), de estado civil casado, quien actúa en nombre propio para efectos del presente contrato se denominará **EI PROMITENTE VENDEDOR**, por un lado; y por el otro **MARIA ELCIDA GOMEZ RAMIREZ**, igualmente mayor de edad, domiciliada en la ciudad de San José de Cúcuta, identificada con la cédula de ciudadanía número **60.371.376** expedida en Cúcuta (N.S), de estado civil soltera, quien para efectos del presente contrato se denominará **EI PROMITENTE COMPRADOR**, quien suministra sus datos personales y comerciales:

Nombres y Apellidos: MARÍA ELCIDA GÓMEZ RAMÍREZ	Cédula de ciudadanía: 60.371.376	Expedida en: Cúcuta	Estado Civil: Soltera
Dirección residencial: Calle 20AN # 18E-76 apto 101 Niza			
Ocupación: Fisioterapeuta			
Correo electrónico: mariaelcida62@gmail.com			
Número de contacto: 3115077471			

CONSIDERACIONES

PRIMERA: **GIRALDO AURELIO CEPEDA GUERRA**, mayor de edad, constituye el proyecto denominado "**VILLAS SAN RAFAEL II propiedad horizontal**", con una extensión de terreno de: 440,92 Metros cuadrados, con nomenclatura Urbana: Calle 6 # 5-26 y 5-32 del Barrio Pamplonita de la ciudad de San José de Cúcuta, departamento Norte de Santander, e identificado bajo el folio de Matricula Inmobiliaria No. 260-361687 y Cedula Catastral No. ANTES: 010103020019000 (MAYOR EXTENSIÓN); AHORA: 01-01-00-00-0302-0019-0-00-00-0000 (MAYOR EXTENSIÓN); cuyos linderos y medidas que lo identifican y determinan son: NORTE: De occidente a oriente del punto 4 al punto 3, en 14,40 metros colinda con el predio #0028 de la calle quinta (5); SUR: De occidente a oriente del punto 1 al punto 2, en 14,40 metros colinda con la calle 6; ORIENTE: De sur a norte del punto 2 al 3. en 30,62 metros, colindando con el lote #3 de la calle 6 OCCIDENTE: De norte a sur del punto 4 al punto 1, en 30,62 metros colindando con los predios 0023, predio 0022, predio 0042 de la calle quinta (5) y predio 0020 de la calle sexta (6).

SEGUNDA: El inmueble anteriormente descrito se adquirió de la siguiente manera: 1 Inicialmente en mayor extensión así: a) Por compraventa del inmueble identificado como LOTE UNO (1) UBICADO EN LA CALLE 6 NÚMERO 5-26 BARRIO PAMPLONITA DE LA CIUDAD DE CÚCUTA, DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER, con matrícula inmobiliaria número(s) 260-310522, según los términos de la escritura pública número 1.387 de fecha 17 de marzo del año 2023 otorgada en la Notaría Segunda de San José de Cúcuta, debidamente registrada. Y b) Por compraventa del inmueble identificado como LOTE DOS (2), UBICADO EN LA CALLE 6 NÚMERO 5-32 DEL BARRIO PAMPLONITA DE LA CIUDAD DE CÚCUTA DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER, con

matrícula inmobiliaria número(s), 260-310523, según los términos de la escritura pública número 1.384 de fecha 17 de marzo del año 2023 otorgada en la Notaría Segunda de San José de Cúcuta debidamente registrada. Y 2) Posteriormente por englobe de los lotes anteriormente mencionados, identificados con las matrículas inmobiliarias 260-310522 y 260-310523 según los términos de la escritura pública número 1.744 de fecha 03 de abril de 2.023 otorgada en la Notaría Segunda de San José de Cúcuta, debidamente registrada, originándose el inmueble con matrícula inmobiliaria No. 260-361687, título(s) de propiedad que se encuentra(n) inscrito(s) en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta.

TERCERO: Que, en el lote de terreno descrito en el numeral primero de las consideraciones, se ha concebido el proyecto denominado "VILLAS SAN RAFAEL II" – propiedad horizontal, conformado por 5 viviendas de dos pisos y un local comercial, así mismo, la Curaduría Urbana número dos (2) de San José de Cúcuta, otorgo para la construcción del complejo de viviendas denominado "VILLAS SAN RAFAEL II- PROPIEDAD HORIZONTAL", Licencia de Construcción número 54001-2-23-0162 de fecha 30 de octubre de 2.023 en la modalidad de OBRA NUEVA y CERRAMIENTO, concedida mediante la Resolución número 23-0298 del 05 de octubre de 2.023; junto con los planos de propiedad horizontal que se presentan para su protocolización con aprobación de visto bueno para propiedad horizontal No. NU2-23-0088 concedida mediante resolución 23-0360 del 05 de diciembre de 2.023, el cual consta de una edificación de dos pisos para uso multifamiliar y comercial, conformado por una unidad comercial y cinco unidades de vivienda así: Cinco unidades de uso residencial y una unidad privada de uso comercial en el primer piso, para un total de seis (6) UNIDADES PRIVADAS, con acceso por la calle 6, junto con dos (2) cupos de parqueadero para residentes y un (1) cupo de parqueadero para visitantes y circulación interna.

Con base a lo anteriormente relacionado se proceden a plantear las cláusulas regulatorias del presente contrato de promesa de compraventa.

CLAUSULAS

PRIMERA: OBJETO Y DESCRIPCIÓN DEL BIEN INMUEBLE. EL PROMINENTE VENDEDOR promete vender al **PROMINENTE COMPRADOR** y este se obliga a comprar al primero, con base a los términos y condiciones que en este se expresan, el derecho de dominio, y de posesión de conformidad con los planos arquitectónicos y con los diseños estructurales, eléctricos e hidráulicos, socializados en su momento, sobre el siguiente bien inmueble: Dirección: CALLE 6 NÚMERO 5-26 y 5-32, "VILLAS SAN RAFAEL II", DEL BARRIO PAMPLONITA, DE-LA CIUDAD DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA, DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER, **VIVIENDA 2 identificada con matrícula inmobiliaria No.260-371719**, esta vivienda consta de: **Primer Piso:** Antejardín, sala, comedor, cocina, un (1) baño, un (1) patio y escalera de acceso al segundo piso. Área construida primer piso: 33.80 M2. **Segundo Piso:** Tres (3) alcobas, dos (2) baños y un hall. Área construida segundo piso: 37.71 M2. Área total construida de 71,51 M2, un área libre de 19,44 M2, para un área total privada de 90,95 M2. Con servicios de alcantarillado, agua y luz. Los linderos del predio son los siguientes: **PRIMER PISO. NORTE:** Del oriente a occidente del punto 1 al 4, en 11,28 metros con la vivienda N°3 objeto de este reglamento, muro propio al medio; **SUR:** De occidente a oriente del punto 3 al 2, en

11,28 metros con la vivienda N° 1 objeto de este reglamento, muro propio al medio; ORIENTE: De norte a sur del punto 1 al 2, en 4,72 metros con zona común de acceso; OCCIDENTE: De sur a norte del punto 3 al 4, en 4,72 metros el predio #0042 de la misma manzana (Avenida 5 #5-101), muro propio al medio. **SEGUNDO PISO.** NORTE: De oriente a occidente del punto 1 al 4 en 8,16 metros con la vivienda N°3 objeto de este reglamento, muro propio al medio; SUR: De oriente a occidente del punto 2 al 3 en 8,16 metros con la Vivienda N°1 objeto del presente reglamento, muro propio al medio; ORIENTE: De norte a sur del punto 1 al 2 en 4,72 metros con vacío sobre el acceso a esta vivienda y antejardín, muro propio al medio; OCCIDENTE: De sur a norte del punto 3 al 4, en 4,72 metros con vacío sobre el patio de esta vivienda muro propio al medio.

PARÁGRAFO 1: PROPIEDAD HORIZONTAL: el inmueble anteriormente descrito se encuentra sometido a régimen de propiedad horizontal según escritura pública No. 0197-2024 del 23 de ENERO del 2024. Notaria Segunda de Cúcuta, el presente inmueble cuenta con un COEFICIENTE dentro de la copropiedad de: 18,238%.

SEGUNDA: TRADICIÓN. Inmueble propio que fue adquirido por el actual propietario así: 1) Inicialmente en mayor extensión así: a) Por compraventa del inmueble identificado como LOTE UNO (1) UBICADO EN LA CALLE 6 NÚMERO 5-26 BARRIO PAMPLONITA DE LA CIUDAD DE CÚCUTA, DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER, con matrícula inmobiliaria número(s) 260-310522, según los términos de la escritura pública número 1.387 de fecha 17 de marzo del año 2023 otorgada en la Notaría Segunda de San José de Cúcuta, debidamente registrada. Y b) Por compraventa del inmueble identificado como LOTE DOS (2), UBICADO EN LA CALLE 6 NÚMERO 5-32 DEL BARRIO PAMPLONITA DE LA CIUDAD DE CÚCUTA DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER, con matrícula inmobiliaria número(s), 260-310523, según los términos de la escritura pública número 1.384 de fecha 17 de marzo del año 2023 otorgada en la Notaría Segunda de San José de Cúcuta debidamente registrada. Y 2) Posteriormente por englobe de los lotes anteriormente mencionados, identificados con las matrículas inmobiliarias 260-310522 y 260-310523 según los términos de la escritura pública número 1.744 de fecha 03 de abril de 2.023 otorgada en la Notaría Segunda de San José de Cúcuta, debidamente registrada originándose el inmueble con matrícula inmobiliaria No. 260-361687, título(s) de propiedad que se encuentra(n) inscrito(s) en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta.

TERCERA: LIBERTAD DE GRAVÁMENES Y SANEAMIENTO POR EVICCIÓN. EL PROMITENTE VENDEDOR garantiza que el inmueble que promete en venta es de su exclusiva propiedad y que no lo ha prometido en venta a ninguna otra persona, así mismo garantiza que lo transfiere libre de todo gravamen, desmembración y limitación de dominio, tales como condición resolutoria, embargos, pleitos pendientes; de igual forma el PROMITENTE VENDEDOR, se compromete al saneamiento por evicción y por vicios redhibitorios en los casos de ley.

CUARTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO. El valor pactado por los contratantes como precio de venta es la suma de \$ 175.500.000, (CIENTO SETENTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS), el cual será cancelado por el PROMITENTE COMPRADOR AL PROMITENTE VENDEDOR, de la siguiente Forma:

A) La suma de \$2.000.000, (**DOS MILLONES DE PESOS**) por concepto de separación de la vivienda el día 05 de marzo del año 2024 recibidos a satisfacción.

B) La suma de \$36.800.000 (**TREINTA Y SEIS MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS**) con fecha límite de pago la fecha de la escritura de venta del inmueble.

C) La suma de \$97.700.000 (**NOVENTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS**) con un CRÉDITO HIPOTECARIO, para lo que EL PROMITENTE COMPRADOR se obliga a presentar la respectiva solicitud de crédito ante una entidad Bancaria, junto con toda la documentación requerida al efecto por la entidad que elija, a más tardar dentro de los TRES (3) días hábiles siguientes a la fecha de la firma de la presente promesa de compraventa. Si no fuese posible iniciar el proceso de solicitud de crédito, se hace necesario que el PROMINENTE VENDEDOR manifieste al PROMINENTE COMPRADOR, su deseo de cancelar de contado el saldo insoluto del precio, con sus propios recursos. Si no cumpliere ni lo primero, ni lo segundo y si el crédito es negado por estar EL PROMITENTE COMPRADOR reportado en alguna de las centrales de riesgo, tales como Asobancaria, Datacrédito y similares, o por no contar con los ingresos mínimos requeridos, o por cualquier otra causa imputable a su culpa o descuido, se entenderá que ha incumplido lo pactado en la presente promesa, lo cual facultará a AL PROMINENTE VENDEDOR de terminar unilateral y discrecionalmente el presente contrato de promesa de compraventa de forma anticipada, sin necesidad de declaración judicial alguna y de hacer exigible el pago de la garantía de seriedad que se tomara como lo establece la cláusula séptima del contrato, pudiendo en consecuencia prometer en venta o enajenar a favor de terceros el inmueble objeto de este contrato y devolver la suma que le correspondiere al PROMINENTE COMPRADOR una vez descontada la suma afecta al pacto de arras.

D) La suma de \$ 39.000.000 (treinta y nueve millones de pesos) auxilio proveniente del programa de vivienda MI CASA YA.

PARÁGRAFO 1: EL PROMITENTE COMPRADOR se compromete a tramitar los desembolsos de los dineros aquí relacionados, como fecha límite de desembolso el día 31 de septiembre de 2024.

PARÁGRAFO 2: En caso de no hacerlo se entiende por incumplido el presente contrato a lo que el PROMITENTE COMPRADOR pagará al PROMITENTE VENDEDOR un porcentaje de intereses bancarios de acuerdo con el porcentaje para vivienda autorizado en el momento, sobre el valor pendiente por pagar del inmueble, hasta la fecha en que se reciba el pago total del predio objeto de este contrato.

PARÁGRAFO 3: Los anteriores valores serán abonados a la referencia bancaria: cuenta corriente 816-0000-1118 del banco Bancolombia, titular de la cuenta: Giraldo Aurelio Cepeda Guerra identificado con cédula de ciudadanía número 7.163.334.

PARÁGRAFO 4: En el caso de no obtener el auxilio proveniente del programa de vivienda MI CASA YA el PROMINENTE COMPRADOR se compromete a cancelar estos dineros antes de la entrega física del bien inmueble.

QUINTA: ENTREGA MATERIAL: EL PROMITENTE VENDEDOR se compromete a terminar la vivienda N°2 el día 30 de junio del 2024 para que EL PROMITENTE COMPRADOR realice los respectivos trámites ante la entidad financiera, tales como peritajes. La entrega física del inmueble se realizará el día 31 de septiembre del 2024 una vez este cancelado en su totalidad, la fecha se podrá adelantar siempre y cuando este cancelado en su totalidad.

SEXTA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PUBLICA DE COMPRAVENTA Las partes acuerdan que la firma de la escritura pública de compraventa del inmueble objeto de este contrato, se llevará a cabo el día 31 de agosto del 2024 en la NOTARIA SEGUNDA DE CÚCUTA a las 02:00 pm, fecha que se podrá prorrogar o adelantar a voluntad de las partes o postergar por caso fortuito o fuerza mayor demostrable, para lo que la partes se obligan a comparecer en los términos aquí descritos.

SÉPTIMA: GARANTÍA DE SERIEDAD DE LA OFERTA. Que del precio total del inmueble, el veinte por ciento (20%) se tomará como arras confirmatorias penales, las cuales se regirán por lo dispuesto en los artículos 1859 del Código Civil y 866 del Código de Comercio y demás normas concordantes, para el caso de que alguna de las partes decida retractarse del contrato, es decir, que de acuerdo con dichos artículos "si se vende con arras, esto es, dando una cosa en prenda de la celebración o ejecución del contrato, se entiende que cada uno de los contratantes podrá retractarse, el que ha dado las arras, perdiéndolas y el que las ha recibido, restituyéndolas dobladas".

PARÁGRAFO 1: Si este contrato de promesa de compraventa se perfecciona por medio de escritura pública el valor de las arras se imputará al precio total de la compra-venta.

PARÁGRAFO 2: En caso de incumplimiento de una de las partes, la parte cumplida podrá escoger entre exigir el cumplimiento del contrato o resolverlo, en ambos casos sin perjuicio del cobro de las arras estipuladas y demás perjuicios a que haya lugar. En el segundo evento, el contrato de promesa de compra-venta quedará resuelto de pleno derecho sin necesidad de declaración judicial en especial pudiendo la parte cumplida retener el valor de las arras.

PARÁGRAFO 3: No habrá lugar a la retractación después de otorgada la escritura pública que solemnice la venta o de principiada la entrega.

OCTAVA: GASTOS. Los gastos de retención en la fuente, derechos notariales, boleta fiscal, registro serán cancelados conforme a la ley.

NOVENA: SERVICIOS PÚBLICOS, IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES. EI PROMITENTE VENDEDOR entregará el inmueble prometido en venta libre de toda deuda o cobro por concepto de servicios públicos (servicio de agua, servicio de energía eléctrica a 220 voltios; del servicio de gas únicamente la acometida interior y los trámites para su instalación), cuotas de administración, impuestos, tasas o contribuciones fiscales, parafiscales o de cualquier otra naturaleza, hasta el momento de perfeccionamiento del presente contrato. De allí en adelante serán de cargo del PROMITENTE COMPRADOR los anteriores conceptos.

DECIMA: Para todos los efectos legales pertinentes, el domicilio contractual será la ciudad de Cúcuta, Norte de Santander y los datos de las partes para notificaciones y todos los efectos, son las siguientes:

PROMITENTE VENDEDOR

GIRALDO AURELIO CEPEDA GUERRA.

Teléfono: 310 5760572

Dirección: AV 8 # 0B - 60 Barrio Panamericano.

Email: transinverctcsas@gmail.com

PROMITENTE COMPRADOR

MARIA ELCIDA GOMEZ RAMIREZ

Teléfono: 3115077471

Dirección: Calle 20AN # 18E-76 apto 101 Niza

Email: mariaelcida62@gmail.com

DECIMA PRIMERA. MERITO EJECUTIVO. Esta promesa de compraventa presta merito ejecutivo a favor de las partes.

Como prueba de su aprobación se firma por quienes intervienen, a los 21 días del mes de marzo del 2024.

GIRALDO AURELIO CEPEDA GUERRA

CC. 7.163.334 Tunja (Boyacá).

PROMITENTE VENDEDOR.

MARIA ELCIDA GOMEZ RAMIREZ

C.C. 60.371.376 Cúcuta (N.S)

PROMITENTE COMPRADOR.

PRESUPUESTO "VILLAS DE SAN RAFAEL II - PROPIEDAD HOPRIZONTAL"

ITEM	DESCRIPCION	UND.	CANTIDAD	VR. UNIT	VR. PARCIAL
PRELIMINARES					
1	CAMPAMENTO	GL	1.00	\$ 3,500,000	\$ 3,500,000
2	ENCIERRO	ML	23.50	\$ 8,500	\$ 199,750
3	DEMARCAIONES - PRECAUCION	GL	1.00	\$ 1,000,000	\$ 1,000,000
EXCAVACIONES Y RELLENOS					
4	EXCAVACION CIMENTACION	M3	101.25	\$ 20,000	\$ 2,025,000
5	RELLENOS COMPACTADOS	M3	50.60	\$ 26,000	\$ 1,315,600
6	RELLENOS COMPACTADOS NIVEL +0,15	M3	33.00	\$ 26,000	\$ 858,000
PISO EN CONCRETO					
7	PISO EN CONCRETO 10 CM CON MALLA 5mm PARQUEADEROS	M2	75.40	\$ 95,000	\$ 7,163,000
8	PISO EN CONCRETO 7 CM CON MALLA 4mm CIRCULACION VIVIENDAS	M2	29.77	\$ 75,000	\$ 2,232,750
CONCRETO ESTRUCTURA					
9	PLACA EN CONCRETO ALIGERADO CON BLOQUE PARA ENTREPISO Y CUBIERTAS	M3	211.10	\$ 380,000	\$ 80,218,000
FORMALETA Y EQUIPOS					
10	ALIGERAMIENTO BLOQUE #5	GL	1.00	\$ 13,750,000	\$ 13,750,000
11	ALQUILER COMPACTADORES	GL	1.00	\$ 2,500,000	\$ 2,500,000
TANQUE					
12	TANQUES AEREOS 1,000 LT	UND	5.00	\$ 750,000	\$ 3,750,000
ACERO ESTRUCTURA					
13	ACERO TOTAL ESTRUCTURA	KG	11,500.00	\$ 4,500	\$ 51,750,000
14	ALAMBRE	GL	1.00	\$ 1,000,000	\$ 1,000,000
MAMPOSTERIA MUROS INTERNOS BLOQUE					
15	VIVIENDA 1	M2	181.05	\$ 14,000	\$ 2,534,700
16	VIVIENDA 2	M2	181.05	\$ 14,000	\$ 2,534,700
17	VIVIENDA 3	M2	216.48	\$ 14,000	\$ 3,030,720
18	VIVIENDA 4	M2	197.28	\$ 14,000	\$ 2,761,920
19	VIVIENDA 5	M2	197.28	\$ 14,000	\$ 2,761,920
20	LOCAL COMERCIAL	M3	42.00	\$ 14,000	\$ 588,000
21	MURO LINDERO PREDIO 0020	M2	68.07	\$ 14,000	\$ 952,980
22	VACIOS	M2	12.60	\$ 14,000	\$ 176,400
23	DINTELES	UND	35.00	\$ 60,000	\$ 2,100,000
PAÑETE MUROS INTERNOS BLOQUE					
24	VIVIENDA 1	M2	181.05	\$ 11,000	\$ 1,991,550
25	VIVIENDA 2	M2	181.05	\$ 11,000	\$ 1,991,550
26	VIVIENDA 3	M2	216.48	\$ 11,000	\$ 2,381,280
27	VIVIENDA 4	M2	197.28	\$ 11,000	\$ 2,170,080
28	VIVIENDA 5	M2	197.28	\$ 11,000	\$ 2,170,080
29	LOCAL COMERCIAL	M2	42.00	\$ 11,000	\$ 462,000
30	MURO LINDERO PREDIO 0010	M2	68.07	\$ 11,000	\$ 748,770
31	VACIOS	M2	12.60	\$ 11,000	\$ 138,600
ESTUCO Y PINTURA MUROS INTERNOS BLOQUE					
32	VIVIENDA 1	M2	181.05	\$ 11,000	\$ 1,991,550

33	VIVIENDA 2	M2	181.05	\$ 11,000	\$ 1,991,550
34	VIVIENDA 3	M2	216.48	\$ 11,000	\$ 2,381,280
35	VIVIENDA 4	M2	197.28	\$ 11,000	\$ 2,170,080
36	VIVIENDA 5	M2	197.28	\$ 11,000	\$ 2,170,080
37	LOCAL COMERCIAL	M2	42.00	\$ 11,000	\$ 462,000
38	MURO LINDERO PREDIO 0010	M2	68.07	\$ 11,000	\$ 748,770
39	VACIOS	M2	12.60	\$ 11,000	\$ 138,600
PASTA MUROS EXTERNOS					
40	FACHADA	M2	99.40	\$ 15,000	\$ 1,491,000
SICOPLAS					
41	FACHADA POSTERIOR	M2	33.60	\$ 11,000	\$ 369,600
42	VACIOS INTERNOS	M2	106.00	\$ 11,000	\$ 1,166,000
AFINADOS DE PISO					
43	VIVIENDA 1	M2	65.20	\$ 22,000	\$ 1,434,400
44	VIVIENDA 2	M2	65.20	\$ 22,000	\$ 1,434,400
45	VIVIENDA 3	M2	66.91	\$ 22,000	\$ 1,472,020
46	VIVIENDA 4	M2	68.16	\$ 22,000	\$ 1,499,520
47	VIVIENDA 5	M2	68.16	\$ 22,000	\$ 1,499,520
48	LOCAL COMERCIAL	M2	20.00	\$ 22,000	\$ 440,000
49	PASILLO ENTRADA	M2	32.14	\$ 22,000	\$ 707,080
50	ESCALERAS	M2	47.00	\$ 22,000	\$ 1,034,000
51	PLACA CUBIERTAS (impermeabilizado)	M2	27.25	\$ 27,000	\$ 735,750
ENCHAPES DE PISO					
52	VIVIENDA 1	M2	65.20	\$ 39,000	\$ 2,542,800
53	VIVIENDA 2	M2	65.20	\$ 39,000	\$ 2,542,800
54	VIVIENDA 3	M2	66.91	\$ 39,000	\$ 2,609,490
55	VIVIENDA 4	M2	68.16	\$ 39,000	\$ 2,658,240
56	VIVIENDA 5	M2	68.16	\$ 39,000	\$ 2,658,240
57	LOCAL COMERCIAL	M3	20.00	\$ 39,000	\$ 780,000
58	PASILLO ENTRADA	M2	32.14	\$ 39,000	\$ 1,253,460
59	ESCALERAS	M2	47.00	\$ 39,000	\$ 1,833,000
60	PARQUEADEROS	M2	53.40	\$ 39,000	\$ 2,082,600
GUARDAESCOBAS					
61	VIVIENDA 1	ML	64.08	\$ 7,000	\$ 448,560
62	VIVIENDA 2	ML	64.08	\$ 7,000	\$ 448,560
63	VIVIENDA 3	ML	65.73	\$ 7,000	\$ 460,110
64	VIVIENDA 4	ML	66.27	\$ 7,000	\$ 463,890
65	VIVIENDA 5	ML	66.27	\$ 7,000	\$ 463,890
66	LOCAL COMERCIAL	ML	20.00	\$ 7,000	\$ 140,000
67	PASILLO ENTRADA	ML	43.64	\$ 7,000	\$ 305,480
68	ESCALERAS	ML	67.00	\$ 7,000	\$ 469,000
69	PARQUEADEROS	ML	0.00	\$ 7,000	\$ -
ENCHAPES DE MUROS					
70	VIVIENDA 1	M2	29.17	\$ 62,000	\$ 1,808,540
71	VIVIENDA 2	M2	29.17	\$ 62,000	\$ 1,808,540
72	VIVIENDA 3	M2	29.17	\$ 62,000	\$ 1,808,540
73	VIVIENDA 4	M2	29.17	\$ 62,000	\$ 1,808,540
74	VIVIENDA 5	M2	29.17	\$ 62,000	\$ 1,808,540
75	LOCAL COMERCIAL	M2	14.59	\$ 62,000	\$ 904,518

76	PASILLO ENTRADA	M2	0.00	\$ 62,000	\$ -
77	PARQUEADEROS	M2	0.00	\$ 62,000	\$ -
CUBIERTA EN MACHIMBRE					
78	VIVIENDA 1	M2	43.28	\$ 135,000	\$ 5,842,800
79	VIVIENDA 2	M2	43.28	\$ 135,000	\$ 5,842,800
80	VIVIENDA 3	M2	43.28	\$ 135,000	\$ 5,842,800
81	VIVIENDA 4	M2	43.28	\$ 135,000	\$ 5,842,800
82	VIVIENDA 5	M2	43.28	\$ 135,000	\$ 5,842,800
83	LOCAL COMERCIAL	M2	21.60	\$ 135,000	\$ 2,916,000
84	PASILLO ENTRADA	M2	0.00	\$ 135,000	\$ -
CUBIERTA					
85	MANTO PLACA 3 mm, CUBIERTA	M2	27.25	\$ 38,000	\$ 1,035,500
CARPINTERIA METALICA					
86	REJAS	M2	0.00	\$ 150,000	\$ -
87	PORTONES	M2	0.00	\$ 180,000	\$ -
88	REJA PEATONAL	UND	0.00	\$ 450,000	\$ -
89	PASAMANOS ESCALERAS	ML	16.00	\$ 140,000	\$ 2,240,000
90	TAPA TANQUE SUBTERRANEO	UND	0.00	\$ 80,000	\$ -
91	TAPA ACCESO CUBIERTA TANQUES	UND	6.00	\$ 160,000	\$ 960,000
92	CANTONERA ELECTRICA	UND	0.00	\$ 120,000	\$ -
93	MEDIDORES DE AGUA	UND	6.00	\$ 550,000	\$ 3,300,000
CARPINTERIA ALUMINIO 5020					
94	VIVIENDA 1	M2	8.28	\$ 125,000	\$ 1,035,000
95	VIVIENDA 2	M2	8.28	\$ 125,000	\$ 1,035,000
96	VIVIENDA 3	M2	8.28	\$ 125,000	\$ 1,035,000
97	VIVIENDA 4	M2	8.28	\$ 125,000	\$ 1,035,000
98	VIVIENDA 5	M2	8.28	\$ 125,000	\$ 1,035,000
99	LOCAL COMERCIAL	M2	4.14	\$ 125,000	\$ 517,500
CARPINTERIA MADERA					
100	VIVIENDA 1				\$ -
	PUERTAS PPALES	UND	1.00	\$ 600,000	\$ 600,000
	PUERTAS ALC/WC	UND	6.00	\$ 550,000	\$ 3,300,000
	CLOSET	M2	9.89	\$ 400,000	\$ 3,956,000
	COCINA	ML	1.68	\$ 900,000	\$ 1,512,000
					\$ -
101	VIVIENDA 2				\$ -
	PUERTAS PPALES	UND	1.00	\$ 600,000	\$ 600,000
	PUERTAS ALC/WC	UND	6.00	\$ 550,000	\$ 3,300,000
	CLOSET	M2	9.89	\$ 400,000	\$ 3,956,000
	COCINA	ML	1.68	\$ 900,000	\$ 1,512,000
102	VIVIENDA 3				\$ -
	PUERTAS PPALES	UND	1.00	\$ 600,000	\$ 600,000
	PUERTAS ALC/WC	UND	6.00	\$ 550,000	\$ 3,300,000
	CLOSET	M2	9.89	\$ 400,000	\$ 3,956,000
	COCINA	ML	1.68	\$ 900,000	\$ 1,512,000
103	VIVIENDA 4				\$ -
	PUERTAS PPALES	UND	1.00	\$ 600,000	\$ 600,000
	PUERTAS ALC/WC	UND	6.00	\$ 550,000	\$ 3,300,000
	CLOSET	M2	9.89	\$ 400,000	\$ 3,956,000

	COCINA	ML	1.68	\$ 900,000	\$ 1,512,000
104	VIVIENDA 5				\$ -
	PUERTAS PPALES	UND	1.00	\$ 600,000	\$ 600,000
	PUERTAS ALC/WC	UND	6.00	\$ 550,000	\$ 3,300,000
	CLOSET	M2	9.89	\$ 400,000	\$ 3,956,000
	COCINA	ML	1.68	\$ 900,000	\$ 1,512,000
105	LOCAL COMERCIAL				\$ -
	PUERTAS PPALES	UND	1.00	\$ 600,000	\$ 600,000
	PUERTAS ALC/WC	UND	1.00	\$ 550,000	\$ 550,000
					\$ -
	CHAPAS PRINCIPALES	UND	6.00	\$ 200,000	\$ 1,200,000
	CHAPAS ALCOBA/BAÑO	UND	31.00	\$ 25,000	\$ 775,000
TOPES EN GRANITO					
106	VIVIENDA 1	ML	1.68	\$ 350,000	\$ 588,000
107	VIVIENDA 2	ML	1.68	\$ 350,000	\$ 588,000
108	VIVIENDA 3	ML	1.68	\$ 350,000	\$ 588,000
109	VIVIENDA 4	ML	1.68	\$ 350,000	\$ 588,000
110	VIVIENDA 5	ML	1.68	\$ 350,000	\$ 588,000
111	LOCAL COMERCIAL	ML	1.68	\$ 350,000	\$ 588,000
112	SALPICADERO 8 CM	GL	1.00	\$ 750,000	\$ 750,000
APARATOS SANITARIOS Y ACCESORIOS					
113	VIVIENDA 1				\$ -
	COMBOS SANITARIOS	COMBO	3.00	\$ 400,000	\$ 1,200,000
	GRIFERIA LAVPL	UND	1.00	\$ 85,000	\$ 85,000
	GRIFERIA DUCHAS	UND	2.00	\$ 55,000	\$ 110,000
	REJILLAS	UND	7.00	\$ 5,500	\$ 38,500
	TAPAREGISTRO	UND	4.00	\$ 26,000	\$ 104,000
	LLAVE CHORRO	UND	2.00	\$ 22,000	\$ 44,000
	REJILLAS VENTILACION WC	UND	2.00	\$ 5,500	\$ 11,000
	LAVADERO GRANITO CON BASE	UND	1.00	\$ 230,000	\$ 230,000
					\$ -
114	VIVIENDA 2				\$ -
	COMBOS SANITARIOS	COMBO	3.00	\$ 400,000	\$ 1,200,000
	GRIFERIA LAVPL	UND	1.00	\$ 85,000	\$ 85,000
	GRIFERIA DUCHAS	UND	2.00	\$ 55,000	\$ 110,000
	REJILLAS	UND	7.00	\$ 5,500	\$ 38,500
	TAPAREGISTRO	UND	4.00	\$ 26,000	\$ 104,000
	LLAVE CHORRO	UND	2.00	\$ 22,000	\$ 44,000
	REJILLAS VENTILACION WC	UND	2.00	\$ 5,500	\$ 11,000
	LAVADERO GRANITO CON BASE	UND	1.00	\$ 230,000	\$ 230,000
					\$ -
115	VIVIENDA 3				\$ -
	COMBOS SANITARIOS	COMBO	3.00	\$ 400,000	\$ 1,200,000
	GRIFERIA LAVPL	UND	1.00	\$ 85,000	\$ 85,000
	GRIFERIA DUCHAS	UND	2.00	\$ 55,000	\$ 110,000
	REJILLAS	UND	7.00	\$ 5,500	\$ 38,500
	TAPAREGISTRO	UND	4.00	\$ 26,000	\$ 104,000
	LLAVE CHORRO	UND	2.00	\$ 22,000	\$ 44,000
	REJILLAS VENTILACION WC	UND	2.00	\$ 5,500	\$ 11,000

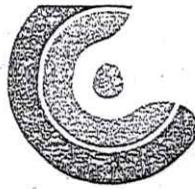
	LAVADERO GRANITO CON BASE	UND	1.00	\$ 230,000	\$ 230,000
					\$ -
116	VIVIENDA 4				\$ -
	COMBOS SANITARIOS	COMBO	3.00	\$ 400,000	\$ 1,200,000
	GRIFERIA LAVPL	UND	1.00	\$ 85,000	\$ 85,000
	GRIFERIA DUCHAS	UND	2.00	\$ 55,000	\$ 110,000
	REJILLAS	UND	7.00	\$ 5,500	\$ 38,500
	TAPAREGISTRO	UND	4.00	\$ 26,000	\$ 104,000
	LLAVE CHORRO	UND	2.00	\$ 22,000	\$ 44,000
	REJILLAS VENTILACION WC	UND	2.00	\$ 5,500	\$ 11,000
	LAVADERO GRANITO CON BASE	UND	1.00	\$ 230,000	\$ 230,000
					\$ -
117	VIVIENDA 5				\$ -
	COMBOS SANITARIOS	COMBO	3.00	\$ 400,000	\$ 1,200,000
	GRIFERIA LAVPL	UND	1.00	\$ 85,000	\$ 85,000
	GRIFERIA DUCHAS	UND	2.00	\$ 55,000	\$ 110,000
	REJILLAS	UND	7.00	\$ 5,500	\$ 38,500
	TAPAREGISTRO	UND	4.00	\$ 26,000	\$ 104,000
	LLAVE CHORRO	UND	2.00	\$ 22,000	\$ 44,000
	REJILLAS VENTILACION WC	UND	2.00	\$ 5,500	\$ 11,000
	LAVADERO GRANITO CON BASE	UND	1.00	\$ 230,000	\$ 230,000
					\$ -
118	LOCAL COMERCIAL				\$ -
	COMBOS SANITARIOS	COMBO	1.00	\$ 400,000	\$ 400,000
	GRIFERIA DUCHAS	UND	1.00	\$ 55,000	\$ 55,000
	REJILLAS	UND	3.00	\$ 5,500	\$ 16,500
	TAPAREGISTRO	UND	1.00	\$ 26,000	\$ 26,000
	LLAVE CHORRO	UND	1.00	\$ 22,000	\$ 22,000
	REJILLAS VENTILACION WC	UND	1.00	\$ 5,500	\$ 5,500
ELECTRICIDAD					
119	CONTRATO ELECTRICO A TODO COSTO	GL	1.00	\$ 80,000	\$ 80,000
HIDROSANITARIO					
120	VIVIENDA 1				\$ -
	PUNTOS SANITARIOS	PTO	16.00	\$ 75,000	\$ 1,200,000
	PUNTOS HIDRAULICOS	PTO	15.00	\$ 75,000	\$ 1,125,000
	TUBERIA SANITARIA	ML	85.00	\$ 19,000	\$ 1,615,000
	TUBERIA HIDRAULICA	ML	120.00	\$ 16,000	\$ 1,920,000
	BAJANTES SANITARIAS	ML	35.00	\$ 19,000	\$ 665,000
	BAJANTES HIDRAULICAS	ML	45.00	\$ 16,000	\$ 720,000
					\$ -
121	VIVIENDA 2				\$ -
	PUNTOS SANITARIOS	PTO	16.00	\$ 75,000	\$ 1,200,000
	PUNTOS HIDRAULICOS	PTO	15.00	\$ 75,000	\$ 1,125,000
	TUBERIA SANITARIA	ML	85.00	\$ 19,000	\$ 1,615,000
	TUBERIA HIDRAULICA	ML	120.00	\$ 16,000	\$ 1,920,000
	BAJANTES SANITARIAS	ML	35.00	\$ 19,000	\$ 665,000
	BAJANTES HIDRAULICAS	ML	45.00	\$ 16,000	\$ 720,000
					\$ -
122	VIVIENDA 3				\$ -

	PUNTOS SANITARIOS	PTO	16.00	\$ 75,000	\$ 1,200,000
	PUNTOS HIDRAULICOS	PTO	15.00	\$ 75,000	\$ 1,125,000
	TUBERIA SANITARIA	ML	85.00	\$ 19,000	\$ 1,615,000
	TUBERIA HIDRAULICA	ML	120.00	\$ 16,000	\$ 1,920,000
	BAJANTES SANITARIAS	ML	35.00	\$ 19,000	\$ 665,000
	BAJANTES HIDRAULICAS	ML	45.00	\$ 16,000	\$ 720,000
					\$ -
123	VIVIENDA 4				\$ -
	PUNTOS SANITARIOS	PTO	16.00	\$ 75,000	\$ 1,200,000
	PUNTOS HIDRAULICOS	PTO	15.00	\$ 75,000	\$ 1,125,000
	TUBERIA SANITARIA	ML	85.00	\$ 19,000	\$ 1,615,000
	TUBERIA HIDRAULICA	ML	120.00	\$ 16,000	\$ 1,920,000
	BAJANTES SANITARIAS	ML	35.00	\$ 19,000	\$ 665,000
	BAJANTES HIDRAULICAS	ML	45.00	\$ 16,000	\$ 720,000
					\$ -
124	VIVIENDA 5				\$ -
	PUNTOS SANITARIOS	PTO	16.00	\$ 75,000	\$ 1,200,000
	PUNTOS HIDRAULICOS	PTO	15.00	\$ 75,000	\$ 1,125,000
	TUBERIA SANITARIA	ML	85.00	\$ 19,000	\$ 1,615,000
	TUBERIA HIDRAULICA	ML	120.00	\$ 16,000	\$ 1,920,000
	BAJANTES SANITARIAS	ML	35.00	\$ 19,000	\$ 665,000
	BAJANTES HIDRAULICAS	ML	45.00	\$ 16,000	\$ 720,000
					\$ -
125	LOCAL COMERCIAL				\$ -
	PUNTOS SANITARIOS	PTO	4.00	\$ 75,000	\$ 300,000
	PUNTOS HIDRAULICOS	PTO	7.00	\$ 75,000	\$ 525,000
	TUBERIA SANITARIA	ML	42.00	\$ 19,000	\$ 798,000
	TUBERIA HIDRAULICA	ML	60.00	\$ 16,000	\$ 960,000
	BAJANTES SANITARIAS	ML	18.00	\$ 19,000	\$ 342,000
	BAJANTES HIDRAULICAS	ML	25.00	\$ 16,000	\$ 400,000
					\$ -
126	ZONA COMUN				\$ -
	CAJAS DE INSPECCION	UND	5.00	\$ 45,000	\$ 225,000
	TUBERIA ALCANTARILLA 6"	ML	24.00	\$ 18,000	\$ 432,000
TANQUES 1.000L					
127	TANQUES 1.000 LT INSTALADOS CON BASE Y CONEXIONES	UND	6.00	\$ 850,000	\$ 5,100,000
RETIRO ESCOMBROS					
128	RETIROS ESCOMBROS	VIAJE	30.00	\$ 120,000	\$ 3,600,000

TOTAL COSTO "VILLAS DE SAN RAFAEL II - PROPIEDAD HOPRIZONTAL"

\$ 416,427,388


 GIRALDO AURELIO CEPEDA GUERRA
 C.C. 7.163.334 DE TUNJA



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. 23-0298 del 5 de octubre de 2023, y una vez ejecutoriado el acto administrativo que concede la licencia, expide:

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

Modalidad: OBRA NUEVA y CERRAMIENTO N° 54001-2-23-0162

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

Table with 2 columns: Field Name and Value. Fields include: PROPIETARIO(s), NÚMERO PREDIAL, MATRÍCULA INMOBILIARIA, DIRECCIÓN DEL PREDIO, BARRIO, and ÁREA DEL PREDIO.

2. INFORMACIÓN DEL PROYECTO APROBADO

ÁREA DE INTERVENCIÓN: 412,23 m²
ÁREA TOTAL EDIFICACIÓN: 371,61 m²
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: 6,55 M (2 pisos)
NORMA URBANÍSTICA: NA
ÁREA HOMOGENEA: RESIDENCIAL TPO ZR4
ÁREA DE ACTIVIDAD: RESIDENCIAL TIPO ZR4
USO PREDIAL: Vivienda
TRATAMIENTO: CONSOLIDACION
I.O.: 0,41
UNIDADES PRIVADAS: SEIS (6) UNIDADES PRIVADAS DISTRIBUIDOS ASI: PISO 1; VIVIENDA 1, VIVIENDA 2, VIVIENDA 3, VIVIENDA 4, VIVIENDA 5 Y LOCAL 1.
PARQUEADEROS: DOS (2) UNIDADES PRIVADAS DE PARQUEO Y UNA (1) UNIDAD PUBLICA DE PARQUEO.

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

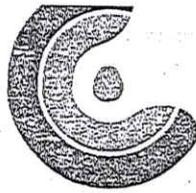
Se aprueba licencia de Construcción en modalidad obra nueva y cerramiento para edificación sobre el predio identificado con cedula catastral No. 01-01-0302-0019-000 con un área de 440.92 m2, ubicado en la CL 6 5-26 Y 5-32 DEL BARRIO PAMPLONITA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria) - C 6 5 26 BR PAMPLONITA (Según Impuesto Predial Unificado) del barrio PAMPLONITA, edificación de dos (2) pisos destinados a uso vivienda de interés social (VIS) y comercio y servicios, quedando distribuido de la siguiente manera: primer piso con un área construida de 174.60 m2 de uso residencial y 8,46 m2 de uso comercial y de servicios, área libre con un área de 257,86 m2, cerramiento de 40,62 ml, con acceso por la calle 6, dos (2) cupos de parqueadero para residentes y un (1) cupo de parqueadero para visitantes, circulación interna segundo piso con un área construida de 188.55 m2. Área total construida: 371,61 m2. Área total libre: 257,86 m2. Total cerramiento de 40,62 ml. Los linderos y especificaciones de coordenadas se encuentran descritos en los planos aprobados y que hacen parte integral de la licencia aprobada. Estas

Handwritten signature and stamp: HEIDI VALENZUELA RODRIGUEZ LLANAVE SECRETARÍA DELEGADA MUNICIPIO DE CÚCUTA

República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de escrituras públicas, certificadas y documentos del archivo notarial

NOTARIA SEGUNDA DE CUBA
ESPACIO EN BLANCO



Curaduría Urbana N°2

San José de Cúcuta

Ing. Carlos Alberto Contreras Vargas



Ca460522998

obras no podrán iniciarse hasta tanto no se encuentre ejecutoriada la presente providencia, previa cancelación de los impuestos y las expensas correspondientes.

Los aspectos técnicos y legales del proyecto, el marco legal establecido y demás normas complementarias, están consignados en la resolución 23-0298, expedida el 5 de octubre de 2023 que concede la licencia de CONSTRUCCIÓN en la modalidad de OBRA NUEVA. Estas consideraciones deben tenerse en cuenta durante la ejecución del proyecto.

3. RESPONSABLES TECNICOS

ARQUITECTO:	GERMAN ALEXIS NAVARRO RODRIGUEZ	Matrícula	A21682015-88251084
INGENIERO CALCULISTA:	FABIO OSWALDO VILLAMIZA SAYAGO	Matrícula	54202-09991 NTS
RESPONSABLE OBRA:	ANA MILENA GALLO SANABRIA	Matrícula	54202-112164 NTS
GEOTECNISTA:	ISAÍAS GUILLERMO MOYANO ROMERO	Matrícula	54202-05019
REVISOR INDEPENDIENTE:	RUBEN DARIO MARTINEZ GOMEZ	Matrícula	542022-8811 NTS

4. VIGENCIA DE LA LICENCIA: Hasta el 29 de octubre de 2026

Se expide en San José de Cúcuta el 30 de octubre de 2023.



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

Curaduría Urbana N°2 VENTANILLA ÚNICA

CORRESPONDENCIA EMITIDA No. CUZC-23-09466

FECHA: 30-10-23 HORA: 5:47pm

FOLIOS: 4 SOBRES: 0

ENVIADO POR: Diego Farime

<input type="checkbox"/>	JURÍDICA
<input checked="" type="checkbox"/>	DOCUMENTOS
<input type="checkbox"/>	RADICACIÓN
<input type="checkbox"/>	ADMINISTRATIVO

FIRMA

ELABORÓ: Diego Alberto Hernández Caicedo - Asesor Jurídico.

HEIDI VALENINA RODRIGUEZ UZARRUC
SECRETARIA DELEGADA
NOTARIA SEDE DE CUCUTA

República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial



Ca460522998

NOTARIA SEGUNDA DE CUCUTA
ESPACIO EN BLANCO



CÁMARA DE COMERCIO DE CUCUTA

CERTIFICADO DE MATRÍCULA MERCANTIL DE PERSONA NATURAL

Fecha expedición: 16/07/2024 - 16:04:08
Recibo No. S001743630, Valor 3700

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN PrbHqrY8Sp

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

CON FUNDAMENTO EN LA MATRÍCULA E INSCRIPCIONES EFECTUADAS EN EL REGISTRO MERCANTIL, LA CÁMARA DE COMERCIO CERTIFICA:

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Nombres y apellidos : GIRALDO AURELIO CEPEDA GUERRA
Identificación : CC. - 7163334
Nit : 7163334-1
Domicilio: Cúcuta, Norte de Santander

MATRÍCULA

Matrícula No: 103245
Fecha de matrícula: 29 de junio de 2001
Ultimo año renovado: 2024
Fecha de renovación: 27 de marzo de 2024
Grupo NIIF : GRUPO III - MICROEMPRESAS

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal : AV 8 0B-60 - Panamericano
Municipio : Cúcuta, Norte de Santander
Correo electrónico : transinverctcsas@gmail.com
Teléfono comercial 1 : 5793570
Teléfono comercial 2 : No reportó.
Teléfono comercial 3 : 3105760572

Dirección para notificación judicial : AV 8 0B-60 - Panamericano
Municipio : Cúcuta, Norte de Santander
Correo electrónico de notificación : transinverctcsas@gmail.com

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

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal Código CIIU: F4111
Actividad secundaria Código CIIU: H4923
Otras actividades Código CIIU: L6810 I5519

Descripción de la actividad económica reportada en el Formulario del Registro Único Empresarial y Social -RUES- : Construcción de edificios residenciales transporte de carga por carretera actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o

CÁMARA DE COMERCIO DE CUCUTA



CERTIFICADO DE MATRÍCULA MERCANTIL DE PERSONA NATURAL

Fecha expedición: 16/07/2024 - 16:04:08
Recibo No. S001743630, Valor 3700

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN PrbHqrY8Sp

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

arrendados provision de alojamiento temporal

INFORMACION FINANCIERA

El comerciante matriculado reportó la siguiente información financiera, la cual corresponde a la última información reportada en la matrícula mercantil, así:

Estado de la situación financiera:

Activo corriente: \$3.550.100.000,00
Activo no corriente: \$0,00
Activo total: \$3.550.100.000,00
Pasivo corriente: \$0,00
Pasivo no corriente: \$0,00
Pasivo total: \$0,00
Patrimonio neto: \$3.550.100.000,00
Pasivo más patrimonio: \$3.550.100.000,00

Estado de resultados:

Ingresos actividad ordinaria: \$2.759.648.000,00
Otros ingresos: \$0,00
Costo de ventas: \$0,00
Gastos operacionales: \$0,00
Otros gastos: \$0,00
Gastos por impuestos: \$0,00
Utilidad operacional: \$0,00
Resultado del periodo: \$0,00

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

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

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

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



CÁMARA DE COMERCIO DE CUCUTA

CERTIFICADO DE MATRÍCULA MERCANTIL DE PERSONA NATURAL

Fecha expedición: 16/07/2024 - 16:04:08
Recibo No. S001743630, Valor 3700

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN PrbHqrY8Sp

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

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

HABILITACIÓN (ES) ESPECIAL (ES)

La persona natural no ha inscrito el acto administrativo que lo habilita para prestar el servicio público de transporte automotor en la modalidad de carga.

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 PEQUEÑA EMPRESA.

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

Ingresos por actividad ordinaria : \$2.759.648.000,00

Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el periodo - CIIU : H4923.

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

IMPORTANTE: La firma digital del secretario de la CÁMARA DE COMERCIO DE CUCUTA contenida en este certificado electrónico se encuentra emitida por una entidad de certificación 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 visor de documentos pdf.

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

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

ALEJANDRA DÍAZ VILLAN.
Secretaría General.

*** FINAL DEL CERTIFICADO ***
