

SAN JOSE DE CUCUTA, 17 OCTUBRE de 2025



Rad No. 2025-19003-101869-2

2025-10-27 09:27 -RADICADORA3

Destino: OFC DE REL CON EL CIUDADANO

cc: Rem/D: GRUPO PTR ANDINO S.

Asunto: REF : SOLICITO EL

Folios: 30

Anexos: SIN ANEXOS

Alcaldía San José de Cúcuta

Señores:

Departamento administrativo de planeación
Alcaldía de San José de Cúcuta
Cúcuta Norte de Santander

Cordial saludo,

Yo, **DIEGO FERNANDO RIVERA DELGADO** identificado con C.C. N° 1.093.736.191 de Los patios, representante legal de la constructora **GRUPO PTR ANDINO S.A.S** identificado con NIT: 900.722.858-5 solicito el permiso de ventas para el proyecto QATAR, licencia N°: 54001-1-25-0180 (15 apartamentos de interés social) que se van a realizar en la urbanización Niza, Cúcuta Norte de Santander.

El proyecto será realizado bajo recursos propios, sin sociedades ni alianzas.

Adjunto a esta carta información sobre el proyecto,

1. Estampilla Pro hospital y pago
2. Estampilla Pro desarrollo y pago
3. Contrato Modelo de la promesa
4. Licencia y resolución de construcción
5. Presupuesto por apartamento
6. Certificado Nomenclatura
7. Certificado de libertad mayor extensión

Atentamente,

DIEGO FERNANDO RIVERA DELGADO

GRUPO PTR ANDINO S.A.S

GERENTE

CEL. 3013395528

grupoptrasas@gmail.com



**ALCALDÍA
DE SAN JOSÉ DE
CÚCUTA**

Recibo Oficial de Impuestos Varios
ALCALDIA MUNICIPAL DE SAN JOSE DE CUCUTA
CÚCUTA PARA TODOS
890501434-2

Fecha Emisión: 16/10/2025 Fecha Vencimiento: 31/10/2025 Fecha Impres: 16/10/2025 Recibo No. WM10951000

INFORMACION DEL CONTRIBUYENTE -

Nombre: GRUPO PTR ANDINO S.A.S.
Dirección: C 21N 16BE 05 LO 2 UR NIZA
Codigo: 73 Entidad: 890501434-2 / MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA
Cantidad: 1 Concepto: ESTAMPILLA PROHOSPITAL ACTA POSESION (NIVEL 1 HASTA 4 SALARIOS MINIMOS)
Valor Base: 2618000.0

Notas: Pago de estampilla prohospital a razón de licencia de construcción 54001-1-25-0180

CONCEPTOS DETALLADOS	CANTIDAD	FACTOR	BASE	VALOR
ESTAMPILLA PROHOSPITAL ACTA POSESION (NI)	1	0.01000000	2,618,000.00	26,200.00
PAGUE UNICAMENTE EN:				26,200.00

Impreso por: WEB

CUPÓN DEL USUARIO

ALCALDIA MUNICIPAL DE SAN JOSE DE CUCUTA

INFORMACION DEL PAGO Fecha Emisión: 16/10/2025

Nombre: GRUPO PTR ANDINO S.A.S. Ident. No.: 9007228585

Dirección: C 21N 16BE 05 LO 2 UR NIZA

Concepto: ESTAMPILLA PROHOSPITAL ACTA POSESION (NIVEL 1 HASTA 4 SALARIOS)

Pago de estampilla prohospital a razón de licencia de construcción 54001-1-25-0180

BANCO BOGOTA.

RECIBO No.

WM10951000

TOTAL A PAGAR

26,200.00

FECHA LIMITE

31/10/2025

INFORMACION DEL CONTRIBUYENTE

CUPÓN ENTIDAD

CONCEPTOS DETALLADOS	CANTIDAD	FACTOR	BASE	VALOR
ESTAMPILLA PROHOSPITAL ACTA POSESION (NI)	1	0.01000000	2,618,000.00	26,200.00

INFORMACION DEL PAGO Fecha Emisión: 16/10/2025

Nombre: GRUPO PTR ANDINO S.A.S. Ident. No.: 9007228585

Dirección: C 21N 16BE 05 LO 2 UR NIZA

Concepto: ESTAMPILLA PROHOSPITAL ACTA POSESION (NIVEL 1 HASTA 4 SALARIOS)

Pago de estampilla prohospital a razón de licencia de construcción 54001-1-25-0180

BANCO BOGOTA.

RECIBO No.

WM10951000

FECHA LIMITE

31/10/2025

TOTAL A PAGAR

26,200.00

CUPÓN DEL BANCO

ALCALDIA MUNICIPAL DE SAN JOSE DE CUCUTA

IMPRESO POR:

WEB



(415)7709997287328(8020)026810951000(3900)0000026200(96)20251031



Nit
890501434-2

Nombre Comercial
MUNICIPIO SAN JOSE DE CUCUTA - ALCALDIA

Estado
APROBADA

Método de Pago
NEQUI

Código Único de Transacción
18565577294

Referencia
10266310951000000140

Fecha
16/10/2025

Valor de la Transacción
\$ 26,200.00

Descripción del Pago
Pague su Recibo: WM10951000



Estimado usuario!

Transacción Aprobada.

Fecha

16/10/2025

Valor de la Transacción

\$26,200.00

[Regresar a Oficina Virtual](#)



**ALCALDÍA
DE SAN JOSÉ DE
CÚCUTA**

Recibo Oficial de Impuestos Varios
ALCALDIA MUNICIPAL DE SAN JOSE DE CUCUTA
CÚCUTA PARA TODOS
890501434-2

Fecha Emisión: 16/10/2025 Fecha Vencimiento: 31/10/2025 Fecha Impres: 16/10/2025 Recibo No. WM10951003

INFORMACION DEL CONTRIBUYENTE -

Nombre: GRUPO PTR ANDINO S.A.S. Tipo Documento: NIT
Dirección: C 21N 16BE 05 LO 2 UR NIZA Identificación No.: 9007228585
Codigo: 152 Entidad: 890501434-2 / MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA
Cantidad: 1 Concepto: PRODESARROLLO CIENTIFICO U. PUBLICA CERTIFICADO
Valor Base: 0.0 Notas: Pago de estampilla prodesarrollo a razón de licencia de construcción 54001-1-25-0180

CONCEPTOS DETALLADOS	CANTIDAD	FACTOR	BASE	VALOR
PRODESARROLLO CIENTIFICO U. PUBLICA CERT	1	0.10500000	47,450.00	5,000.00
PAGUE UNICAMENTE EN:				5,000.00

BANCO BOGOTA.

Impreso por: WEB

CUPÓN DEL USUARIO

ALCALDIA MUNICIPAL DE SAN JOSE DE CUCUTA

INFORMACION DEL PAGO

Fecha Emisión: 16/10/2025

Nombre: GRUPO PTR ANDINO S.A.S.

Ident. No.: 9007228585

Dirección: C 21N 16BE 05 LO 2 UR NIZA

Concepto: PRODESARROLLO CIENTIFICO U. PUBLICA CERTIFICADO

Pago de estampilla prodesarrollo a razón de licencia de construcción 54001-1-25-0180

BANCO BOGOTA.

RECIBO No.

WM10951003

TOTAL A PAGAR

5,000.00

FECHA LIMITE

31/10/2025

INFORMACION DEL CONTRIBUYENTE
CUPÓN ENTIDAD

CONCEPTOS DETALLADOS

CANTIDAD

FACTOR

BASE

VALOR

PRODESARROLLO CIENTIFICO U. PUBLICA CERT

1

0.10500000

47,450.00

5,000.00

INFORMACION DEL PAGO

Fecha Emisión: 16/10/2025

Nombre: GRUPO PTR ANDINO S.A.S.

Ident. No.: 9007228585

Dirección: C 21N 16BE 05 LO 2 UR NIZA

Concepto: PRODESARROLLO CIENTIFICO U. PUBLICA CERTIFICADO

Pago de estampilla prodesarrollo a razón de licencia de construcción 54001-1-25-0180

BANCO BOGOTA.

RECIBO No.

FECHA LIMITE

WM10951003

31/10/2025

TOTAL A PAGAR

5,000.00

CUPÓN DEL BANCO

ALCALDIA MUNICIPAL DE SAN JOSE DE CUCUTA

IMPRESO POR:

WEB



Pagostns

Nit
890501434-2

Nombre Comercial
MUNICIPIO SAN JOSE DE CUCUTA - ALCALDIA

Estado
APROBADA

Método de Pago
NEQUI

Código Único de Transacción
1856610773

Referencia
26810951003

Fecha
16/10/2025

Valor de la Transacción
\$ 5,000.00

Descripción del Pago
Pague su Recibo: WM10951003



Estimado usuario!

Transacción Aprobada.

Fecha

16/10/2025

Valor de la Transacción

\$5,000.00

[Regresar a Oficina Virtual](#)

**CONTRATO DE OPCION UNILATERAL DE COMPRA
PROYECTO INMOBILIARIO "EDIFICIO MULTIFAMILIAR QATAR"
CONSTRUCTORA "GRUPO PTR ANDINO SAS"**

Los suscritos: XXXXXXXXXXXXXX mayor de edad, vecina de esta ciudad, de estado civil XXXXX, identificadas con cédula de ciudadanía No. XXXXXXXX de XXXXXX, No. XXXXXXXX de XXXXXX, quien para los efectos del presente documento se denominará el **Proponente**, propone a **DIEGO FERNANDO RIVERA DELGADO**, mayor de edad, domiciliado en esta ciudad, e identificado con cedula de ciudadanía NO. 1.093.736.191 de Los Patios, actuando en calidad de represente legal, en nombre y en representación de **GRUPO PTR ANDINO SAS**. Identificada con NIT. 900.722.858-5, quien para los acuerdos del presente documento se denominará el **Aceptante**, para que acepte la presente opción unilateral de compra de inmueble que más adelante se describirá, y que se sujetara a las siguientes clausulas:

PRIMERA: El proponente, por medio de este documento, proponen con su respectiva suscripción, opción unilateral de compra, respecto del bien inmueble de propiedad del **Aceptante** que, de ser aceptada la presente propuesta, el **ACEPTANTE** entregara predio que se describe a continuación:

APARTAMENTO No. XXX Con nomenclatura urbana Calle 24N #16E-22 LOTE #1 Edificio QATAR Apartamento XXX Urbanización Niza de la ciudad de Cúcuta, predio que consta de: Sala Comedor, Cocina, Zona de Ropas, tres Alcobas, dos baños. **AREA CONSTRUIDA: XXXX Mts2.** Matrícula Inmobiliaria del lote de mayor extensión corresponde a la **No 260 – 382213 De Cúcuta.**

ESPECIFICACIONES EDIFICIO MULTIFAMILIAR QATAR			
Nº	ITEM	LOCALIZACIÓN	ESPECIFICACIÓN
1	ESTRUCTURA	Estructura	Sistema Tradicional, especificado por el ingeniero estructural.
2	MUROS Y ACABADOS		Muros en bloque No. 5, todos los muros interiores serán pañetados, Estucados y Pitados en Pintura Tipo 1.
3	CUBIERTA		LOSA DE ENTREPISO

7

4	PISOS	Interior	Cerámica.
		Cocina	Cerámica.
		Zona de ropa	Cerámica.
		Baños	Cerámica.
5	RECUBRIMIENTO PARA MUROS Y ENCHAPES	Muros interiores	Con estuco y Pintura Blanca.
		Baños	En cerámica, solo en el área detrás del lavamanos y sanitario hasta 1,20 mts de altura y en el área de toda la ducha hasta 1,80 mts de altura. El resto en estuco y pintura.
		Cocina	Con estuco, pintura blanca, y enchape solo entre el espacio de los muebles superior e inferior de cocina.
6	PUERTAS Y CLOSETS	Puertas interiores	Puertas de habitaciones y baños en madera con madera melamínica.
		Closets	Dos closets, entregados en madera melamínica.
	PUERTA	Puerta principal	Madera.
7	VENTANERIA	Ventanería	En aluminio color natural y vidrio incoloro.
8	APARATOS SANITARIOS	Sanitario	Blanco tradicional.
		Lavamanos	Blanco sin pedestal.
		Lavadero	Lavadero prefabricado en granito.
9	COCINA	Muebles	Con mueble aéreo y mueble bajo. En madera melamínica.
		Mesón	Mesón en granito natural, con lavaplatos, estufa de 4 puestos y campana extractora.

10	PARQUEADERO		1 parqueadero por unidad de vivienda. Pisos en concreto
11	ZONAS COMUNES		
12	PEATONALES		Peatonales en piso de concreto.
13	FACHADA DEL APARTAMENTO		En muro de Bloque No. 5, con estuco y pintura blanca y puerta.
14	GAS		Con gas natural.
15	CITÓFONO		Sí.
16	CERRAMIENTO		Tubería metálica y muros en bloque en ciertas zonas de acuerdo a diseño arquitectónico.
17	TANQUE		Subterráneo para todo el edificio, con sistema hidroneumático

A continuación, se muestra el plano definitivo del Apartamento



SEGUNDA: El valor del inmueble sobre el cual recae la presente propuesta de opción unilateral de compra, y el cual aceptamos y nos comprometemos a cancelar con el objeto de que se nos prefiera en la venta, es la suma de XXXXXXXXXX

TERCERA: El valor acordado en la *clausura segunda* de este escrito, será cancelado de la siguiente manera:

PLAN DE PAGOS

El saldo restante del valor del inmueble será cancelado con crédito hipotecario por la suma de XXXXXX

La cuenta designada para los pagos es la siguiente: Cuenta corriente de **BANCOLOMBIA** No. 82023590859 a nombre de GRUPO PTR ANDINO SAS. Identificada con NIT. 900.722.858-5

CUARTA: El Aceptante se obliga a entregar a los Proponentes, el inmueble objeto de este contrato el día XX de XXXX de 202X en las condiciones en que fue negociado, siempre y cuando el Proponente haya cancelado la totalidad del precio acordado en este documento.

QUINTA: El **Proponente** se obligan para con el **Aceptante** a efectuar los pagos descritos en la cláusula anterior, dentro de los términos y tiempos allí señalados, y en su defecto, a reconocer un interés mensual de mora correspondiente a la tasa bancaria corriente sobre el valor de cada una de las cuotas pactadas. En esto se incluyen los pagos de los subsidios y créditos hipotecarios, debido a demoras en el banco y/o ministerio de vivienda.

SEXTA: El **Proponente**, con el fin de garantizar la ejecución de la presente propuesta de opción unilateral de compra, autoriza, que en caso de desistimiento o incumplimiento de cualquier de los compromisos que de ella emanen, cancelara a favor del **Aceptante** una suma equivalente al cero (0%) por ciento del valor del inmueble, establecido en la cláusula segunda a título de tasación anticipada de perjuicios generados del **Aceptante**, los cuales serán exigibles sin necesidad de requerimiento privado o judicial alguno, a lo cual renuncian expresamente **El Proponente**. Dicho valor será descontado de los aportes que a la fecha del desistimiento o incumplimiento hubiera efectuado **El Proponente**. Si el proyecto no pudiera llevarse a cabo por no cumplirse la condición de las preventas, o porque el constructor así lo decida, la presente opción carecerá de validez y el **Aceptante** del proyecto devolverá las sumas que hubieren sido entregadas como precio del inmueble que opto adquirir, más intereses del 0,2% mensual. El **Aceptante** tendrá un plazo de 4 meses más para entregar el proyecto, y en este tiempo el **Aceptante** no deberá incurrir en ningún pago de interés a **El Proponente**.

SEPTIMA: El **Aceptante** se obliga a: 1). Obtener los permisos, licencias y demás requisitos exigidos que sean necesarios para la construcción del Proyecto. 2). Desarrollar la construcción del proyecto de acuerdo a lo ofrecido en los planos. Queda entendido que cualquier modificación importante al proyecto y a la vivienda que propuse optar para adquirir, me deberá ser comunicada previamente para mi aceptación. 3) Entregar el inmueble el día XX de XXXXX de 202X o en la fecha comunicada.

PARAGRAFO PRIMERO: El **Aceptante** podrá notificar por escrito a **El Proponente**, y estos de común acuerdo podrán aceptar, la anticipación de la anterior fecha en que se hará entrega de la vivienda con su respectiva acta: igualmente, las partes de común acuerdo establecen que previa información o comunicación escrita con tres días de anticipación, podrán prorrogar la misma, haciendo constar con cláusula adicional a la presente opción, la nueva fecha acordada. **PARAGRAFO SEGUNDO:** La promesa de compra-venta o la escritura directamente, que se otorgará en la notaría segunda de Cúcuta si fuere el caso, se firmará cuando el reglamento de Propiedad Horizontal se encuentre registrado en la Oficina de Registro, y me obligo a presentarme a firmarla cuando fuere citado para ello.

OCTAVA: El **proponente** se obligan a: 1. Cancelar dentro de los términos señalados la totalidad de las cuotas de dinero mediante los cuales asegura la compra del citado inmueble. 2. A actuar de buena fe. 3. A presentar al **Aceptante** los documentos que este le requiera dentro de los plazos señalados, en caso de que sea el **Aceptante** quien tramite el crédito.

NOVENA: Queda prohibida la cesión del presente contrato de propuesta de opción unilateral de compra, hasta tanto el proponente haya cancelado el 20% de la cuota inicial del inmueble ofertado y reciba la aceptación por escrito por parte del **Aceptante** del nuevo optante.

DECIMA: La presente propuesta de opción unilateral de compra, será revocada de manera directa y unilateral, cuando se presente alguna de las siguientes causales, y en consecuencia el **Aceptante** quedará en plena libertad de disponer el inmueble pretendido: a) la mora en el pago de dos o más cuotas por parte del **Proponente**. b) incumplimiento de cualquiera de las cláusulas que forman parte del presente documento. c) Cuando el **Proponente** ceda de manera total o parcial la presente propuesta de opción unilateral de compra, y no haya cancelado el 20% del valor de la cuota inicial del inmueble opcionado. En constancia de aceptación, se firma el presente contrato de opción de compra una vez leído por las partes, en la ciudad de Cúcuta a los 10 días del mes de febrero de 2025.

EL PROPONENTE

XXXXXXXXXX

C.C XXXXXX de XXXXX

Correo electrónico:

EL ACEPTANTE

DIEGO FERNANDO RIVERA DELGADO

C.C. 1.093.736.191 de Los Patios

Representante Legal GRUPO PTR ANDINO SAS.

NIT. 900.722.858-5



CURADURIA URBANA No. 1

San José de Cúcuta

Martha Liliana Nieto Estévez

Curadora Urbana

NIT. 60.359.483-4 Reg. Común.

12

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

MODALIDADES: OBRA NUEVA Y CERRAMIENTO (Artículo 10 del Decreto 1783 de 20 de diciembre de 2021 que modificó el artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077 de mayo 26 de 2015)

Licencia No.	54001-1-25-0180	Resolución No. (Acto administrativo que ha quedado en firme)	54001-1-25-0180 de 18 de septiembre de 2025
Fecha Vigencia Desde:	6 de octubre de 2025	Fecha Vigencia Licencia Hasta:	6 de octubre de 2028
Impuesto Delineación Urbana	\$ 5.426.500,00 Recibo Pago WM00950787 15/09/25	Estampilla Prodesarrollo	\$ 2.618.000,00 Recibo Pago IM00011457 15/09/25
Expensas	Factura No. FECU-4867 22/05/25 CF 672.958,79	Factura No. FECU-5257 16/09/25 CV 6.123.207,00	Funambiente No. 5560 Factura No. FEFU-4084 15/09/2025

La Curadora Urbana No.1 de San José de Cúcuta, en uso de sus facultades legales y en especial las que le confiere la Ley 388 de 1997 y sus Decretos Reglamentarios, especialmente Artículo 10 del Decreto 1783 de 20 de diciembre de 2021 que modificó el artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077 de mayo 26 de 2015, el Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 0022 de 19 de diciembre de 2.019,

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

IDENTIFICACIÓN DEL TITULAR DE LA LICENCIA: GRUPO PTR ANDINO SAS con Nit No. 900.722.858-5 representado por DIEGO FERNANDO RIVERA DELGADO (Gerente) identificado con cédula de ciudadanía No. 1.093.736.191 de Los Patios.

DATOS DEL PREDIO:

Matrícula Inmobiliaria No.	260-382213
Nomenclatura	CL 24 N 16 E - 22 DEL BARRIO NIZA - LOTE 1
Identificación Catastral pendiente de actualización por autoridad catastral	0105000002970028000000000/0105000002970029000000000 0105000002970030000000000

RESPONSABLES DEL PROYECTO:

RESPONSABILIDAD	NOMBRE COMPLETO	PROFESIÓN	MAT.PROFESIONAL
CONSTRUCTOR RESPONSABLE (DIRECTOR CONST)	DIEGO FERNANDO RIVERA DELGADO	Ing. Civil	No. 54202-179334 NTS
DISEÑO ARQUITECTÓNICO	LUCY ESPERANZA CARREÑO GUTIERREZ	Arquitecta	No. A16372017-60356290
DISEÑO ELEMENTOS ESTRUCTURALES Y NO ESTRUCTURALES	OSCAR EDUARDO REYES PINEDA	Ing. Civil Esp. Estructuras	No. 54202-121905 NTS
MEMORIA ESTRUCTURAL	OSCAR EDUARDO REYES PINEDA	Ing. Civil Esp. Estructuras	No. 54202-121905 NTS
REVISOR INDEPENDIENTE DISEÑO ESTRUCTURAL	JESSICA PAOLA COLMENARES ABELLA	Ing. Civil Esp. Estructuras	M.P. 54202-216068 NTS
ESTUDIOS GEOTÉCNICOS	ISAIAS GUILLERMO MOYANO ROMERO	Ing. Civil	No. 54202-05019 NTS

DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO APROBADO:

DESCRIPCIÓN: Se concede licencia de construcción modalidades obra nueva y cerramiento, así: 1- OBRA NUEVA: Se aprueba obra nueva de edificación de cuatro (4) pisos de altura, para uso residencial multifamiliar conformada por quince (15) viviendas y área cubierta construida de 1.050.72 m² (Piso 1=264.10 m², Piso 2=263.56 m², Piso 3=259.50 m², Piso 4=263.56 m²), y cinco unidades residenciales por piso, distribuido así. PRIMER PISO: Área para diecisésis (16) cupos de estacionamiento (En Proporción de uno por cada unidad residencia y un cupo para visitantes con carácter obligatorio). Del total de los cupos anteriores, se tiene que el proyecto presenta un cupo para personas con movilidad reducida), portería con baño, cuarto telecomunicaciones, cuarto de basuras y escaleras de comunicación con pisos superiores. SEGUNDO PISO: Circulación, ducto de basuras y cinco unidades residenciales cada una así= Unidad 201: Sala, comedor, cocina, balcón, área de ropa, un baño, dos habitaciones sencillas y habitación principal con baño y balcón. Unidad 202: Sala, comedor, cocina, área de ropa, estudio, un baño y una habitación. Unidad 203: Sala, comedor, cocina, un baño, estudio, área de ropa, balcón, estudio, un baño, una habitación sencilla y habitación principal con baño. Unidad 205: Sala, comedor, cocina, balcón, área de ropa, un baño, dos habitaciones sencillas y habitación principal con baño y balcón. 2- CERRAMIENTO: Se aprueba cerramiento con una longitud de 52.28 m por una altura de 2.30 m para un área de cerramiento de 120.24 m². Cerramiento con una longitud de 15.47 m por una altura de 2.90 m para un área de cerramiento 44.86 m². TERCER PISO: Circulación, ducto de basuras y cinco unidades residenciales cada una así= Unidad 301: Sala, comedor, cocina, balcón, área de ropa, un baño, dos habitaciones sencillas y habitación principal con baño y balcón. Unidad 302: Sala, comedor, cocina, área de ropa, estudio, un baño y una habitación. Unidad 303: Sala, comedor, cocina, un baño, estudio, área de ropa y una habitación. Unidad 304: Sala, comedor, cocina, área de ropa, balcón, estudio, un baño, una habitación sencilla y habitación principal con baño. Unidad 305: Sala, comedor, cocina, balcón, área de ropa, un baño, dos habitaciones sencillas y habitación principal con baño y balcón. CUARTO PISO: Circulación, ducto de basuras y cinco unidades residenciales cada una así= Unidad 401: Sala, comedor, cocina, balcón, área de ropa, un baño, dos habitaciones sencillas y habitación principal con baño y balcón. Unidad 402: Sala, comedor, cocina, área de ropa, estudio, un baño y una habitación. Unidad 403: Sala, comedor, cocina, un baño, estudio, área de ropa y una habitación. Unidad 404: Sala, comedor, cocina, área de ropa, balcón, estudio, un baño, una habitación sencilla y habitación principal con baño. Unidad 405: Sala, comedor, cocina, balcón, área de ropa, un baño, dos habitaciones sencillas y habitación principal con baño y balcón. QUINTO PISO: Circulación, ducto de basuras y cinco unidades residenciales cada una así= Unidad 501: Sala, comedor, cocina, balcón, área de ropa, un baño, dos habitaciones sencillas y habitación principal con baño y balcón. Unidad 502: Sala, comedor, cocina, área de ropa, estudio, un baño y una habitación. Unidad 503: Sala, comedor, cocina, un baño, estudio, área de ropa y una habitación. Unidad 504: Sala, comedor, cocina, área de ropa, balcón, estudio, un baño, una habitación sencilla y habitación principal con baño. Unidad 505: Sala, comedor, cocina, balcón, área de ropa, un baño, dos habitaciones sencillas y habitación principal con baño y balcón. 2- CERRAMIENTO: Se aprueba cerramiento de muros linderos con una longitud de 52.28 m por una altura de 2.30 m para un área de cerramiento de 120.24 m². Cerramiento arteria jardín con una longitud de 15.47 m por una altura de 2.90 m para un área de cerramiento 44.86 m². Proyecto exige supervisión técnica independiente durante todo el desarrollo de la construcción, la obtención del certificado técnico de ocupación, la gestión de la póliza decenal de que trata el Capítulo 7 al Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, artículos 8 y 9 de la Ley 1796 de 2016 en relación con las medidas de protección al comprador de vivienda nueva reglamentados y puestos en marcha en este municipio.

MARTHA LILIANA NIETO ESTÉVEZ
Curadora Urbana No.1 San José de Cúcuta
F. Rad. 270525

- INTERESADO -

1/2
Firma recibido parte interesada



CURADURIA URBANA No. 1

San José de Cúcuta

Martha Liliana Nieto Estévez
Curadora Urbana
NIT. 60.359.483-4 Reg.Común.

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

MODALIDADES: OBRA NUEVA Y CERRAMIENTO (Artículo 10 del Decreto 1783 de 20 de diciembre de 2021 que modificó el artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077 de mayo 26 de 2015)

Licencia No.	54001-1-25-0180	Resolución No. (Acto administrativo que ha quedado en firme)	54001-1-25-0180 de 18 de septiembre de 2025
Fecha Vigencia Desde:	6 de octubre de 2025	Fecha Vigencia Licencia Hasta:	6 de octubre de 2028

Área del Lote sobre el que se implanta el proyecto: 417,51 m² (Lote 1 surgido de la división material del globo de terreno con folio con Matricula Inmobiliaria en mayor extensión: 260-380248)

Áreas construidas que se aprueban:

Descripción	Área (m ²)
Obra Nueva Primer piso Residencial	264.10 m ²
Obra Nueva Segundo piso Residencial	263.56 m ²
Obra Nueva Tercer piso Residencial	259.50 m ²
Obra Nueva Cuarto piso Residencial	263.56 m ²
TOTAL OBRA NUEVA	1.050,72 m²
Cerramiento posterior	120.24 m²
Long. 52.28 m. Altura reja= 2.30 m.	
Cerramiento antejardín	44.86 m²
Long. 15.47 m. Altura reja= 2.90 m.	

PLANOS QUE SE APRUEBAN: ARQUITECTONICOS: OCHO (8) ESTRUCTURALES – NO ESTRUCTURAL: OCHO (8)

REQUIERE AUTORIZACIÓN DE OCUPACIÓN DEL INMUEBLE: NO

REQUIERE SUPERVISIÓN TÉCNICA INDEPENDIENTE: SI

REQUIERE CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN: SI

ZONIFICACIÓN VIGENTE: ZONA RESIDENCIAL 2 ZR-2 ESTRATO: CUATRO (4)

EXIGE CUMPLIMIENTO NORMAS RETIE= SI EXIGE CUMPLIMIENTO NORMAS RITEL= SI

MEDIDAS PASIVAS Y ACTIVAS DE CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE = SI

NUMERO DE UNIDADES PRIVADAS APROBADAS: Quince (15) unidades residenciales

ESTACIONAMIENTOS: 16 cupos (Uno por cada vivienda con carácter obligatorio y 1 de visitantes)

Índice de Ocupación: 0.63 Índice de Construcción: 2.51

Ubicación Lote en manzana: Medlanero

Conforme al Artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077/15 modificado por el Art. 10 del Decreto 1783/21, define las licencias de construcción y sus modalidades, entre ellas, las modalidades Obra Nueva y Cerramiento, así: Obra Nueva: Es la autorización para adelantar obras de edificación en predios no construidos o cuya área esté libre por autorización de demolición total. Cerramiento: Es la autorización para encerrar de manera permanente un predio de propiedad privada.

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

NOTA 2: Cualquier modificación al proyecto, requiere el trámite de modificación de licencia expedida por la Curaduría Urbana, siempre que la licencia se encuentre vigente.

NOTA 3: Es deber del interesado, obtener certificados técnicos de ocupación, previa ocupación de inmuebles, conforme lo dispone la Ley 1796 de 2016 y el Decreto 1077 de 2015 que debe expedir el supervisor técnico independiente.

NOTA 4: Se debe dar cumplimiento en todo a la Resolución No. 54001-1-25-0180 de 18 de septiembre de 2025, expedida por la Curaduría Urbana No.1 de San José de Cúcuta y cumplir con las demás normas legales vigentes que sean aplicables.

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

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

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

MARTHA LILIANA NIETO ESTÉVEZ
Curadora Urbana No.1 San José de Cúcuta
F. Rad. 270523

2/2

- INTERESADO-

Firma recibido parte interesada



CURADURIA URBANA No. 1

San José de Cúcuta

Martha Liliana Nieto Estévez
Curadora Urbana
NIT. 60.359.483-4 Reg.Común.

Radicado: 54001-1-25-0180

San José de Cúcuta, 18 de septiembre de 2025

Señores

GRUPO PTR ANDINO SAS

DIEGO FERNANDO RIVERA DELGADO (Gerente)

Dirección: Calle 24N #16E-24 Urbanización Niza Lotes 27,28,29

Correo Electrónico: grupoptrsas@gmail.com, lucycol2@gmail.com, d_f_rivera@hotmail.com

Celular: 3013395528

Ciudad

ASUNTO: Notificación Acto Administrativo Resolución No. 54001-1-25-0180 de fecha 18 de septiembre de 2025. PROCEDE RECURSOS REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO APELACIÓN.

Por medio del presente, se surte notificación electrónica del acto administrativo del asunto, conforme artículo 56 del C.P.A.C.A., para recibir notificación del acto administrativo del asunto:

Artículo 56. Notificación electrónica. Las autoridades podrán notificar sus actos a través de medios electrónicos, siempre que el administrado haya aceptado este medio de notificación. Sin embargo, durante el desarrollo de la actuación el interesado podrá solicitar a la autoridad que las notificaciones sucesivas no se realicen por medios electrónicos, sino de conformidad con los otros medios previstos en el Capítulo Quinto del presente Título. La notificación quedará surtida a partir de la fecha y hora en que el administrado acceda al acto administrativo, fecha y hora que deberá certificar la administración.

Adjunto copia del acto administrativo, para efectos de notificación, que se entenderá surtida a partir de la fecha y hora en que el administrado acceda al acto administrativo, haciéndole saber que contra el mismo procede el recurso de reposición ante este Despacho y el de apelación ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha en que quede surtida la notificación.

DEBE APORTAR PRUEBA PUBLICACIÓN EN EL DIARIO LA OPINIÓN.

Atentamente,

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

Curaduria Urbana No. 1
San José De Cúcuta
INTERESADO



Curaduría Urbana 1 San José de Cúcuta <curaduriacucutauno@gmail.com>

Se notifica Resolución 54001-1-25-0180 de 18 de septiembre de 2025 a GRUPO PTR ANDINO SAS

1 mensaje

Curaduría Urbana 1 San José de Cúcuta <curaduriacucutauno@gmail.com>
Para: grupoptrsas@gmail.com, lucycol2@gmail.com, d_f_rivera@hotmail.com
Cc: Martha Liliana Nieto Estevez <curaduriacucuta1@gmail.com>

18 de septiembre de 2025, 11:50

San José de Cúcuta, 18 de septiembre de 2025

Señores
GRUPO PTR ANDINO SAS
DIEGO FERNANDO RIVERA DELGADO (Gerente)
Dirección: Calle 24N #16E-24 Urbanización Niza Lotes 27,28,29
Correo Electrónico: grupoptrsas@gmail.com, lucycol2@gmail.com, d_f_rivera@hotmail.com
Celular: 3013395528
Ciudad

ASUNTO: Notificación Acto Administrativo Resolución No. 54001-1-25-0180 de fecha 18 de septiembre de 2025. PROCEDA RECURSOS REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO APELACIÓN.

Por medio del presente, se surte notificación electrónica del acto administrativo del asunto, conforme artículo 56 del C.P.A.C.A., para recibir notificación del acto administrativo del asunto:

Artículo 56. Notificación electrónica. Las autoridades podrán notificar sus actos a través de medios electrónicos, siempre que el administrado haya aceptado este medio de notificación. Sin embargo, durante el desarrollo de la actuación el interesado podrá solicitar a la autoridad que las notificaciones sucesivas no se realicen por medios electrónicos, sino de conformidad con los otros medios previstos en el Capítulo Quinto del presente Título. La notificación quedará surtida a partir de la fecha y hora en que el administrado acceda al acto administrativo, fecha y hora que deberá certificar la administración.

Adjunto copia del acto administrativo, para efectos de notificación, que se entenderá surtida a partir de la fecha y hora en que el administrado acceda al acto administrativo, haciéndole saber que contra el mismo procede el recurso de reposición ante este Despacho y el de apelación ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha en que quede surtida la notificación.

DEBE APORTAR PRUEBA PUBLICACIÓN EN EL DIARIO LA OPINIÓN.

Atentamente,

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

MARTHA LILIANA NIETO ESTEVEZ
Curadora Urbana No.1 San José de Cúcuta
Avenida 0 No. 13-161 Barrio Los Ceobos
PBX: 5830344
e-mail: curaduriacucutauno@gmail.com

[Resolucion_54001_1-25_0180_18sept2025_grupo ptr andino sas.pdf](#) 9969K

CURADURIA URBANA No. 1

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



CURADURIA

CONSTANCIA DE NOTIFICACION PERSONAL

En San José de Cúcuta a los 19-SEP-2025 9:00 AM

Se presentó ante la Curaduría Urbana No. 1 de San José de Cúcuta Diego Fernando Ríos Delgado C.C. 1.093.726.191

en su condición de Representante Legal Grupo PTR SAS

de la Resolución 54001-1-250180 con el fin de notificarse del 2025 18 set 2025 una vez leído el contenido idéntica y gratuita.

[Handwritten signature]

El NOTIFICADO.

E/NOTIFICACIÓN

Curaduria Urbana No. 1
San José De Cúcuta
INTERESADO



CURADURIA URBANA No. 1

San José de Cúcuta

Martha Liliana Nieto Estévez
Curadora Urbana
NIT. 60.359.483-4 Reg. Común.

Radicado: 54001-1-25-0180

RESOLUCION No. 54001-1-25-0180
(18 de septiembre de 2025)

"POR LA CUAL SE CONCEDE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDADES OBRA NUEVA Y CERRAMIENTO"

La Curadora Urbana No.1 de San José de Cúcuta, en uso de sus facultades legales y en especial las que le confiere las normas nacionales y sus reglamentos, en especial: Leyes 9/89, 361/97, 388/97, 397/97, 400/97, 675/01, 810/03, 1228/08, 1437/11, 1753/15, 1796/16, 1801/16, 1848/17, Decretos Nacionales 1538/95, 2150/95, 948/95, 1052/98, 1686/00, 1469/10, 0019/12 art. 180-192, Decreto 1077/15 modificado por los Decretos 1285/15, 1547/15, 1581/15, 1736/15, 1737/15, 1801/15, 2095/15, 2218/15, 2411/15, 412/16, 596/16, 1197/16, 1385/16, 1516/16, 1693/16, 1895/16, 1898/16, 583/17, 614/17, 631/17, 729/17, 1203/17, 1272/17, 1783/21, Resoluciones 1025 y 1026 de 31 de diciembre de 2021 del Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio, NSR-10, Resoluciones del Ministerio de Minas y Energía: Resolución 90708 30/08/13, 90907/13, 90795/14 y 40492/15, Circular Procuraduría General de la Nación 010 de 08/06/2012, Normas Municipales: Acuerdo 0022 de 2019 (P.O.T.), Acuerdo 040 de 26/09/2013, el Decreto Municipal 0162 de 30 de Junio de 2022 y acta posesión de 30 de junio de 2022 y efectos a partir del 10 de julio de 2022,

CONSIDERANDO:

Que, GRUPO PTR ANDINO SAS con Nit No. 900.722.858-5 representado por DIEGO FERNANDO RIVERA DELGADO (Gerente) identificado con cédula de ciudadanía No. 1.093.736.191 de Los Patios, según consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Cúcuta, en adelante simplemente SOLICITANTE presentó ante la Curaduría Urbana No.1 de San José de Cúcuta, documentos por ventanilla única No. ID-2025-No. 1623 de fecha 13 de mayo de 2025, con el fin de Solicitar: LICENCIA URBANÍSTICA, así: Clase: Construcción - Modalidades: Obra Nueva y Cerramiento, proyecto a desarrollar en parte del predio identificado en mayor extensión inicialmente con la Matrícula Inmobiliaria No. 260-380248 con nomenclatura CL 24N #16E-24 UR NIZA LOTES 27,28,29 y posterior a la radicación se allegó la Matrícula Inmobiliaria No. 260-382213 con nomenclatura CL 24N 16E-22 del Barrio Niza LOTE 1 sobre el que versa el trámite con nomenclatura catastral pendiente de actualizar por parte de la autoridad catastral, que forma aun parte del terreno con cédulas catastrales No.0105000002970028000000000/0105000002970029000000000 con nomenclaturas catastrales C 24N 16E 24 LO 27 UR NIZA / C 24N 16E 18 LO 28 UR NIZA / C 24N 16E 12 LO 29 UR NIZA (Según Catastro), cuyos linderos del lote en mayor extensión constan en la Escritura Pública No. 861 de fecha 19-02-2025 de la Notaría Segunda (2) de Cúcuta, con un área de terreno en mayor extensión de 523.70 m², Lote de terreno ubicado en el área urbana del Municipio de San José de Cúcuta, quedando radicada a ruego la solicitud bajo el número 54001-1-25-0180 de fecha: 27 de mayo de 2025, según lo establecido en el art. 2.2.6.1.2.1., y artículo 2.2.6.1.2.1.1 del Decreto 1077/15 modificado por el art. 1 del Decreto 1547/15, Adicionado por el Decreto 1783 de 2021, art. 13. Se hace constar que aportó pago expensa cargo fijo, conforme consta en ventanilla única No. ID-2025-No. 1842 de fecha 27 de mayo de 2025.

Que, Se hace constar que ante la suscrita Curaduría Urbana No.1 de San José de Cúcuta, se radicó a ruego licencia de subdivisión modalidad reloleo No. 54001-41-25-0065 de fecha 25 de marzo de 2025, sobre el predio identificado en mayor extensión con la Matrícula Inmobiliaria No. 260-380248 con dirección C 24N 16E 24 LO 27 UR NIZA / C 24N 16E 18 LO 28 UR NIZA / C 24N 16E 12 LO 29 UR NIZA (Según Catastro), cuyos linderos constan en la Escritura Pública No. 861 de fecha 19-02-2025 de la Notaría Segunda (2) de Cúcuta, con un área de terreno en mayor extensión de 523.70 m², con número predial pendiente de actualización catastral surgido del englobe de los predios colindantes entre sí No.0105000002970028000000000/0105000002970029000000000/0105000002970030000000000. La anterior solicitud quedó radicada en legal y debida forma el día 28 de marzo de 2025. Se hace constar que para el momento de la radicación de la solicitud de licencia de construcción objeto del presente trámite, se encontraba en curso.

Que, con ocasión de la solicitud de licencia de Subdivisión Modalidad Reloteo antes descrita, este Despacho expidió la Resolución No.54001-1-25-0065 de fecha 03 de junio de 2025, acto ejecutoriado el dia 19 de junio de 2025, licencia expedida sobre el globo de terreno con un área de 523,70 m², concedida a GRUPO PTR ANDINO SAS con Nit No. 900.722.858-5, por tanto, no se requiere que se aporte al expediente copia de dicha licencia ni su plano aprobado. En esta licencia se aprobó la siguiente subdivisión, autorizando la división material del bien con matrícula inmobiliaria No. 260-380248, de tal suerte que se autoriza que pueda surgir, entre otros, el LOTE 1 con un área de 417.51 m² con nomenclatura Calle 24N # 16E-22 Barrio Niza, de interés para este trámite:

LOTES	AREA (m ²)	FRENTE (m)	NOMENCLATURA SUGERIDA
LOTE 1	417.51	24.65 m	Calle 24N # 16E-22 Barrio Niza
LOTE 2	106,19	19,55 m	Calle 24N # 16E-10 Barrio Niza
AREA TOTAL	523,70		

En particular, el presente trámite de Licencia de Construcción modalidades Obra nueva y Cerramiento versa sobre EL LOTE 1 con un área de 417.51 m² que surgirán de la división material del predio con la Matrícula Inmobiliaria Matrícula Inmobiliaria No. 260-382213 con nomenclatura CL 24N 16E-22 del Barrio Niza LOTE 1 sobre el que versa el trámite con número catastral pendiente de actualizar, que aun forma parte de la cédulas catastrales No.0105000002970028000000000/0105000002970029000000000/0105000002970030000000000. Por tanto, desde este momento se aclara que el acto versa es sobre el predio con matrícula inmobiliaria 260-382213 LOTE 1 surgido de la división material aprobada, siendo responsabilidad del propietario realizar la gestión ante la autoridad catastral para las actualizaciones del caso.

Que, El Decreto 1077/15 en el artículo 2.2.6.1.1.1 de la sección 1 del capítulo 1 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2, modificado por el Art. 6 del Decreto 1783/21, dispone: Licencia urbanística. Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, y de urbanización, parcelación, loteo o subdivisión de predios localizados en terrenos urbanos, de expansión urbana y rurales, se requiere de manera previa a su ejecución la obtención de la licencia urbanística correspondiente. Igualmente se requerirá licencia para la ocupación del espacio público con cualquier clase de amueblamiento o para la intervención del mismo salvo que la ocupación u obra se ejecute en cumplimiento de las

-Página 1-



CURADURIA URBANA No. 1

San José de Cúcuta

Martha Lilián Nieto Estévez
Curadora Urbana
NIT. 60.359.483-4 Reg.Común.

Radicado: 54001-1-25-0180

funciones de las entidades públicas competentes. La licencia urbanística es el acto administrativo de carácter particular y concreto, expedido por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente, por medio del cual se autoriza específicamente a adelantar obras de urbanización y parcelación de predios, de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, de intervención y ocupación del espacio público, y realizar el loteo o subdivisión de predios. El otorgamiento de la licencia urbanística implica la adquisición de derechos de desarrollo y construcción en los términos y condiciones contenidos en el acto administrativo respectivo, así como la certificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y sismos resistentes y demás reglamentaciones en que se fundamente, y conlleva la autorización específica sobre uso y aprovechamiento del suelo en tanto esté vigente o cuando se haya ejecutado la obra siempre y cuando se hayan cumplido con todas las obligaciones establecidas en la misma. Las modificaciones de licencias vigentes se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición. **Parágrafo 1.** Las licencias urbanísticas y sus modalidades podrán ser objeto de prórrogas, modificaciones y revalidaciones. Se entiende por prórroga de la licencia la ampliación del término de vigencia de la misma. Se entiende por modificación de la licencia, la introducción de cambios urbanísticos, arquitectónicos o estructurales a un proyecto con licencia vigente, siempre y cuando cumplan con las normas urbanísticas, arquitectónicas y estructurales y no se afecten espacios de propiedad pública. Se entiende por revalidación el acto administrativo mediante el cual el curador urbano o la autoridad competente de la expedición de licencias urbanísticas, concede una nueva licencia, con el fin de que se culminen las obras y actuaciones aprobadas en una licencia vencida y sus modificaciones, en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.2.4.3 del presente decreto o aquel que lo adicione, modifique, o sustituya. Las revalidaciones, en los casos que aplique, de conformidad con lo previsto en el parágrafo 1 del artículo 2.2.6.1.2.4.1 del presente decreto, serán objeto de prórroga. **Parágrafo 2.** La modificación de licencias urbanísticas expedidas con base en normas y reglamentaciones que hayan sido suspendidas provisionalmente por la jurisdicción de lo Contencioso Administrativo, se continuarán resolviendo con fundamento en las normas suspendidas siempre y cuando las solicitudes de modificación se presenten a partir de la entrada en vigencia de la Ley 1753 de 2015 y en la providencia que adoptó la suspensión provisional no se haya incluido disposición en contrario. Tratándose de la expedición de licencias de construcción sobre áreas útiles de las licencias de parcelación o urbanización, se dará aplicación a lo dispuesto en el parágrafo 4 del artículo 2.2.6.1.1.7 Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Que, Conforme al Decreto 1077/15 Art. 2.2.6.1.2.1.1. Modificado por el art. 1 del Decreto 1547/15, Adicionado por el Decreto 1783 de 2021, art. 13, el estudio, trámite y expedición de licencias urbanísticas y de sus modificaciones procede a solicitud de quienes puedan ser titulares de las mismas, una vez hayan sido radicadas en legal y debida forma. Se entiende que una solicitud de licencia o su modificación está radicada en legal y debida forma si a la fecha de radicación se allega la totalidad de los documentos exigidos en el decreto 1077/15, aun cuando estén sujetos a posteriores correcciones. Adicionalmente en el caso de licencias de construcción al momento de la radicación la Curaduría Urbana verifica que los documentos que acompañan la solicitud contienen la información básica que se señala en el Formato de Revisión e Información de Proyectos adoptado por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. (Parágrafo 1). La solicitud de licencias urbanísticas, sus prórrogas, modificaciones y/o revalidaciones se podrán realizar de forma personal o virtual, por parte del interesado o por medio de apoderado. Para procedimientos electrónicos las firmas se entenderán surtidas de acuerdo con lo establecido en la Ley 527 de 1999 y en los términos establecidos en el artículo 54 de la Ley 1437 de 2011. (Parágrafo 4).

Que, El artículo 2.2.6.1.2.1.5 del Decreto 1077/15 modificado por el Decreto 1783 de 2021, art. 14, establece: **TITULARES DE LAS LICENCIAS DE URBANIZACIÓN, PARCELACIÓN, SUBDIVISIÓN Y CONSTRUCCIÓN.** Podrán ser titulares de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción quienes ostenten la calidad de propietarios de los inmuebles objeto de la solicitud, los fideicomisos, y los fideicomitentes de los mismos fideicomisos si así lo certifica la sociedad fiduciaria.

Que, El día 27 de mayo de 2025, este Despacho expidió constancia de radicación a ruego de solicitud de licencia urbanística.

Que, El dia 04 de junio de 2025, la solicitud quedó radicada en legal y debida forma.

Que, El dia 08 de julio de 2025 la Curadora Urbana No.1 de San José de Cúcuta levantó Acta de Observaciones y Correcciones de que trata el Decreto 1077/15 Art. 2.2.6.1.2.2.4 modificado por el Art. 8 del Decreto 1203/17, modificado por el artículo 19 del Decreto 1783 de 2021, en la que se informó al solicitante sobre las actualizaciones, correcciones o aclaraciones que debe realizar al proyecto y los documentos adicionales que debe aportar para decidir sobre la solicitud, una vez surtida la revisión técnica, jurídica, estructural, urbanística y arquitectónica del proyecto, por parte de la Curaduría Urbana con su equipo profesional de apoyo interdisciplinario, notificada electrónicamente el día 08 de julio de 2025.

Que, El dia 20 de agosto de 2025, este Despacho expidió Auto No. 54001-1-25-0180 POR EL CUAL SE AMPLÍA EL PLAZO PARA CUMPLIR CON LO SOLICITADO EN EL ACTA DE OBSERVACIONES Y CORRECCIONES LEVANTADA CON OCASIÓN DE LA SOLICITUD DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDADES OBRA NUEVA Y CERRAMIENTO No. 54001-1-25-0180.

Que, con para dar cumplimiento a lo solicitado en el acta de observaciones y correcciones, se allegaron documentos que constan en los siguientes radicados:

- Radicado 2718 de 23/07/2025
- Radicado 2733 de 24/07/2025
- Radicado 2753 de 25/07/2025 (Anexa Matrícula Inmobiliaria 260-382213, copia escritura pública, planos estructurales)
- Radicado 2914 de 05/08/2025
- Radicado 3062 de 12/08/2025 (Planos, memorias, estudios, revisión independiente diseño estructural)
- Radicado 3131 de 21/08/2025 (Anexa Certificado de Tradición Matrícula Inmobiliaria No. 260-382213 de 25/2025 que corresponde al Lote 1 derivado de la división material del folio matriz 260-380248, Escritura Pública 4430 de 08 de julio de 2025 de la Notaría 2 de Cúcuta en que se perfeccionó acto de división material folio matriz 260-380248, derivándose 3 lotes, entre ellos el Lote 1 con un área de 417.51 m²)

Se aprecia anotación en certificado de Tradición allegado 260-382213 la siguiente Anotación:

-Página 2-



CURADURIA URBANA No. 1

San José de Cúcuta

Martha Liliana Nieto Estévez
Curadora Urbana
NIT. 60.359.483-4 Reg. Común.

Radicado: 54001-1-25-0180

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 11-07-2025 Radicación: 2025-260-6-17412
Doc: ESCRITURA 4430 DEL 2025-07-08 03:00:00 NOTARIA SEGUNDA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$0
ESPECIFICACION: 0918 DIVISION MATERIAL SEGUN LIC.Nº.54001-25-0065 DE FECHA 03 DE JUNIO DE 2025 EXPEDIDA POR LA CURADURIA URBANA No.1 DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA. (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
A: GRUPO PTR ANDINO S.A.S. NIT. 9007228585 X

- Radicado 3144 de 21/08/2025 (Anexa copias escrituras públicas 3504 de 22/06/2023 Notaria 2 de Cúcuta, 3703 de 30/06/2023 Notaria 2 de Cúcuta, 5240 de 28/08/2023 Notaria 2 de Cúcuta)
- Radicado 3244 de 28/08/2025 (Anexa planos proyecto arquitectónico ajustado)
- Radicado 3350 de 03/09/2025 (Anexa declaraciones de cumplimiento NSR-10, RETIE)

Que, Dentro del plazo legal la solicitante aportó lo solicitado en el acta de observaciones.

Que, en razón a lo anterior, este Despacho debe hacer constar que el predio sobre el que versa la solicitud se identifica para el momento del presente pronunciamiento con la matrícula inmobiliaria No. 260-382213 con nomenclatura CL 24 N 16 E -22 DEL BARRIO NIZA LOTE N°1, por cuanto se perfeccionó el acto de división material del predio en mayor extensión indicado al inicio del trámite.

Que, El dia 08 de septiembre de 2025, este Despacho expidió Acto de trámite viable de solicitud, notificado electrónicamente el dia 10 de septiembre de 2025.

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

Que, el Art. 2.2.6.1.2.1.7 del Decreto 1077/15 modificado por el Art. 6 del Decreto 1203/17, Modificado por el Artículo 15 del Decreto 1783 de 2021, señaló: *Documentos para la solicitud de licencias. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio establecerá mediante resolución los documentos que deberán acompañar todas las solicitudes de licencia y modificación de las licencias vigentes, que permitan acreditar la identificación del predio, del solicitante y de los profesionales que participan en el proyecto, así como los demás documentos que sean necesarios para verificar la viabilidad del proyecto. Sin perjuicio de los documentos que garanticen el cumplimiento de las normas nacionales, de las disposiciones relacionadas con la protección de bienes de interés cultural, del plan de ordenamiento territorial y de las normas que lo desarrollen, reglamenten o complemen, en cumplimiento de lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 99 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 182 del Decreto Ley 019 de 2012, las licencias urbanísticas deberán radicarse y resolverse exclusivamente con los requisitos fijados por la mencionada Resolución.*

Que, Mediante Resoluciones No. 1025 y No. 1026 del 31 de diciembre de 2021, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, dio cumplimiento a lo establecido en el art. Art. 2.2.6.1.2.1.7 del Decreto 1077/15 modificado por el Art. 15 del Decreto 1783 de 20 de diciembre de 2021.

Que, EL SOLICITANTE, presentó ante la Curaduria Urbana No.1 de San José de Cúcuta, los siguientes documentos los cuales se aportaron al expediente conformado, documentos conforme a la Resolución No. 1025 de 31 de diciembre de 2021, Artículo 1:

No.	Documento	Observaciones
1	Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble objeto de solicitud, cuya fecha de expedición no es superior a un mes antes de la fecha de la solicitud	Aporta certificado de libertad y tradición No. 260-380248 (Folio matriz al inicio del trámite y de este derivó la matrícula inmobiliaria sobre la que versa la solicitud. Se aporta además la Matrícula Inmobiliaria No. 260-382213 con nomenclatura CL 24N 16E-22 del Barrio Niza LOTE 1 sobre el que versa el trámite).
2	Formulario único nacional de solicitud de licencia debidamente diligenciado por el solicitante con anexo construcción sostenible diligenciado.	Aportado.
3	Copia del documento de identidad del solicitante cuando se trate de personas naturales o certificado de existencia y representación legal cuya fecha no es superior a un mes, cuando se trata de personas jurídicas.	Aporta Certificado de Existencia y Representación Legal de GRUPO PTR ANDINO SAS y cédula del representante Legal Diego Fernando Rivera.
4	Poder especial debidamente otorgado, ante Notario, con la correspondiente nota de presentación personal.	No aplica. Trámite se presenta por el solicitante.
5	Copia del documento o declaración privada del impuesto predial del último año en relación con el inmueble o inmuebles objeto de solicitud, donde figure la nomenclatura o identificación del predio. Este requisito no se exigirá cuando exista otro documento oficial con base en el cual se pueda establecer la dirección del predio objeto de la solicitud.	Se adjunta copias de impuestos prediales de lotes pendientes por actualizar ante la autoridad catastral
6	La relación de la dirección de los predios colindantes al proyecto objeto de la solicitud. Se entiende por predios colindantes aquellos que tienen un linderos en común con el inmueble o inmuebles objeto de solicitud de licencia. Este requisito no se exigirá cuando se trate de predios rodeados completamente por espacio público o ubicado en zonas rurales no suburbanas.	Aportado.
7	Copia de la matrícula profesional de los profesionales intervenientes en el trámite de licencia urbanística y copia de	Se adjunta copia de matrículas profesionales de: • Constructor Responsable: DIEGO FERNANDO RIVERA DELGADO.

-Página 3-



CURADURIA URBANA No. 1

San José de Cúcuta

Martha Liliana Nieto Estévez
Curadora Urbana
NIT. 60.359.483-4 Reg.Común.

Radicado: 54001-1-25-0180

certificaciones que acrediten su experiencia, para los trámites que así lo requieran.	<ul style="list-style-type: none"> • Arquitecta: LUCY ESPERANZA CARREÑO GUTIERREZ. • Diseñador de Elementos Estructurales y No Estructurales: OSCAR EDUARDO REYES PINEDA. • Ingeniero responsable del estudio de suelos: ISAIAS GUILLERMO MOYANO ROMERO. • Ingeniero Civil Especializado en Estructuras responsable de la revisión del diseño estructural: JESSICA PAOLA COLMENARES ABELLO
---------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Además de los requisitos señalados anteriormente, el interesado aportó los siguientes documentos en cumplimiento de lo establecido en el artículo 5 de la Resolución No.1025 de 2021 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio:

No.	Documento
1.	Memorias de los cálculos y diseños estructurales
2.	Memoria de diseños de los elementos no estructurales
3.	Los estudios geotécnicos y de suelos
4.	Planos estructurales del proyecto
5.	El proyecto arquitectónico, elaborado de conformidad con las normas urbanísticas y de edificabilidad vigentes al momento de la solicitud. Los planos arquitectónicos deben contener como mínimo la siguiente información: 5.1. Localización. 5.2. Plantas. 5.3. Alzados o cortes de la edificación relaciones con la vía pública o privada a escala formal. Cuando el proyecto esté localizado en suelo inclinado, los cortes deberán indicar la inclinación real del terreno. 5.4. Fachadas. 5.5. Planta de cubiertas. 5.6. Cuadro de áreas.
6.	Revisión Independiente del diseño estructural

Adicionalmente, se anexa:

1. Memorial de responsabilidad del cumplimiento de normas RETIE firmada por el Ingeniero Civil DIEGO FERNANDO RIVERA DELGADO con matrícula profesional No. 54202-179334 NTS.
2. Memorial de responsabilidad del cumplimiento de normas NSR-10 firmada por el Ingeniero Civil OSCAR EDUARDO REYES PINEDA con matrícula profesional No. 54202-121905 NTS.

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

RESPONSABILIDAD	NOMBRE COMPLETO	PROFESIÓN	IDENTIFICACIÓN/ MAT.PROFESIONAL
CONSTRUCTOR RESPONSABLE	DIEGO FERNANDO RIVERA DELGADO	Ing. Civil	M.P. 54202-179334 NTS
DISEÑO ELEMENTOS ESTRUCTURALES Y NO ESTRUCTURALES	OSCAR EDUARDO REYES PINEDA	Ing. Civil Esp. Estructuras	M.P. 54202-121905 NTS
MEMORIA ESTRUCTURAL	OSCAR EDUARDO REYES PINEDA	Ing. Civil Esp. Estructuras	M.P. 54202-121905 NTS
ESTUDIOS GEOTÉCNICOS	ISAIAS GUILLERMO MOYANO ROMERO	Ingeniero Civil	M.P. 54202-05019 NTS
DISEÑO ARQUITECTÓNICO	LUCY ESPERANZA CARREÑO GUTIERREZ	Arquitecta	No. A16372017-60356290
REVISIÓN INDEPENDIENTE DE DISEÑO ESTRUCTURAL	JESSICA PAOLA COLMENARES ABELLO	Ing. Civil Esp. Estructuras	M.P. 54202-216068 NTS

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

Que, Se dio cumplimiento a la citación de vecinos colindantes, para que estos se hicieran parte y pudiesen hacer valer sus derechos, según lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077/15, Modificado por el artículo 16 del Decreto 1783 de 2021. Los vecinos colindantes, que fueron comunicados son los siguientes:

No.	VECINO COLINDANTE CON DIRECCIÓN	FECHA COMUNICACIÓN
1	A los vecinos colindantes del bien inmueble ubicado en la siguiente dirección C 24N 16E 24 LO 27 UR NIZA / C 24N 16E 18 LO 28 UR NIZA / C 24N 16E 12 LO 29 UR NIZA (Según Catastro)	Aviso publicado el dia 11 de junio de 2025, en el Diario La Opinión, pagina 7B. (Registro ventanilla Única No. ID-2025- No. 2088 de fecha 12 de junio de 2025).

Se hace constar que se acudió a este medio de citación a vecinos colindantes, por cuanto se pudo establecer que los predios vecinos son lotes de terrenos vacíos y una vivienda sin ocupar.

-Página 4-



CURADURIA URBANA No. 1

San José de Cúcuta

Martha Liliana Nieto Estévez
Curadora Urbana
NIT. 60.359.483-4 Reg.Común.

Radicado: 54001-1-25-0180

Que, En cumplimiento del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077/15, Modificado por el artículo 16 del Decreto 1783 de 2021, se instaló en el predio una valla en fondo amarillo en que se advierte a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo de la solicitud de licencia, que cumple con las características establecidas en la norma (radicación, fecha de la radicación, autoridad ante la que se tramita la solicitud, uso y características básicas del proyecto), allegando fotografías, las cuales se anexaron al respectivo expediente administrativo. (Registro ventanilla Única No. ID-2025- No. 2051 de fecha 10 de junio de 2025).

Que, El Artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077/15 modificado por el Art. 4 del Decreto 1203/17, modificado por el Art. 10 del Decreto 1783 de 2021, define las licencias de construcción y sus modalidades, entre ellas, las modalidades de **Obra Nueva y Cerramiento**, así: **Obra Nueva: Es la autorización para adelantar obras de edificación en predios no construidos o cuya área esté libre por autorización de demolición total. Cerramiento: Es la autorización para encerrar de manera permanente un predio de propiedad privada.**

Que, Dentro del término establecido en el Decreto 1077/15 Art. 2.2.6.1.2.2., modificado por el Artículo 17 del Decreto 1783 de 2021, no se recibió observación u objeción alguna en la Curaduria Urbana No.1 en relación con el trámite de licencia solicitado por parte de vecinos, ni terceros.

Que, Conforme al Parágrafo 2 del Artículo 2.2.6.1.2.1.1 del Decreto 1077/15 modificado por el art. 1 del Decreto 1547/15, Adicionado por el Decreto 1783 de 2021, art. 13, la expedición de la licencia conlleva, por parte del curador urbano, la práctica, entre otras, de las siguientes actuaciones: el suministro de información sobre las normas urbanísticas aplicables al predio o predios objeto del proyecto, la rendición de los conceptos que sobre las normas urbanísticas aplicables se soliciten, la aprobación del proyecto urbanístico general y de los planos requeridos para acogerse al régimen de propiedad horizontal, la revisión del diseño estructural y la certificación del cumplimiento de las normas con base en las cuales fue expedida. En virtud de lo anterior, la Curaduria Urbana No.1, revisó aspectos técnicos, jurídicos, estructurales, urbanísticos y arquitectónicos relativos al proyecto, verificando normas urbanísticas y sismo resistente y demás reglamentaciones vigentes aplicables al mismo, encontrando que cumple con las mismas, así:

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO: Se concede licencia de construcción modalidades obra nueva y cerramiento, así: 1- OBRA NUEVA: Se aprueba obra nueva de edificación de cuatro (4) pisos de altura, para uso residencial multifamiliar conformada por quince (15) viviendas y área cubierta construida de 1.050,72 m² (Piso 1=264.10 m², Piso 2=263.56 m², Piso 3=259.50 m², Piso 4=263.56 m²), y cinco unidades residenciales por piso, distribuido así. PRIMER PISO: Área para dieciséis (16) cupos de estacionamiento (En Proporción de uno por cada unidad residencia y un cupo para visitantes con carácter obligatorio). Del total de los cupos anteriores, se tiene que el proyecto presenta un cupo para personas con movilidad reducida), portería con baño, cuarto telecomunicaciones, cuarto de basuras y escaleras de comunicación con pisos superiores. SEGUNDO PISO: Circulación, ducto de basuras y cinco unidades residenciales cada una así= Unidad 201: Sala, comedor, cocina, balcón, área de ropas, un baño, dos habitaciones sencillas y habitación principal con baño y balcón. Unidad 202: Sala, comedor, cocina, área de ropas, estudio, un baño y una habitación. Unidad 203: Sala, comedor, cocina, un baño, estudio, área de ropas y una habitación. Unidad 204: Sala, comedor, cocina, área de ropas, balcón, estudio, un baño, una habitación sencilla y habitación principal con baño. Unidad 205: Sala, comedor, cocina, balcón, área de ropas, un baño, dos habitaciones sencillas y habitación principal con baño y balcón..2- CERRAMIENTO: Se aprueba cerramiento con una longitud de 52.28 m por una altura de 2.30 m para un área de cerramiento de 120.24 m². Cerramiento con una longitud de 15.47 m por una altura de 2.90 m para un área de cerramiento 44.86 m². TERCER PISO: Circulación, ducto de basuras y cinco unidades residenciales cada una así= Unidad 301: Sala, comedor, cocina, balcón, área de ropas, un baño, dos habitaciones sencillas y habitación principal con baño y balcón. Unidad 302: Sala, comedor, cocina, área de ropas, estudio, un baño y una habitación. Unidad 303: Sala, comedor, cocina, un baño, estudio, área de ropas y una habitación. Unidad 304: Sala, comedor, cocina, área de ropas, balcón, estudio, un baño, una habitación sencilla y habitación principal con baño. Unidad 305: Sala, comedor, cocina, balcón, área de ropas, un baño, dos habitaciones sencillas y habitación principal con baño y balcón. CUARTO PISO: Circulación, ducto de basuras y cinco unidades residenciales cada una así= Unidad 401: Sala, comedor, cocina, balcón, área de ropas, un baño, dos habitaciones sencillas y habitación principal con baño y balcón. Unidad 402: Sala, comedor, cocina, área de ropas, estudio, un baño y una habitación. Unidad 403: Sala, comedor, cocina, un baño, estudio, área de ropas y una habitación. Unidad 404: Sala, comedor, cocina, área de ropas, balcón, estudio, un baño, una habitación sencilla y habitación principal con baño. Unidad 405: Sala, comedor, cocina, balcón, área de ropas, un baño, dos habitaciones sencillas y habitación principal con baño y balcón. QUINTO PISO: Circulación, ducto de basuras y cinco unidades residenciales cada una así= Unidad 501: Sala, comedor, cocina, balcón, área de ropas, un baño, dos habitaciones sencillas y habitación principal con baño y balcón. Unidad 502: Sala, comedor, cocina, área de ropas, estudio, un baño y una habitación. Unidad 305: Sala, comedor, cocina, un baño, estudio, área de ropas y una habitación. Unidad 504: Sala, comedor, cocina, área de ropas, balcón, estudio, un baño, una habitación sencilla y habitación principal con baño. Unidad 505: Sala, comedor, cocina, balcón, área de ropas, un baño, dos habitaciones sencillas y habitación principal con baño y balcón. 2- CERRAMIENTO: Se aprueba cerramiento de muros linderos con una longitud de 52.28 m por una altura de 2.30 m para un área de cerramiento de 120.24 m². Cerramiento antejardín con una longitud de 15.47 m por una altura de reja de 2.90 m para un área de cerramiento 44.86 m². Proyecto exige supervisión técnica independiente durante todo el desarrollo de la construcción, la obtención del certificado técnico de ocupación, la gestión de la póliza decenal de que trata el Capítulo 7 al Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, artículos 8 y 9 de la Ley 1796 de 2016 en relación con las medidas de protección al comprador de vivienda nueva reglamentados y puestos en marcha en este municipio.

Área del Predio: Según Matrícula Inmobiliaria No. 260-382213 con nomenclatura CL 24N 16E-22 del Barrio Niza LOTE 1 sobre el que versa el trámite, el área del lote es de 417,51 m²

-Página 5-



CURADURIA URBANA No. 1

San José de Cúcuta

Martha Liliana Nieto Estévez
Curadora Urbana
NIT. 60.359.483-4 Reg.Común.

Radicado: 54001-1-25-0180

Cuadro de Áreas del proyecto por uso a intervenir:

Descripción	Área (m2)
Obra Nueva Primer piso.	264.10 m2.
Obra Nueva Segundo piso.	263.56 m2.
Obra Nueva Tercer piso.	259.50 m2.
Obra Nueva Cuarto piso.	263.56 m2.
TOTAL OBRA NUEVA.	1.050,72 m2.
Cerramiento. Long. 52.28 m. Altura. 2.30 m.	120.24 m2.
Cerramiento. Long. 15.47 m. Altura. 2.90 m.	44.86 m2.

Planos Arquitectónicos= Ocho (8), Planos Diseños Estructural y No estructurales = Ocho (8)

NORMAS URBANISTICAS APLICABLES PARA EL PREDIO – VERIFICACION. NORMA VIGENTE: Plan de Ordenamiento Territorial: Acuerdo 0022 de 2019. **ZONIFICACIÓN: ZONA RESIDENCIAL 2 ZR-2. USOS PERMITIDOS.** De conformidad con el Acuerdo 022 de 2019 se tiene que dentro de los usos permitidos en la zona en que se ubica el predio, se encuentra el USO RESIDENCIAL.

NORMA	ARTÍCULO Y NORMA	EXIGENCIA POT	PROYECTO PRESENTA	CONCEPTO GENERAL
AISLAMIENTO POSTERIOR	Ac. 022/ Art.186	3.00 m. a partir del primer piso, incluido este.	3.00 m. a partir del primer piso, incluido este.	Cumple.
PATIO apto.	Ac. 022/ Art.190	2.00 m2.	2.00 m2.	Cumple.
ANTEJARDINES	Ac. 022/ Art.186	3.00 m.	3.00 m.	Cumple.
VOLADIZOS	Ac. 022/ Art.191	1.50 m sobre antejardín.	1.50 m sobre antejardín por fachada principal.	Cumple.
ANDENES	Ac. 022/ Art.195	2.00 m	2.00 m.	Cumple.
ESTACIONAMIENTOS	Ac. 022/ Art.196	16 cupos.	16 cupos. 1 cupo por cada unidad residencial con carácter obligatorio y 1 cupo para visitantes.	Cumple.
INDICE OCUPACIÓN	Ac. 022/ Art.213	0.75	0.63	Cumple.
ÍNDICE CONSTRUCCIÓN	Ac. 022/ Art.213	7.50	2.51	Cumple.
ALTURA EDIFICACIÓN	Ac. 022/ Art.189	En Pisos 4	metros 13.82 m.	
UNIDADES		15 unidades residenciales tipo apartamento.		

Ubicación Manzana: Lote Medianero

Que, la Curadora Urbana No.1, indica por este acto administrativo al **SOLICITANTE - GRUPO PTR ANDINO SAS con Nit No. 900.722.858-5 representado por DIEGO FERNANDO RIVERA DELGADO (Gerente) identificado con cédula de ciudadanía No. 1.093.736.191 de Los Patios**, que debe dar cumplimiento a las siguientes **OBLIGACIONES** según lo exigido por el Decreto 1077/15 Artículo 2.2.6.1.2.3.6 modificado por el Art. 11 del Decreto 1203/17 y por el artículo 22 del Decreto 1783 de 2021, según correspondan a la naturaleza del proyecto a desarrollar: **Artículo 2.2.6.1.2.3.6. Obligaciones del titular de la licencia.** El curador urbano o la autoridad encargada de estudiar, tramitar y expedir licencias, deberá indicar al titular, el cumplimiento de las siguientes obligaciones: 1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público. 2. Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida. 3. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente. 4. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución número 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental. 5. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del presente decreto. 6. Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente (NSR) 10. 7. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión. 8. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que reemplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia. 9. Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6º 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



CURADURIA URBANA No. 1

San José de Cúcuta

Martha Liliana Nieto Estévez

Curadora Urbana

NIT. 60.359.483-4 Reg.Común.

Radicado: 54001-1-25-0180

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. 10. Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fideicomiso ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación. 11. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción sismorresistentes. 12. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. 13. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad. 14. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo-resistente vigente. 15. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias. 16. Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del presente decreto en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles. 17. Solicitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del presente decreto la diligencia de inspección para la entrega material de las áreas de cesión.

Que, Además, se tienen como obligaciones del titular de licencia / constructor responsable, conforme a la Ley 1801 de 2016 art. 135:1. Destinar un lugar al interior de la construcción para guardar materiales, maquinaria, escombros o residuos y no ocupar con ellos, ni siquiera de manera temporal, el andén, las vías o espacios públicos circundantes. 2. Proveer de unidades sanitarias provisionales para el personal que labora y visita la obra y adoptar las medidas requeridas para mantenerlas aseadas, salvo que exista una solución viable, cómoda e higiénica en el área. 3. Instalar protecciones o elementos especiales en los frentes y costados de la obra y señalización, semáforos o luces nocturnas para la seguridad de quienes se movilizan por el lugar y evitar accidentes o incomodidades. 4. Lavar las llantas de los vehículos que salen de la obra para evitar que se arroje barro o cemento en el espacio público. 5. Lavar el material, cemento y los residuos de la obra, de manera inmediata, cuando caigan en el espacio público. 6. Retirar los andamios, barreras, escombros y residuos de cualquier clase una vez terminada la obra, cuando esta se suspenda por más de dos (2) meses, o cuando sea necesario por seguridad de la misma. 7. Exigir a quienes trabajan y visitan la obra, el uso de cascos e implementos de seguridad industrial y contar con el equipo necesario para prevenir y controlar incendios o atender emergencias de acuerdo con esta ley. 8. Tomar las medidas necesarias para evitar la emisión de partículas en suspensión, provenientes de materiales de construcción, demolición o desecho, de conformidad con las leyes vigentes. 9. Aislar completamente las obras de construcción que se desarrollen aledañas a canales o fuentes de agua, para evitar la contaminación del agua con materiales e implementar las acciones de prevención y mitigación que disponga la autoridad ambiental respectiva. 10. Reparar los daños o averías que en razón de la obra se realicen en el andén, las vías, espacios y redes de servicios públicos. 11. Reparar los daños, averías o perjuicios causados a bienes colindantes o cercanos. 12. Para el caso de inmuebles ubicados en zonas residenciales, se tiene que solo se podrá demoler, construir o reparar obras en el horario comprendido entre las 8 de la mañana y las 6 de la tarde, sin desarrollar obras los días domingo y festivos.

Que, Además de lo anterior, es deber y responsabilidad del propietario y/o constructor responsable durante la vigencia de la presente resolución: 1- Adelantar los trámites pertinentes ante las Empresas prestadoras de Servicios Públicos y el cumplimiento total de la normatividad respectiva, instalar equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya, instalar los medidores de Energía Eléctrica en un sitio visible desde el andén, sin ocupar espacios públicos, el cual permita la verificación y lectura de consumos por parte de la Empresa responsable. 2- De requerir la obra algún tipo de autorización ambiental conforme lo expresa la Ley 99/93 y sus Decretos Reglamentarios, tramitarla ante CORPONOR. 3. Dar cumplimiento al Art. 34 del Decreto Nacional 948 de 1995 que señala: *"Artículo 34º- Mallas Protectoras en Construcción de Edificios.* Las construcciones de edificios de más de tres plantas deberán contar con mallas de protección en sus frentes y costados, hechas en material resistente que impida la emisión al aire de material particulado" 4 - Dar cumplimiento al Acuerdo que se refiere a la reglamentación y el manejo de los escombros y otras normas sobre el espacio público y protección de los peatones, etc. 5- Instalar valla con información de la licencia expedida durante el término de ejecución de las obras, conforme al Decreto 1077/15 Artículo 2.2.6.1.4.9. 6 - Desarrollar la obra conforme a las normas urbanísticas, arquitectónicas y especificaciones vigentes, atendiendo el proyecto presentado ante este despacho y que se aprueba por este acto. 7- Advertir al constructor responsable el deber de dar cumplimiento al Artículo 12 de la Ley 14/75, sobre la contratación de un técnico constructor durante la ejecución de las obras. 8.- El proyecto deberá integrarse con el espacio público con niveles que garanticen la libre movilidad de las personas conforme el Acuerdo 111 del 09/03 2001, en cumplimiento de la Ley 361 de 1997, Decreto 1538 de 17 de mayo de 2005 del MAVDT. 9. Dar cumplimiento en todo a la NSR-10 y especialmente las normas establecidas en el TITULO J.-Requisitos de protección contra el fuego en edificaciones. En especial deberá preverse en el interior de la edificación y en un lugar de fácil acceso para el Cuerpo de Bomberos, dispositivos para cortar el suministro de gas, electricidad y otros fluidos combustibles, inflamables o comburentes (J.2.4.1.); así mismo, de acuerdo a la categorización de la edificación, en caso de ser aplicable, para efectos de resistencia al fuego, de acuerdo con su uso, área construida y número de pisos, deberán cumplirse con los requisitos determinados en esta norma, debiendo los interesados adelantar las revisiones de rigor ante el Cuerpo de Bomberos Voluntarios de Cúcuta, instalando las redes hidráulicas y equipos que sean adecuadas para brindar seguridad al sistema. 10. Se advierte al propietario del proyecto que es su deber atender el cumplimiento del Reglamento técnico de instalaciones eléctricas (RETIE) firmada por el constructor responsable referente a las distancias mínimas de seguridad y garantizar su cumplimiento en el proyecto. 11. Atender lo dispuesto en el Reglamento Técnico de trabajo seguro en alturas del Ministerio de Protección Social. 12. La aprobación de planos de propiedad horizontal se debe efectuar ante la Curaduria Urbana (Decreto 1077/15). 13. El urbanizador/constructor responsable está obligado a dar cumplimiento al Decreto Municipal 0187 de 04 de septiembre de 1998 "Por el cual se adopta la ornamentación forestal", debiendo instalar como mínimo un árbol cada seis (6) metros, en la especie que sea la indicada para la zona del proyecto, según lo previsto en la norma. 14. Dar cumplimiento al Acuerdo 040 de 26 de septiembre de 2013, normas de seguridad en construcciones.

Que, Conforme al Art. 135 de la Ley 1801 de 29 de Julio de 2016, los siguientes comportamientos relacionados con bienes inmuebles de particulares, bienes fiscales, bienes de uso público y el espacio público, son contrarios a la convivencia pues afectan la integridad urbanística y por lo tanto no deben realizarse, según la modalidad señalada: A) Parcelar, urbanizar, demoler, intervenir o construir: 1. En áreas protegidas o afectadas por el plan vial o de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, y las destinadas a equipamientos



CURADURIA URBANA No. 1

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

Radicado: 54001-1-25-0180

públicos. 2. Con desconocimiento a lo preceptuado en la licencia. 3. En bienes de uso público y terrenos afectados al espacio público. 4. En terrenos aptos para estas actuaciones, sin licencia o cuando esta hubiere caducado.

Que, Adicionalmente, conforme al artículo 135 de la Ley 1801 de 2016, es deber del titular de la licencia Usar o destinar un inmueble a: 1) El uso señalado en la licencia de construcción. 2) Desarrollar la obra en el sitio señalado en la licencia de construcción. 3) Observar el cumplimiento de los usos específicos del suelo. 4) Desarrollar el uso(s) o destinaciones del suelo autorizados en licencia de construcción, acatando el cumplimiento de las normas urbanísticas sobre usos específicos;

Que, Corresponde al Alcalde Municipal de San José de Cúcuta directamente o por conducto de inspectores de policía, el ejercicio de la vigilancia y control durante la ejecución de las obras, con el fin de asegurar el cumplimiento de la licencia urbanística y demás normas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, sin perjuicio de las facultades atribuidas a los funcionarios del Ministerio Público y de las veedurías en defensa tanto del orden jurídico, del ambiente y del patrimonio y espacios públicos, como de los intereses colectivos y de la sociedad en general. (Art. 2.2.6.1.4.11 Decreto 1077 de 2015).

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

Que, De conformidad con el Artículo 2.2.6.1.2.3.3 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Artículo 21 del Decreto 1783 de 2021: "Efectos de la licencia". De conformidad con lo dispuesto en el literal a. del artículo 5º del Decreto-ley 151 de 1998, el otorgamiento de la licencia determinará la adquisición de los derechos de construcción y desarrollo, ya sea parcelando, urbanizando o construyendo en los predios objeto de la misma en los términos y condiciones expresados en la respectiva licencia. La expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más predios y/o inmuebles y producen todos sus efectos aun cuando sean enajenados."

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

Que, La Ley 1437 de 2011 dispone en los artículos 56 la notificación electrónica, además en los artículos 66 a 69, lo siguiente:
Artículo 66. Deber de notificación de los actos administrativos de carácter particular y concreto. Los actos administrativos de carácter particular deberán ser notificados en los términos establecidos en las disposiciones siguientes. **Artículo 67. Notificación personal.** Las decisiones que pongan término a una actuación administrativa se notificarán personalmente al interesado, a su representante o apoderado, o a la persona debidamente autorizada por el interesado para notificarse. En la diligencia de notificación se entregará al interesado copia íntegra, auténtica y gratuita del acto administrativo, con anotación de la fecha y la hora, los recursos que legalmente proceden, las autoridades ante quienes deben interponerse y los plazos para hacerlo. El incumplimiento de cualquiera de estos requisitos invalidará la notificación. La notificación personal para dar cumplimiento a todas las diligencias previstas en el inciso anterior también podrá efectuarse mediante una cualquiera de las siguientes modalidades: 1. Por medio electrónico. Procederá siempre y cuando el interesado acepte ser notificado de esta manera. A partir del día siguiente a la notificación se contarán los términos para la interposición de recursos. **Artículo 68. Citaciones para notificación personal.** Si no hay otro medio más eficaz de informar al interesado, se le enviará una citación a la dirección, al número de fax o al correo electrónico que figuren en el expediente o puedan obtenerse del registro mercantil, para que comparezca a la diligencia de notificación personal. El envío de la citación se hará dentro de los cinco (5) días siguientes a la expedición del acto, y de dicha diligencia se dejará constancia en el expediente. Cuando se desconozca la información sobre el destinatario señalada en el inciso anterior, la citación se publicará en la página electrónica o en un lugar de acceso al público de la respectiva entidad por el término de cinco (5) días. **Artículo 69. Notificación por aviso.** Si no pudiere hacerse la notificación personal al cabo de los cinco (5) días del envío de la citación, esta se hará por medio de aviso que se remitirá a la dirección, al número de fax o al correo electrónico que figuren en el expediente o puedan obtenerse del registro mercantil, acompañado de copia íntegra del acto administrativo. El aviso deberá indicar la fecha y la del acto que se notifica, la autoridad que lo expidió, los recursos que legalmente proceden, las autoridades ante quienes deben interponerse, los plazos respectivos y la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino. Cuando se desconozca la información sobre el destinatario, el aviso, con copia íntegra del acto administrativo, se publicará en la página electrónica y en todo caso en un lugar de acceso al público de la respectiva entidad por el término de cinco (5) días, con la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso. En el expediente se dejará constancia de la remisión o publicación del aviso y de la fecha en que por este medio quedaría surtida la notificación personal.

Que, Atendiendo lo exigido por el Artículo 2.2.6.6.8.2 del Decreto 1077/15 modificado por el Art. 11 del Decreto 2218/15, que señala: **Artículo 2.2.6.6.8.2. Pago de los impuestos, gravámenes, tasas, participaciones y contribuciones asociados a la expedición de licencias.** Se tiene que el titular de la solicitud de licencia acredita la cancelación de: (Registro Ventanilla Única No. ID 2025 -No. 3545 de fecha 15 de septiembre de 2025).

-Página 8-



CURADURIA URBANA No. 1

San José de Cúcuta

Martha Liliana Nieto Estévez
Curadora Urbana
NIT. 60.359.483-4 Reg.Común.

Radicado: 54001-1-25-0180

25

No.	Concepto	Fecha Pago y Entidad	Conforme a
1.	Expensas de la Curaduria Urbana, conforme al Decreto 1077 de 2015.	21/05/2025. Pago a Banco AV villas. Cargo Fijo. Factura FECU-4867 de 22/05/2025. 15/09/2025. Pago a Banco AV Villas Cargo Variable. Factura FECU-5257 de 16/09/2025.	ECU01-14973 de 13/05/2025. ECU01-15387 de 08/09/2025.
2.	Impuesto Municipal de Delineación Urbana. Conforme al Acuerdo 040 de 2010	15/09/2025. Recibo No. WM00950787 de 15/09/2025. Mediante Pago Banco Bogotá.	QCU01-7090 de 08/09/2025.
3.	Tasa Escombrera Municipal, Decreto Municipal 0277/03	15/09/2025 Cuenta de Ahorros BANCIEN SA 103000000087. FEFU-4084 de 15/09/2025.	5560-FMSA24-C1 de 08/09/2025.
4.	Estampilla Departamental Prodesarrollo Académico científico y técnico de la universidad del Norte de Santander. Ordenanzas 026/07 y 014/08	15/09/2025 Recibo No. IM00011457 de fecha 15/09/2025. Pago en Banco de Bogotá Cuenta Corriente del Departamento No.260-75958-4 en caja de Gobernación.	EPA-2804 de 08/09/2025.

Que, Están todos los requisitos de Ley para acceder a la solicitud de licencia presentada por GRUPO PTR ANDINO SAS con Nit No. 900.722.858-5 representado por DIEGO FERNANDO RIVERA DELGADO (Gerente) identificado con cédula de ciudadanía No. 1.093.736.191 de Los Patios, En virtud de lo expuesto, La Curadora Urbana No.1 de San José de Cúcuta:

RESUELVE

PRIMERO: Conceder Licencia Urbanística de Construcción Modalidades Obra Nueva y Cerramiento, No. 54001-1-25-0180 a GRUPO PTR ANDINO SAS con Nit No. 900.722.858-5 representado por DIEGO FERNANDO RIVERA DELGADO (Gerente) identificado con cédula de ciudadanía No. 1.093.736.191 de Los Patios, proyecto a desarrollar en parte del predio identificado para el momento de la radicación de la solicitud con la Matrícula Inmobiliaria No. Matricula Inmobiliaria No. 260-382213 con nomenclatura CL 24N 16E-22 del Barrio Niza LOTE 1 sobre el que versa el trámite, pendiente de actualización catastral por parte de la autoridad municipal competente, por tanto, forma parte aun de prediales No.0105000002970028000000000/0105000002970029000000000/ 0105000002970030000000000, con nomenclaturas C 24N 16E 24 LO 27 UR NIZA / C 24N 16E 18 LO 28 UR NIZA / C 24N 16E 12 LO 29 UR NIZA (Según Catastro), ubicado en el área urbana del Municipio de San José de Cúcuta, cuyo constructor responsable es el Ingeniero Civil DIEGO FERNANDO RIVERA DELGADO con matrícula profesional No. 54202-179334 NTS. **VIGENCIA DE LA LICENCIA.** Conforme al Decreto 1077/15 Artículo 2.2.6.1.2.4.1 modificado y adicionado por el art. 27 del Decreto 1783 de 2021, la vigencia de la licencia será de Treinta y Seis (36) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses contados a partir de la fecha en que quede en firme el acto administrativo por el cual fue otorgada. LA LICENCIA QUE SE CONCEDE ES LA SIGUIENTE: Se concede licencia de construcción modalidades obra nueva y cerramiento, así: 1- **OBRA NUEVA:** Se aprueba obra nueva de edificación de cuatro (4) pisos de altura, para uso residencial multifamiliar conformada por quince (15) viviendas y área cubierta construida de 1.050,72 m² (Piso 1=264.10 m², Piso 2=263.56 m², Piso 3=259.50 m², Piso 4=263.56 m²), y cinco unidades residenciales por piso, distribuido así. **PRIMER PISO:** Área para dieciséis (16) cupos de estacionamiento (En Proporción de uno por cada unidad residencia y un cupo para visitantes con carácter obligatorio). Del total de los cupos anteriores, se tiene que el proyecto presenta un cupo para personas con movilidad reducida), portería con baño, cuarto telecomunicaciones, cuarto de basuras y escaleras de comunicación con pisos superiores. **SEGUNDO PISO:** Circulación, ducto de basuras y cinco unidades residenciales cada una así= Unidad 201: Sala, comedor, cocina, balcón, área de ropas, un baño, dos habitaciones sencillas y habitación principal con baño y balcón. Unidad 202: Sala, comedor, cocina, área de ropas, estudio, un baño y una habitación. Unidad 203: Sala, comedor, cocina, un baño, estudio, área de ropas y una habitación. Unidad 204: Sala, comedor, cocina, área de ropas, balcón, estudio, un baño, una habitación sencilla y habitación principal con baño. Unidad 205: Sala, comedor, cocina, balcón, área de ropas, un baño, dos habitaciones sencillas y habitación principal con baño y balcón..2- **CERRAMIENTO:** Se aprueba cerramiento con una longitud de 52.28 m por una altura de 2.30 m para un área de cerramiento de 120.24 m². Cerramiento con una longitud de 15.47 m por una altura de 2.90 m para un área de cerramiento 44.86 m². **TERCER PISO:** Circulación, ducto de basuras y cinco unidades residenciales cada una así= Unidad 301: Sala, comedor, cocina, balcón, área de ropas, un baño, dos habitaciones sencillas y habitación principal con baño y balcón. Unidad 302: Sala, comedor, cocina, área de ropas, estudio, un baño y una habitación. Unidad 303: Sala, comedor, cocina, un baño, estudio, área de ropas y una habitación. Unidad 304: Sala, comedor, cocina, área de ropas, balcón, estudio, un baño, una habitación sencilla y habitación principal con baño y balcón.



CURADURIA URBANA No. 1

San José de Cúcuta

Martha Lilianna Nieto Estévez
Curadora Urbana
NIT. 60.359.483-4 Reg.Común.

Radicado: 54001-1-25-0180

26

habitación sencilla y habitación principal con baño. Unidad 305: Sala, comedor, cocina, balcón, área de ropa, un baño, dos habitaciones sencillas y habitación principal con baño y balcón. CUARTO PISO: Circulación, ducto de basuras y cinco unidades residenciales cada una así= Unidad 401: Sala, comedor, cocina, balcón, área de ropa, un baño, dos habitaciones sencillas y habitación principal con baño y balcón. Unidad 402: Sala, comedor, cocina, área de ropa, estudio, un baño y una habitación. Unidad 403: Sala, comedor, cocina, un baño, estudio, área de ropa y una habitación. Unidad 404: Sala, comedor, cocina, área de ropa, balcón, estudio, un baño, una habitación sencilla y habitación principal con baño. Unidad 405: Sala, comedor, cocina, balcón, área de ropa, un baño, dos habitaciones sencillas y habitación principal con baño y balcón. QUINTO PISO: Circulación, ducto de basuras y cinco unidades residenciales cada una así= Unidad 501: Sala, comedor, cocina, balcón, área de ropa, un baño, dos habitaciones sencillas y habitación principal con baño y balcón. Unidad 502: Sala, comedor, cocina, área de ropa, estudio, un baño y una habitación. Unidad 305: Sala, comedor, cocina, un baño, estudio, área de ropa y una habitación. Unidad 504: Sala, comedor, cocina, área de ropa, balcón, estudio, un baño, una habitación sencilla y habitación principal con baño. Unidad 505: Sala, comedor, cocina, balcón, área de ropa, un baño, dos habitaciones sencillas y habitación principal con baño y balcón.

2- CERRAMIENTO: Se aprueba cerramiento de muros linderos con una longitud de 52.28 m por una altura de 2.30 m para un área de cerramiento de 120.24 m². Cerramiento antejardín con una longitud de 15.47 m por una altura de reja de 2.90 m para un área de cerramiento 44.86 m². Proyecto exige supervisión técnica independiente durante todo el desarrollo de la construcción, la obtención del certificado técnico de ocupación, la gestión de la póliza decenal de que trata el Capítulo 7 al Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, artículos 8 y 9 de la Ley 1796 de 2016 en relación con las medidas de protección al comprador de vivienda nueva reglamentados y puestos en marcha en este municipio. El otorgamiento de la licencia urbanística implica la adquisición de derechos de desarrollo y construcción en los términos y condiciones contenidos en el presente acto administrativo y conlleva la autorización específica sobre uso y aprovechamiento del suelo en tanto esté vigente o cuando se haya ejecutado la obra siempre y cuando se hayan cumplido con todas las obligaciones establecidas en la presente resolución.

Parágrafo: En caso de requerir presentar solicitud posterior de modificación de la licencia vigente, la misma se deberá resolver con fundamento en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición. En los eventos en que haya cambio de dicha normatividad y se pretenda modificar una licencia vigente, se deberá mantener el uso o usos aprobados en la licencia respectiva.

SEGUNDO: Notificar al propietario del bien inmueble solicitante o su apoderado y a las personas que se hubieren hecho parte dentro del trámite, conforme a los artículos 66, 67, 68 y 69 de la Ley 1437 de 2011, haciéndole saber que contra el presente Acto Administrativo, procede el recurso de reposición dentro de los Diez (10) días hábiles siguientes a su notificación y el de apelación ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

TERCERO: La presente resolución rige a partir de su ejecutoria y una vez en firme deberá expedirse constancia ejecutoria de Licencia No. 54001-1-25-0180 y se aprobarán los planos y memorias técnicas que formen parte del proyecto licenciado.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE. En San José de Cúcuta, el día 18 de septiembre de 2025

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

SAN JOSE DE CUCUTA, OCTUBRE 17 DE 2025

Señores:

Departamento administrativo de planeación
Alcaldía de San José de Cúcuta
Cúcuta Norte de Santander

Cordial saludo,

Yo, **DIEGO FERNANDO RIVERA DELGADO** identificado con C.C. N° 1.093.736.191 de Los patios, representante legal de la constructora **GRUPO PTR ANDINO S.A.S** identificado con NIT: 900.722.858-5 anexo el presupuesto por apartamento del proyecto multifamiliar QATAR.

PROYECTO EDIFICIO QATAR

ITEM	DESCRIPCION	UND	CANTIDAD	VL. UNITARIO	VL. PARCIAL
	APARTAMENTOS				
1.1	Apartamento 201	M2	60,73	948.193,70	57.583.803,40
1.2	Apartamento 202	M2	34,01	948.193,70	32.248.067,74
1.3	Apartamento 203	M2	33,19	948.193,70	31.470.548,90
1.4	Apartamento 204	M2	53,41	948.193,70	50.643.025,52
1.5	Apartamento 205	M2	60,17	948.193,70	57.052.814,93
1.6	Apartamento 301	M2	58,71	948.193,70	55.668.452,13
1.7	Apartamento 302	M2	34,01	948.193,70	32.248.067,74
1.8	Apartamento 303	M2	33,19	948.193,70	31.470.548,90
1.9	Apartamento 304	M2	53,41	948.193,70	50.643.025,52
1.10	Apartamento 305	M2	58,14	948.193,70	55.127.981,72
1.11	Apartamento 401	M2	60,73	948.193,70	57.583.803,40
1.12	Apartamento 402	M2	34,01	948.193,70	32.248.067,74
1.13	Apartamento 403	M2	33,19	948.193,70	31.470.548,90
1.14	Apartamento 404	M2	53,41	948.193,70	50.643.025,52
1.15	Apartamento 405	M2	60,17	948.193,70	57.052.814,93
	VALOR OBRA NUEVA				823.154.596,98

Atentamente,

**DIEGO FERNANDO RIVERA DELGADO
GRUPO PTR ANDINO S.A.S
GERENTE
CEL. 3013395528**



**ALCALDÍA
DE SAN JOSÉ DE
CÚCUTA**

Recibo Oficial de Impuestos Varios
ALCALDIA MUNICIPAL DE SAN JOSE DE CUCUTA
CÚCUTA PARA TODOS
890501434-2

28

Fecha Emisión: 16/10/2025 Fecha Vencimiento: 31/10/2025 Fecha Impres: 16/10/2025 Recibo No. WM10951004

INFORMACION DEL CONTRIBUYENTE -

Nombre: GRUPO PTR ANDINO S.A.S.
Dirección: C 21N 16BE 05 LO 2 UR NIZA
Codigo: 30.1 Entidad: 890501434-2 / MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA
Cantidad: 1 Concepto: EXCEDENTE CERTIFICADO DE NOMENCLATURA
Valor Base: 0.0 Notas: Pago de certificado de nomenclatura a razón de licencia de construcción 54001-1-25-0180

CONCEPTOS DETALLADOS	CANTIDAD	FACTOR	BASE	VALOR
EXCEDENTE PRODESARROLLO CIENTIFICO U. PU	1	6,000.00000000	0.00	6,000.00
EXCEDENTE CERTIFICADO DE NOMENCLATURA	1	500.00000000	0.00	500.00
PAGUE UNICAMENTE EN:				TOTAL A PAGAR: 6,500.00

Impreso por: WEB

CUPÓN DEL USUARIO

ALCALDIA MUNICIPAL DE SAN JOSE DE CUCUTA

INFORMACION DEL PAGO	Fecha Emisión:	16/10/2025	RECIBO No.
Nombre: GRUPO PTR ANDINO S.A.S.	Ident. No.:	9007228585	WM10951004
Dirección: C 21N 16BE 05 LO 2 UR NIZA			TOTAL A PAGAR
Concepto: EXCEDENTE CERTIFICADO DE NOMENCLATURA			6,500.00
Pago de certificado de nomenclatura a razón de licencia de construcción 54001-1-25-0180			FECHA LIMITE 31/10/2025
BANCO BOGOTA.			INFORMACION DEL CONTRIBUYENTE
			CUPÓN ENTIDAD

CONCEPTOS DETALLADOS	CANTIDAD	FACTOR	BASE	VALOR
EXCEDENTE PRODESARROLLO CIENTIFICO U. PU	1	6,000.00000000	0.00	6,000.00
EXCEDENTE CERTIFICADO DE NOMENCLATURA	1	500.00000000	0.00	500.00

INFORMACION DEL PAGO	Fecha Emisión:	16/10/2025	RECIBO No.	FECHA LIMITE
Nombre: GRUPO PTR ANDINO S.A.S.	Ident. No.:	9007228585	WM10951004	31/10/2025
Dirección: C 21N 16BE 05 LO 2 UR NIZA			TOTAL A PAGAR	
Concepto: EXCEDENTE CERTIFICADO DE NOMENCLATURA			6,500.00	
Pago de certificado de nomenclatura a razón de licencia de construcción 54001-1-25-0180				
BANCO BOGOTA.			CUPÓN DEL BANCO	



(415)7709997287328(8020)026810951004(3900)0000006500(96)20251031

IMPRESO POR:

WEB

ALCALDIA MUNICIPAL DE SAN JOSE DE CUCUTA



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

Certificado generado con el Pin No: 2510169943123007621

Nro Matrícula: 260-382213

Página 1 TURNO: 2025-260-1-142842

Impreso el 16 de Octubre de 2025 a las 01:35:54 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 14-07-2025 RADICACIÓN: 2025-260-6-17412 CON: ESCRITURA DE: 08-07-2025

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE N°1 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 4430, 2025/07/08, NOTARIA SEGUNDA SAN JOSE DE CUCUTA. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012-DE SANTANDER, Y EL CUAL SE ENCUENTRA ALINDERADO DE LA SIGUIENTE MANERA: NORTE: TOMAMOS COMO PUNTO DE PARTIDA DEL PUNTO 2 AL PUNTO 3 EN UNA LONGITUD DE VEINTE PUNTO CINCUENTA Y DOS METROS (20.52MT) COLINDANDO EN PARTE CON EL LOTE DE PROPIEDAD DEL SEÑOR MARIO ABRAHIM, CON PREDIO NÚMERO 01-05-00-00-0297-0644-0-00-00-0000; #1059; DEL PUNTO 3 AL PUNTO 4, EN UNA LONGITUD DE OCHO PUNTO DIECISIETE METROS (8.17MT) CON LOTE DEL SEÑOR JORGE MORELLI, CON PREDIO NÚMERO 01-05-00-00-0297-0054-0-00-00-0000; ORIENTE: DEL PUNTO 4 AL PUNTO 1, EN UNA LONGITUD DE VEINTE METROS (20.00MT) CON EL LOTE NUMERO VEINTISÉIS (26), CON PREDIO NÚMERO 01-05-00-00-0297-0027-0-00-00-0000; SUR: DEL PUNTO 1 AL PUNTO 1 EN UNA LONGITUD DE VEINTICUATRO PUNTO SESENTA Y CINCO METROS (24.65MT) CON LA CALLE VEINTICUATRO N (24N); OCCIDENTE: DEL PUNTO 1 AL PUNTO 2, EN UNA LONGITUD DE DIEZ PUNTO OCHENTA Y CINCO METROS (10.85MT) COLINDANDO CON EL LOTE NÚMERO DOS (2) PRODUCTO DE LA PRESENTE DIVISIÓN MATERIAL.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 417 CENTIMETROS CUADRADOS: 5100

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

1. -ESCRITURA 861 DEL 19/2/2025 NOTARIA SEGUNDA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 25/2/2025 POR ENGLOBE A: GRUPO PTR ANDINO S.A.S. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-380248 .--

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CL 24 N 16E-22 DEL BARRIO NIZA- LOTE N°1

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

260 - 380248

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 05-07-1976 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 830 DEL 28-06-1976 NOTARIA 3 DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 321 SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO ACTIVA

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

DE: FINCA LA PALESTINA

A: FINCA LA RIVERA

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CUCUTA
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2510169943123007621

Nro Matrícula: 260-382213

Página 2 TURNO: 2025-260-1-142842

Impreso el 16 de Octubre de 2025 a las 01:35:54 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"**

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

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 05-07-1976 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 830 DEL 28-06-1976 NOTARIA 3 DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 324 SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO PASIVA

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

DE: FINCA LA RIVERA

A: FINCA LA PALESTINA

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 11-07-2025 Radicación: 2025-260-6-17412

Doc: ESCRITURA 4430 DEL 08-07-2025 NOTARIA SEGUNDA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0918 DIVISION MATERIAL SEGÚN LIC.N°54001-25-0065 DE FECHA 03 DE JUNIO DE 2025 EXPEDIDA POR LA CURADURÍA URBANA N°1 DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA.

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

A: GRUPO PTR ANDINO S.A.S.

NIT# 9007228585X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *3*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

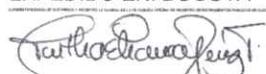
FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-260-1-142842 FECHA: 16-10-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTÁ



MARTHA ELIANA PEREZ TORRENegra

REGISTRADOR PRINCIPAL