

Cúcuta, octubre 24 de 2025

Doctor (a)
ALVARO ANTONIO MARTIEZ GARCIA
Dpto. de Planeación Municipal
Ciudad



Rad No. 2025-19003-102968-2
2025-10-29 09:02 -RADICADOR9
Destino: OFC. DE REL CON EL CIUDADANO
cc:
Rem/D: SOC-PROINSA-S-A-PROM
Asunto: SOLICITUD RADICACION
Folios: 20
Anexos: SIN ANEXOS
Alcaldía San José de Cúcuta

REF: RADICACION PERMISO DE ENAJENACION PROYECTO BUONAVISTA

Respetado Doctor:

En mí carácter de Representante Legal de la sociedad **ESTUDIOS Y SISTEMAS S.A.S.**, me permito solicitarle se sirva radicar en los libros llevados por esa entidad, la presente solicitud para enajenar y vender 110 apartamentos distribuidos en 2 torres de 11 pisos, ubicados en Cl 17A Norte #4-20, Urbanización Prados del Nte., Cúcuta, Norte de Santander, Lote K los Ángeles.

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

- a) Certificado de tradición de la matrícula inmobiliaria del inmueble
- b) Copia del modelo de promesa de compra-venta.
- c) Presupuesto financiero del proyecto.
- d) Licencia de Construcción: Estamos en la etapa de preventas.
- e) Certificación del acreedor hipotecario en el cual se compromete a liberar las construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte cada construcción.

Atentamente,

RAUL ANTONIO COLMENARES OSSA
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 2510231098123352973

Nro Matrícula: 260-310743

Pagina 1 TURNO: 2025-260-1-145895

Impreso el 23 de Octubre de 2025 a las 10:09:26 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 08-02-2016 RADICACIÓN: 2016-260-6-21 CON: ESCRITURA DE: 03-12-2015

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE#2 DE LA MANZANA K CON AREA DE 4.801,125 M2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 2701, 2015/12/03, NOTARIA SEXTA CUCUTA. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012- NORTE: EN 91.45 MTS CON LOS LOTS 44 AL 58 DE LA MANZANA M DE LA MISMA URBANIZACIÓN, ORIENTE: EN 52.50 MTS CON EL LOTE NUMERO 1 DE LA MANZANA K, OBJETO DE ESTA DIVISIÓN, SUR: EN 91.45 MTS CON LA CALLE 17N, OCCIDENTE: EN 52.50 MTS CON LA AVENIDA 4.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

1. - ESCRITURA 3098 DEL 14/10/1992 NOTARIA 5A. DE CUCUTA REGISTRADA EL 19/10/1992 POR RELOTEO A: SOCIEDAD PROMOTORA DE CONSTRUCCIONES URBANAS ARQUITECTOS LTDA. "PROURBE ARQUITECTOS LTDA." , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-142870 .-- 2. - ESCRITURA 2701 DEL 3/12/2015 NOTARIA SEXTA 6 DE CUCUTA REGISTRADA EL 12/1/2016 POR ENGLOBE A: CUADROS & COMPAÑIA S.A. ARQUITECTOS , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-310741 .--

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) LOTE #2 MANZANA K LOTE#2 DE LA MANZANA K

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

260 - 310741

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 07-12-1995 Radicación: 25709

Doc: ESCRITURA 4285 DEL 10-11-1995 NOTARIA QUINTA DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA DE CUERPO CIERTO B.F. #50877 \$220450.- HIPOTECA ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA.-

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

DE: CUADROS Y CIA LTDA

NIT# 8905057891 X

A: BANCO GANADERO

NIT# 8600030201

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 12-01-2016 Radicación: 2016-260-6-21

Doc: ESCRITURA 2701 DEL 03-12-2015 NOTARIA SEXTA DE SAN JOSE DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$0



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

Certificado generado con el Pin No: 2510231098123352973

Nro Matrícula: 260-310743

Pagina 2 TURNO: 2025-260-1-145895

Impreso el 23 de Octubre de 2025 a las 10:09:26 AM

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

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

ESPECIFICACION: OTRO: 0918 DIVISION MATERIAL SEGÚN L.S.-54001-1-15-0157 DE 16-SEP-2015 EXP. POR LA CUR. URB.#1 DE CUCUTA

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

A: CUADROS & COMPAÑIA S.A. ARQUITECTOS

NIT# 8905057891 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 15-02-2016 Radicación: 2016-260-6-2649

Doc: CERTIFICADO 32 DEL 12-02-2016 NOTARIA SEXTA DE SAN JOSE DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$100,000,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ESCRITURA 4285 DEL 10/11/1995 NOTARIA QUINTA DE CUCUTA-ESTE Y OTROS.

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

DE: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. BBVA COLOMBIA S.A.

NIT# 8600030201

A: CUADROS & COMPAÑIA S.A. ARQUITECTOS - NIT 890505789-1

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 07-04-2022 Radicación: 2022-260-6-8939

Doc: ESCRITURA 685 DEL 23-03-2022 NOTARIA SEXTA DE SAN JOSE DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION ESCRITURA PUBLICA 218 DE 12/02/2016 NOTARIA SEXTA DE CUCUTA-SE OMITIO POR ERROR INVOLUNTARIO REGISTRAR EN EL PRESENTE FOLIO LA CANCELACIÓN DE HIPOTECA Y DECLARA DICHO INMUEBLE LIBRE DE GRAVAMEN HIPOTECARIO

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

A: CUADROS & COMPAÑIA S.A. ARQUITECTOS - NIT 890505789-1

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 19-08-2022 Radicación: 2022-260-6-22001

Doc: ESCRITURA 2230 DEL 16-08-2022 NOTARIA SEXTA DE SAN JOSE DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION EN CUANTO AL CAMBIO DE RAZON SOCIAL DEL TITULAR DEL BIEN INMUEBLE. -

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

A: INVERSIONES CYR S.A.S.

NIT# 8905057891 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 10-09-2024 Radicación: 2024-260-6-20191

Doc: ESCRITURA 1875 DEL 11-06-2024 NOTARIA SEPTIMA DE SAN JOSE DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$75,592,622

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0128 CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL

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

DE: INVERSIONES CYR S.A.S.

NIT# 8905057891

A: FIDUCIARIA BOGOTA ACTUANDO COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO BUONAVISTA FIDUBOGOTA NIT. 830.055.897-7

X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 20-09-2024 Radicación: 2024-260-6-21202

Doc: ESCRITURA 3060 DEL 20-09-2024 NOTARIA SEPTIMA DE SAN JOSE DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$0

[illegible]



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

Certificado generado con el Pin No: 2510231098123352973

Nro Matrícula: 260-310743

Pagina 4 TURNO: 2025-260-1-145895

Impreso el 23 de Octubre de 2025 a las 10:09:26 AM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-260-1-145895

FECHA: 23-10-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

MARTHA ELIANA PEREZ TORRENEGRA
REGISTRADOR PRINCIPAL

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

PROMESA DE COMPRAVENTA

Entre los suscritos: **RAUL ANTONIO COLMENARES OSSA**, mayor de edad, identificado con la Cédula de Ciudadanía Número 13.247.796 expedida en Cúcuta domiciliado en Cúcuta, actuando en su calidad de Representante Legal de **ESTUDIOS Y SISTEMAS S.A.S.**, sociedad legalmente constituida mediante Escritura Pública No. 1380 del veintiuno (21) de septiembre de mil novecientos ochenta y cuatro (1984) otorgada por Notaria Cuarta de Cúcuta, registrado en bajo el número 840918 del libro IX del registro mercantil el veintres (23) de octubre de mil novecientos ochenta y cuatro (1984), la constitución de persona jurídica denominada ESTUDIOS Y SISTEMAS LIMITADA, mediante Escritura Pública No. 3274 del dieciséis (16) de agosto de mil novecientos noventa y cinco (1995) registrado en esta Cámara de Comercio bajo el número 9304321 del libro IX del registro mercantil el ocho (08) de septiembre de mil novecientos noventa y cinco (1995), la persona jurídica cambio su nombre de estudios y sistemas limitada por ESTUDIOS Y SISTEMAS S.A. y por Acta número 43 del seis (06) de diciembre de dos mil diez (2010) suscrito por Asamblea de Accionistas registrado en esta Cámara de Comercio bajo el número 9332248 del libro IX del registro mercantil el veintinueve (29) de diciembre de dos mil diez (2010), la persona jurídica cambio su nombre de ESTUDIOS Y SISTEMAS S.A.S. sociedad identificada con NIT No. 890505217-9, todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Cúcuta y debidamente autorizado para celebrar este contrato por los estatutos sociedad que en adelante se denominará **LA PROMITENTE VENDEDORA**, de una parte y de la otra

mayor(es) y vecino(s) de Cúcuta, identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía cuyo(s) número(s) consta(n) al pie de su(s) firma(s), obrando en nombre propio, quien(es) en adelante se denominará(n) **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, se ha celebrado la promesa de contrato de compraventa, previas los siguientes

ANTECEDENTES:

PRIMERO: Que por documento privado de fecha de fecha veintisiete (27) de febrero de dos mil veinticuatro (2024), ESTUDIOS Y SISTEMAS S.A.S., en calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y APORTANTE, INVERSIONES CYR S.A.S., en calidad de FIDEICOMITENTE APORTANTE y, FIDUCIARIA BOGOTA S.A., en calidad de FIDUCIARIA, celebraron el Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de administración número 2-1119258 en virtud del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO BUONAVISTA-FIDUBOGOTA, cuyo objeto es el siguiente: "3.1. OBJETO. El presente CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, tiene por objeto constituir un PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado FIDEICOMISO BUONAVISTA-FIDUBOGOTA afecto a las siguientes finalidades, en desarrollo de las cuales LA FIDUCIARIA deberá cumplir su gestión, sin perjuicio de que el presente contrato comience a regir una vez el

FIDEICOMITNETE CONSTRUCTOR acredite haber cumplido las condiciones de giro del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS de la primera fase de comercialización, ya que es un solo proyecto constructivo: A. En los términos del presente contrato, administrar EL(LOS) INMUEBLE(S) junto con los demás activos aportados por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, y permitir y facilitar el desarrollo del PROYECTO. B. Entregar EL INMUEBLE a título de comodato precario, al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y APORTANTE. La FIDUCIARIA no tendrá responsabilidad alguna por la gestión del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y APORTANTE, en razón de la tenencia que ejerza sobre el bien inmueble fideicomitado. C. En caso en que no cumplen las condiciones de giro del ENCARGO FIDUCIRIO DE PREVENTAS de la primera fase de comercialición, restituir EL INMUEBLE a LOS FIDEICOMITENTES, en común y proindiviso, en los porcentajes de participación, en virtud de los cuales se realizó la transferencia del INMUEBLE al FIDEICOMISO. D. Poseer, tener y administrar recursos dinerarios que reciba: a) De los COMPRADORES por los recursos propios que entreguen desde el momento de separaciones de las unidades de vivienda en especial los recursos derivados del Encargo Fiduciario de Preventas citada en la definición sexta anterior. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivos del PATRIMONIO AUTÓNOMO. b) De los créditos que contrate el FIDEICOMISO con EL FINANCIADOR. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivo del PATRIMONIO AUTÓNOMO. c) De los desembolsos de los créditos individuales que a los COMPRADORES les otorgue EL FINANCIADOR DE LARGO PLAZO. d) De los que a título de aportes hagan EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR. E. Atender el servicio de la deuda adquirida por el FIDEICOMISO con EL FINANCIADOR, con los recursos del presente PATRIMONIO AUTÓNOMO, si los hubiere, en las condiciones que se acordaren con el respectivo FINANCIADOR. F. Siempre y cuando se alleguen las promesas de compraventa suscritas entre el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y APORTANTE con los COMPRADORES, vinculados al Encargo Fiduciario citado, en las cuales conste la aceptación de los COMPRADORES de la descripción del proyecto en cuanto a la existencia de los cinco (5) locales de que trata este contrato, por instrucción de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR para el desarrollo del PROYECTO, los cales se contabilizarán en el FIDEICOMISO como un anticipo. G. Transferir las unidades privadas del PROYECTO de conformidad con los contratos que se suscriban con los respectivos COMPRADORES. H. Entregar al BENEFICIARIO lo que corresponda a su BENEFICIO, según lo que se pacta para ese efecto en este Contrato, siempre y cuando existan recursos en el PATRIMONIO AUTÓNOMO. (...)"

SEGUNDO: Que mediante escritura pública No. 1875 del 11 de Junio de 2024 otorgada en la Notaría Séptima de Cúcuta, INVERSIONES CYR S.A.S. transfirieron a título de adición en fiducia mercantil a favor de FIDUCIARIA BOGOTA S.A., como vocera del Patrimonio Autónomo FIDEICOMISO BUONAVISTA – FIDUBOGOTA S.A. el inmueble identificado con folio de matrícula 260-310743 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta.-----

TERCERO: Que en consecuencia el FIDEICOMISO BUONAVISTA – FIDUBOGOTA, cuya vocera y administradora es FIDUCIARIA BOGOTA S.A., es el propietario fiduciario del siguiente inmueble: **LOTE 2 DE LA MANZANA K DEL MUNICIPIO DE CÚCUTA- DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER**, el cual cuenta con un área de cuatro mil ochocientos uno punto ciento veinticinco metros cuadrados (4.801,125 M2), cuyos linderos y demás especificaciones obran en escritura 2701, 2015/12/03, notaría Cúcuta, artículo 8 parágrafo 1°. De la ley 1579 de 2012: NORTE: En 91.45 metros con los lotes 44 al 58 de la manzana M de la misma urbanización; ORIENTE: En 52.50 metros con el lote número 1 de la manzana K, objeto de esta división; SUR: En 91.45 metro con la calle 17N; OCCIDENTE: En 52,50 metros con la Avenida 4. A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliarios número 260-310743. PREDIO No. 01-05-00-00-0180-0059-0-00-00-000.

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

QUINTA: El conjunto cerrado conjunto denominado “BUONAVISTA APARTAMENTOS”, integrado un por dos (2) torres de apartamentos de doce (12) pisos de altura cada una, destinada a uso residencial multifamiliar, conformadas cada una por cincuenta y cinco (55) apartamentos, para un total de ciento diez (110) apartamentos, cada unidad con su cupo de estacionamiento, nueve (9) cupos de estacionamiento para visitantes con las zonas de uso común necesarias de circulación e integración; cinco (5) unidades comerciales con cinco (5) cupos de estacionamiento, como uso complementario al proyecto, distribuido así: En primer piso: Cinco (5) unidades comerciales con baño cada uno, cinco (5) cupos de estacionamiento externos para uso comercial; Unidad Estructural que corresponde al Lobby o zona recepción con zona administración, sala juegos y gimnasio: Unidad estructural de dos pisos de altura en primer piso con portería con baño, salón de eventos, lobby, depósito/administración, escaleras, tres baterías sanitarias (una apta para personas con movilidad reducida). Segundo piso del Lobby o área social. Circulación, oficina de administración, vacío sobre lobby, sala de juegos y sala para gimnasio. Dos torres de apartamentos cada una de doce (12) pisos de altura, distribuidas así (misma distribución): PRIMER PISO Torres 1 y 2: Acceso, circulación que reparte a un ascensor, escalera, cuarto de basuras, área para medidores y cinco (5) unidades residenciales distribuidas así: una (1) unidad residencial apta para personas con movilidad reducida con sala, comedor, balcón o patio exterior, cocina, área de ropas, estudio, un baño, una habitación sencilla y habitación principal con baño. SEGUNDO PISO Torres 1 y 2: Escaleras, ascensor,

circulación que reparte a shut de basuras, área de gabinetes y cinco (5) unidades residenciales: Una unidad (1) residencial con sala, comedor, cocina, área de ropas, balcón o patio exterior y una habitación con baño. Cuatro (4) unidades residenciales conformadas por sala, comedor, balcón o patio exterior, cocina, área de ropas, estudio, un baño, una habitación sencilla y habitación principal con baño. PISOS 3 AL 11: Escaleras, ascensor, circulación que reparte a shut de basuras, área de gabinetes y cinco unidades residenciales: una unidad (1) residencial con sala, comedor, cocina, área de ropas, balcón o patio exterior y una habitación con baño. Cuatro (4) residenciales conformadas por sala, comedor, balcón o patio exterior, cocina, área de ropas, estudio, un baño, una habitación sencilla y habitación principal con baño. PISO 12 y cubiertas (DE USO COMÚN) = Escaleras, cuarto de máquinas y terraza de cubierta. Se aprueba la construcción de zonas proyectadas de uso común esencial cubiertas y descubiertas; cuarto de máquinas, cuarto eléctrico, área para transformador, cuarto de telecomunicaciones (SETU); así mismo, área de bicicletas para con capacidad de quince (15) cupos, área de basuras, piscina de niños, piscina de adultos, área recreativa infantil; Proyecto cuenta con área de estacionamientos con capacidad para ciento diez (110) cupos de estacionamientos en proporción de uno por cada apartamento, ubicados en cincuenta y cinco (55) cupos de estacionamientos privados primer piso y cincuenta y cinco (55) cupos de estacionamientos en segundo piso al que se accede por medio de rampa y escaleras disponibles. Proyecto presenta nueve (9) cupos de estacionamiento externos para visitantes debidamente identificados. Área Obra Nueva Cubierta construida Torre 1 de Apartamentos = 3.579,00 m². Área Obra Nueva cubierta construida Torre 2 de Apartamentos=3.579,00 m²; Área Obra Nueva Cubierta construida de uso comercial = 254.00 m²; Unidad Estructural Cuarto de máquinas=6.00 m²; Unidad Estructural que corresponde al Lobby o zona recepción, baños, zona administración, sala juegos y gimnasio=346,00 m²; Unidad Estructural Cuarto subestación=27,00 m²; Unidad Estructural Cuarto SETU Telecomunicaciones=5.00 m²; 2-CERRAMIENTOS que se aprueban: Cerramiento perimetral proyecto= 150.90 ml; Cerramiento Piscina=34.85 ml; Cerramiento Muro sector zona uso mixto= 55.72 ml.

SEXTA: Que el Conjunto Buonavista Apartamentos, conformado por dos (2) torres y cinco (5) locales comerciales, en razón al proceso de ventas de las unidades que lo conforman, se desarrollará en dos (2) etapas constructivas, durante la vigencia de la licencia de construcción, en la primera de las cuales se construirán los cinco (5) locales comerciales y la TORRE 1, conformada por doce (12) pisos de altura, en los cuales se distribuyen, entre los pisos 1 al 11, un total de cincuenta y cinco (55) apartamentos. La primera etapa se desarrollará en un área de 3.077,00 M² de los cuales 343 M² lo ocupa la Torre 1; 254 M² lo ocupan los locales comerciales y 2.480 M² los bienes comunes que se encuentran a nivel del terreno en dicha etapa, así:-----

PRIMER PISO PLANTA GENERAL: Además del espacio que ocupa la torre 1, y la zona de locales comerciales, se encuentran los siguientes bienes comunes: portería y administración, treinta y dos (32) parqueaderos para uso exclusivo de los apartamentos del conjunto, de los cuales serán asignados al uso exclusivo los que correspondan a las unidades de la torre 1; zona de ciclistas, cuarto de basura, nueve (9) parqueaderos para visitantes ubicados en la parte externa del conjunto en zona de antejardín; sub-estación eléctrica, transformador, planta eléctrica, zona de piscinas, salón de eventos, batería de baños, andenes peatonales de circulación, zonas verdes, el muro de cerramiento hasta donde se ejecutará la primera etapa y otras zonas comunes. La TORRE 1 a desarrollarse en la primera etapa, se conforma de la siguiente manera: **PRIMER PISO:** Acceso, circulación que reparte a un ascensor, escalera, cuarto de basuras, área para medidores y cinco (5) unidades residenciales distribuidas así: Una (1) unidad residencial, apta para personas con movilidad reducida con sala, comedor, balcón o patio exterior, cocina, área de ropas, estudio, un baño, una habitación sencilla y habitación principal con baño y cuatro (4) unidades residenciales conformadas por sala, comedor, balcón o patio exterior, cocina, área de ropas, estudio, un baño, una habitación sencilla y habitación principal con baño, identificadas como APARTAMENTOS 101, 102, 103, 104 y 105. **SEGUNDO PISO:** Escaleras, ascensor, circulación que reparte a shut de basuras, área de gabinetes y Cinco (5) unidades residenciales, de las cuales una unidad (1) residencial consta de sala, comedor, cocina, área de ropas,

balcón o patio exterior y una habitación con baño y cuatro (4) unidades residenciales conformadas por sala, comedor, balcón o patio exterior, cocina, área de ropas, estudio, un baño, una habitación sencilla y habitación principal con baño, identificadas como APARTAMENTOS 201, 202, 203, 204, 205. TERCER PISO: Escaleras, ascensor, circulación que reparte a shut de basuras, área de gabinetes y Cinco (5) unidades residenciales, de las cuales una unidad (1) residencial consta de sala, comedor, cocina, área de ropas, balcón o patio exterior y una habitación con baño y cuatro (4) residenciales conformadas por sala, comedor, balcón o patio exterior, cocina, área de ropas, estudio, un baño, una habitación sencilla y habitación principal con baño, identificadas como APARTAMENTOS 301, 302, 303, 304, 305. CUARTO PISO: Escaleras, ascensor, circulación que reparte a shut de basuras, área de gabinetes y Cinco (5) unidades residenciales, de las cuales una unidad (1) residencial consta de sala, comedor, cocina, área de ropas, balcón o patio exterior y una habitación con baño y cuatro (4) residenciales conformadas por sala, comedor, balcón o patio exterior, cocina, área de ropas, estudio, un baño, una habitación sencilla y habitación principal con baño, identificadas como APARTAMENTOS 401, 402, 403, 404, 405. QUINTO PISO: Escaleras, ascensor, circulación que reparte a shut de basuras, área de gabinetes y Cinco (5) unidades residenciales, de las cuales una unidad (1) residencial consta de sala, comedor, cocina, área de ropas, balcón o patio exterior y una habitación con baño y cuatro (4) residenciales conformadas por sala, comedor, balcón o patio exterior, cocina, área de ropas, estudio, un baño, una habitación sencilla y habitación principal con baño, identificadas como APARTAMENTOS 501, 502, 503, 504, 505. SEXTO PISO: Escaleras, ascensor, circulación que reparte a shut de basuras, área de gabinetes y Cinco (5) unidades residenciales, de las cuales una unidad (1) residencial consta de sala, comedor, cocina, área de ropas, balcón o patio exterior y una habitación con baño y cuatro (4) residenciales conformadas por sala, comedor, balcón o patio exterior, cocina, área de ropas, estudio, un baño, una habitación sencilla y habitación principal con baño, identificadas como APARTAMENTOS 601, 602, 603, 604, 605. SEPTIMO PISO: Escaleras, ascensor, circulación que reparte a shut de basuras, área de gabinetes y Cinco (5) unidades residenciales, de las cuales una unidad (1) residencial consta de sala, comedor, cocina, área de ropas, balcón o patio exterior y una habitación con baño y cuatro (4) residenciales conformadas por sala, comedor, balcón o patio exterior, cocina, área de ropas, estudio, un baño, una habitación sencilla y habitación principal con baño, identificadas como APARTAMENTOS 701, 702, 703, 704, 705. OCTAVO PISO: Escaleras, ascensor, circulación que reparte a shut de basuras, área de gabinetes y Cinco (5) unidades residenciales, de las cuales una unidad (1) residencial consta de sala, comedor, cocina, área de ropas, balcón o patio exterior y una habitación con baño y cuatro (4) residenciales conformadas por sala, comedor, balcón o patio exterior, cocina, área de ropas, estudio, un baño, una habitación sencilla y habitación principal con baño, identificadas como APARTAMENTOS 801, 802, 803, 804, 805. NOVENO PISO: Escaleras, ascensor, circulación que reparte a shut de basuras, área de gabinetes y Cinco (5) unidades residenciales, de las cuales una unidad (1) residencial consta de sala, comedor, cocina, área de ropas, balcón o patio exterior y una habitación con baño y cuatro (4) residenciales conformadas por sala, comedor, balcón o patio exterior, cocina, área de ropas, estudio, un baño, una habitación sencilla y habitación principal con baño, identificadas como APARTAMENTOS 901, 902, 903, 904, 905. DÉCIMO PISO: Escaleras, ascensor, circulación que reparte a shut de basuras, área de gabinetes y Cinco (5) unidades residenciales, de las cuales una unidad (1) residencial consta de sala, comedor, cocina, área de ropas, balcón o patio exterior y una habitación con baño y cuatro (4) residenciales conformadas por sala, comedor, balcón o patio exterior, cocina, área de ropas, estudio, un baño, una habitación sencilla y habitación principal con baño, identificadas como APARTAMENTOS 1001, 1002, 1003, 1004, 1005. DÉCIMO PRIMER PISO: Escaleras, ascensor, circulación que reparte a shut de basuras, área de gabinetes y Cinco (5) unidades residenciales, de las cuales una unidad (1) residencial consta de sala, comedor, cocina, área de ropas, balcón o patio exterior y una habitación con baño y cuatro (4) residenciales conformadas por sala, comedor, balcón o patio exterior, cocina, área de ropas, estudio, un baño, una habitación sencilla y habitación principal con baño, identificadas como APARTAMENTOS 1101, 1102, 1103, 1104, 1105. PISO 12 Y CUBIERTAS (DE USO COMÚN): Escaleras, cuarto de máquinas y terraza cubierta. **NOTA:** Para la segunda etapa queda un área de 1.724,125 M2. Dicha etapa se integrará durante la

vigencia de la licencia, mediante escritura pública adicional en la cual se identificarán las respectivas unidades privadas que conformarán la segunda etapa y además, en ella se establecerán los bienes comunes y el cálculo de los coeficientes de copropiedad, entre otros aspectos.-----

SEPTIMA: Que para el proyecto mencionado anteriormente fue expedida la Licencia de Construcción de Edificaciones modalidad obra nueva y cerramiento No. 54001-1-23-0322 de fecha de expedición 5 de marzo de 2024 otorgada por la Curaduría Urbana No. 1 de San José de Cúcuta, junto con los planos aprobados que hacen parte de dicha licencia y una vez ejecutoriada la Resolución No. 54001-1-23-0322 de fecha 5 de enero de 2024, documentos éstos que se protocolizan con el presente instrumento. Igualmente, la Curaduría Urbana No. 1 de San José de Cúcuta otorgó el Visto bueno de propiedad horizontal y asignación de nomenclatura mediante documento de APROBACIÓN DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL No. CU1-APH No. 026-2025 de fecha 24 de julio de 2025, corregido mediante AUTO DE CORRECCIÓN No. CU01-APH-0026-2025 de agosto 11 de 2025, copia de los cuales se adjuntan al presente instrumento para su inserción y protocolización en las copias que de él se expidan, según el cual a la portería del conjunto por la cual se accede a los apartamentos le fue asignada la nomenclatura urbana CALLE 17N No. 2-150 BUONAVISTA APARTAMENTOS, URBANIZACIÓN LOS ANGELES y cada apartamento de acuerdo al piso y a la Torre en la cual se encuentre ubicada, según se señalará en este mismo instrumento al describir cada unidad. A los locales comerciales, por tener acceso directo, les fue asignada su respectiva nomenclatura.

OCTAVA: RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO. La gestión de **LA FIDUCIARIA** es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. **LA FIDUCIARIA** no solventará con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el **FIDEICOMISO**, ni asume en relación con el **PROYECTO**, respecto de la construcción, ni como promotor, comercializador, gerente, veedor, interventor y vendedor, y en consecuencia, no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho **PROYECTO**, ni demás aspectos técnico, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad de su realización. **PARÁGRAFO PRIMERO.** El **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** es quien ostenta calidad de enajenador de vivienda en los términos de la Ley 1796 de 2016, y por tanto se obliga a asumir las obligaciones derivadas de dicha calidad, así como las obligaciones del amparo patrimonial establecidas en la misma. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** La **PROMITENTE VENDEDORA** Se obliga a realizar de ser aplicable el registro del Certificado Técnico de Ocupación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 6 de la Ley 1796 de 2016 y el Decreto 945 de 2017.

NOVENA. Que el proyecto “**CONJUNTO BUONAVISTA APARTAMENTOS**” ha sido sometido al régimen de Propiedad Horizontal de que trata la Ley 675 de 2001, mediante Escritura Pública No xxxxxx del xxx de xxx del 2025 otorgada en la Notaria 7ª de Cúcuta, el cual se entiende incorporado al presente contrato y las normas que allí se establezcan deberán ser acatadas por quienes adquieran las unidades privadas en dicho conjunto.

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

CLÁUSULAS

PRIMERA: OBJETO Y DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.- EL PROMITENTE VENDEDOR promete vender al PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) y éste(os) se obliga(n) a comprar al primero el derecho de dominio, propiedad y la posesión material sobre el siguiente inmueble: Una apartamento, ubicado en el **"CONJUNTO BUONAVISTA APARTAMENTOS" -PROPIEDAD HORIZONTAL**, del Municipio de Cúcuta, identificada como APARTAMENTO No ____ de la Torre ____ con la siguiente área, medidas y linderos:

A dicho inmueble le corresponde un coeficiente del% y la siguiente matrícula inmobiliaria No 260-..... de la O.R.I.P.

LINDEROS DE LA TORRE__:

LINDEROS GENERALES DEL "EI CONJUNTO BUONAVISTA APARTAMENTOS se levanta sobre un lote de terreno identificado como **LOTE 2 DE LA MANZANA K, DEL MUNICIPIO DE CÚCUTA, DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER**, el cual cuenta con un área de cuatro mil ochocientos uno punto ciento veinticinco metros cuadrados (4.801,125 M2), cuyos linderos y demás especificaciones obran en escritura 2701, 2015/12/03, notaría Cúcuta, artículo 8 parágrafo 1°. De la ley 1579 de 2012: NORTE: En 91.45 metros con los lotes 44 al 58 de la manzana M de la misma urbanización; ORIENTE: En 52.50 metros con el lote número 1 de la manzana K, objeto de esta división; SUR: En 91.45 metro con la calle 17N; OCCIDENTE: En 52,50 metros con la Avenida 4. A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria No **260-310743 de la O.R.I.P. de Cucuta. PREDIO No. 01-05-00-00-0180-0059-0-00-00-000.**-----

- ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN Y CONDICIONES DE SEGURIDAD Y SALUBRIDAD: EI **"CONJUNTO BUONAVISTA APARTAMENTOS"** de la nomenclatura indicada, está construido de conformidad con los planos arquitectónicos y de propiedad horizontal, los estudios de suelos y los cálculos estructurales, debidamente aprobados por la precitada Licencia de Construcción y sus respectivas modificaciones, ejecutados por profesionales especializados en la materia. Este Conjunto Residencial tiene las redes de servicios de alcantarillado, acueducto, gas y energía, servicios estos últimos, que serán suministrados por las respectivas Empresas, mediante pagos respectivos efectuados por los nuevos propietarios. La edificación se halla debidamente cimentada; cuenta con estructura, accesos y puertas que permiten su fácil acceso y desocupación. Igualmente las zonas de circulación y accesos vehiculares y peatonales, las áreas de parqueaderos y las dependencias comunales del Conjunto son las adecuadas, de acuerdo con las Normas vigentes. **I. LUZ Y VENTILACION NATURAL:** Dadas las condiciones del diseño de las ventanas y puertas de las unidades que conforman el conjunto éstas pueden contar con luz natural y con una ventilación directa que les proporciona aireación. Además éstas cuentan con unas áreas de terraza por donde reciben ventilación. **II. ASEO:** Los materiales de terminación de las unidades, pisos, cubierta y servicios proporcionan las mejores facilidades para su aseo y mantenimiento de cada parte del conjunto. **III. ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCION: SISTEMA ESTRUCTURAL TORRES: CIMENTACIÓN:** Losa maciza de cimentación en concreto reforzado según especificaciones del diseño estructural, cumpliendo con lo requerido en la NSR10. **ESTRUCTURA:** Sistema industrializado compuesto por muros y placas macizas en concreto reforzado con acero corrugado y mallas electrosoldadas, cumpliendo con lo requerido en la NSR10. **INSTALACIONES: INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS Y ELÉCTRICAS:** De acuerdo con las especificaciones establecidas en los planos de diseño, los cuales se rigen por los códigos y normas establecidos por la autoridad para dichas instalaciones. **RAS, RETIE y RETILAP. EQUIPO HIDRONEUMÁTICO:** Será el necesario e indicado por el calculista para hacer la correcta

distribución de las aguas blancas. **RED DE INCENDIO:** Tubería en acero al carbón, gabinetes normalizados ubicados en punto fijo y equipos de bombeo según diseño, cumpliendo con lo requerido en la NSR 10. **RED DE GAS:** De acuerdo con las especificaciones establecidas en los planos de diseño, los cuales se rigen por los códigos y normas establecidos por la autoridad para dichas instalaciones. **CREG.** Gas Natural, el usuario debe cancelar los derechos de conexión del servicio, corresponde a la construcción de la línea de Gas desde el anillo de distribución hasta el medidor de cada unidad de vivienda, contiene el centro de medición, regulación y certificación, según resoluciones CREG 057- 1996 y CREG 059 – 2012. **ASCENSOR:** Ascensor sistema SFN (sala de máquinas), cumpliendo las indicaciones del estudio de tráfico vertical.-----

SISTEMA ESTRUCTURAL LOCALES: CIMENTACIÓN: Tipo ret-cel, cumpliendo con lo requerido en la NSR10. **ESTRUCTURA:** Sistema aporticado, cumpliendo con lo requerido en la NSR10. **INSTALACIONES: INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS Y ELÉCTRICAS:** De acuerdo con las especificaciones establecidas en los planos de diseño, los cuales se rigen por los códigos y normas establecidos por la autoridad para dichas instalaciones. **RAS, RETIE y RETILAP. MUROS:** En mampostería. **NOTA:** Los locales se entregan sin acabados para que cada propietario lo adecue.-----

ESPECIFICACIONES DE ACABADOS: SALA – COMEDOR—ESTUDIO—ALCOBAS Y TERRAZAS: Piso: Cerámica nacional formato 60 x 60 color gris claro. Muros: interiores estucados y pintados. **COCINA:** Piso: Cerámica nacional formato 60 x 60 color gris claro. Muros: enchape blanco en cerámica nacional entre mesón y mueble aéreo, formato 30 X 60. Mesón de cocina en acero inoxidable; incluido el lavaplatos, grifería y estufa con cuatro puestos empotrados. Mueble en tableros laminados RH, bajo en color soder y aéreo en color gris. **ZONA DE ROPAS:** Piso: Cerámica nacional formato 60 x 60 color gris. Muros: enchape blanco en cerámica nacional sobre lavadero, formato 30 X 60. Lavadero: en fibra con mueble en tablero laminado rh color blanco. Punto de agua y desagüe para lavadora. **BAÑOS:** *Baño alcoba principal y baño auxiliar:* Piso: Cerámica nacional formato 30 x 60 color gris. Piso en cabina de ducha: Cerámica nacional formato 30 x 60 color gris. Enchape para muro de ducha: Cerámica nacional formato 30 x 60 color matizados gris, blanco y azul Lavamanos con pedestal y sanitario: Cerámica color blanco. Accesorio o incrustaciones: nacional cromadas. Grifería Lavamanos: marca nacional. **PUERTAS:** Puertas: principal, alcobas y baños: en tablero laminado rh color sagano. Puertas hacia terrazas: correderas en Aluminio color Natural. **CLOSETS:** en tablero laminado rh color sagano. **VENTANAS:** Aluminio color Natural con un cuerpo fijo y el otro de corredera. Pasamanos de terraza metálico acabado color aluminio natural. Switcheria Eléctrica color blanco. La tubería sanitaria descolgada de la placa, está cubierta con drywall. Gas: Domiciliario el costo de conexión por el usuario. **AREAS COMUNES: PUNTO FIJO: PISO:** Cerámica nacional formato 60 x 60 color beige. **MUROS:** Acabados en Graniplast color Blanco. **LOBBY SALON DE EVENTOS y PORTERIA: PISO:** Cerámica nacional formato 60 x 1.2. **MUROS AL INTERIOR:** Estuco y pintura de color Blanco. **PISCINAS: PISO AL INTERIOR DE LAS PISCINAS:** Cerámica nacional formato 30 x 60 color blanco. **MUROS AL INTERIOR DE LAS PISCINAS:** Cerámica nacional formato 30 x 60 color matizado azul. **PISO AL EXTERIOR DE LAS PISCINAS:** Gres formato 30 x 30. **MURO ZONA DE DUCHA:** Enchape cerámica nacional formato 30 x 60. **ZONA BBQ: PISO:** Gres formato 30 x 30. **MUROS:** Acabados en Graniplast color Blanco. **BAÑOS DE PORTERIA Y ZONA SOCIAL: PISO:** Cerámica nacional formato 30 x 60 **MUROS:** Cerámica nacional formato 30 x 60 **LAVAMANOS:** Cerámica nacional color blanco **SANITARIOS:** Cerámica nacional formato 30 x 60 **GRIFERIA:** marca nacional. **OFICINA DE ADMINISTRACION SALA DE JUEGOS DE MESA Y GIMNASIO: PISO:** Cerámica nacional formato 60 x 60. **MUROS AL INTERIOR:** Estuco y pintura de color Blanco. **SERVICIOS PUBLICOS:** Agua: Aguas Kpital. Luz: Cens. **NOTA:** Las anteriores especificaciones de materiales están sujetos de ser modificados en todo

o en parte por otros de igual o similar calidad durante la ejecución de la obra, cuando no le fuere posible instalar las inicialmente ofrecidas ya sea por fuerza mayor, caso fortuito, escasez o mejor oferta en el mercado de productos similares. B) VENTILACION NATURAL: Dadas las condiciones del diseño de las ventanas y puertas de las unidades que conforman el conjunto éstas pueden contar con una ventilación directa que les proporciona aireación. Además éstas cuentan con unas áreas de terraza por donde reciben ventilación. C) ASEO: Los materiales de terminación de las unidades, pisos, cubierta y servicios proporcionan las mejores facilidades para su aseo y mantenimiento de cada parte del conjunto. III. SEGURIDAD: Las condiciones de la calidad de los materiales usados en su construcción y el cumplimiento de normas sismo-resistentes, brindan seguridad al conjunto. Cada torre cuenta con un sistema contraincendios, para lo cual en cada piso se instaló un gabinete contra incendios, debidamente dotado con los elementos requeridos para tal fin.. NOTA: Las especificaciones de materiales descrita anteriormente están sujetos de ser cambiados por la sociedad, por materiales similares mientras se desarrolla la construcción de la totalidad de los inmuebles.

PARAGRAFO PRIMERO: Al inmueble materia de este contrato le será asignado el número predial, una vez la Oficina de Catastro Multipropósito de la Alcaldía de Cúcuta adelante el trámite respectivo a la mutación catastral. Es claro y aceptado por EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), quien(es) deja(n) expresa constancia de haber identificado sobre planos el inmueble(s) que promete(n) comprar y por lo tanto no tiene(n) ninguna duda ni salvedad alguna en cuanto a su localización, dimensiones y especificaciones. El inmueble se promete en venta como cuerpo cierto. En caso de que sobre el inmueble descrito anteriormente haya existido, con antelación a este contrato, una opción de compra por parte del **PROMITENTE COMPRADOR**, debidamente aceptada por **EL PROMITENTE VENDEDOR**, dicha opción queda subrogada por la presente promesa y en adelante regirán para las partes las estipulaciones que aquí se contienen.

PARAGRAFO SEGUNDO: En la venta del inmueble objeto de este contrato queda incluido el derecho que se deriva del régimen de propiedad horizontal en lo que se refiere a los bienes comunes del conjunto de acuerdo al porcentaje de copropiedad que se establezca en el reglamento de propiedad horizontal.

PARAGRAFO TERCERO: El inmueble objeto de este contrato de promesa de compraventa fue proyectado conforme a los planos aprobados por las distintas autoridades y entidades de servicio público correspondiente y han sido conocidos y aceptados por **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**. Cuenta además con obras de urbanismo y servicios públicos exigidos por las entidades municipales.

PARAGRAFO CUARTO: *El inmueble objeto de este contrato se sometió al régimen de propiedad horizontal de conformidad a lo establecido en la Ley 675 de 2001, por tanto, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) que acepta(n) y se compromete(n) a cumplir el reglamento de propiedad horizontal y en especial a cancelar las expensas comunes de administración de acuerdo con el presupuesto que se apruebe por la asamblea de copropietarios y que para el efecto, se ha informado por EL PROMITENTE VENDEDOR un valor estimado de éstas. Mientras EL PROMITENTE VENDEDOR ejerza la administración provisional del conjunto establecerá un presupuesto básico con el cual se determinará el valor con que se deberá contribuir a las expensas comunes, de acuerdo al coeficiente de copropiedad, el cual será obligatorio cancelar por EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), a partir de la fecha en que le sea escriturado el inmueble. En la venta del inmueble objeto de este contrato queda incluido el derecho que se deriva del régimen de propiedad horizontal en lo que se refiere a los bienes comunes del conjunto, en los porcentajes que se establezcan para cada unidad.*

PARAGRAFO QUINTO: *El estrato socioeconómico del sector en la cual se localiza el conjunto es Estrato 4, sin embargo el estrato del proyecto en sí puede estar sujeto a modificación por parte del municipio.*

PARAGRAFO SEXTO: La acción redhibitoria por vicios ocultos podrá ejercerla **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** dentro del término señalado en el artículo 1923 del Código Civil Colombiano.

PARAGRAFO SEPTIMO: La construcción del conjunto y de las viviendas que

lo conforman se hará con las especificaciones de construcción que se han manifestado al(los) PROMITENTES COMPRADOR(ES), no obstante, el PROMITENTE Vendedor podrá modificarlos en el curso de la obra por otros de igual o similar calidad. Las ilustraciones presentadas en los planos de ventas, folletos, brochures y demás correspondientes a las viviendas y zonas comunes son una representación artística, por lo tanto pueden presentar variaciones en materiales, acabados, colores, formas, diseño de elementos, dimensiones y texturas, teniendo claro que las variaciones no significarán en ningún caso disminución de la calidad de la obra y serán de similar apariencia a los acabados del inmueble objeto del presente contrato. Así mismo, se informa que los muebles que se dibujan como decoración tanto de la vivienda como de las zonas comunes son para efectos de representación gráfica y por tanto, no se incluyen con el inmueble. **PARÁGRAFO OCTAVO:** Conforme lo establece el artículo 8° de la Ley 1480 de 2011, respecto de los bienes inmuebles opera la garantía de estabilidad de la obra por un término de diez (10) años contados a partir de la entrega, la cual se encuentra en cabeza del PROMITENTE VENDEDOR. **PARÁGRAFO NOVENO:** EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a radicar el desenglobe ante la Oficina de Catastro o la que haga sus veces, del predio del cual hace parte el inmueble objeto de este contrato, una vez concluya el registro del Reglamento de Propiedad Horizontal del Proyecto.

SEGUNDA: TRADICION. - EL PROMITENTE VENDEDOR declara que los derechos sobre el inmueble donde se construye el “**CONJUNTO BUONAVISTA APARTAMENTOS**”, objeto de esta promesa de compraventa, fue adquirido por el FIDEICOMISO BUONAVISTA-FIDUBOGOTA, cuya vocera y administradora es FIDUCIARIA BOGOTA S.A., por adición a título de fiducia mercantil irrevocable de administración, mediante escritura mil ochocientos setenta y cinco (1.875) del once (11) de junio de dos mil veinticuatro (2.024) otorgada en la Notaría Séptima de Cúcuta. Posteriormente, la sociedad sometió al régimen de propiedad horizontal el conjunto del cual hace parte el inmueble objeto de este contrato, según consta en el reglamento de propiedad horizontal contenido en la escritura pública No. xxx del xx de XXX de 2025 otorgada en la Notaría Séptima de Cúcuta.

TERCERA: LIBERTAD Y SANEAMIENTO.- Manifiesta **LA PROMITENTE VENDEDORA** que el inmueble materia de este contrato de promesa de compraventa no lo ha prometido en venta ni enajenado por acto anterior al presente, no soporta limitaciones y condiciones resolutorias de dominio, embargos, arrendamientos por escritura pública o por documento privado, anticresis, patrimonio de familia inembargable, censo, uso, habitación o usufructo, etc. y solamente soporta como limitación al dominio el contrato de fiducia mercantil celebrado con **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.**, en virtud del cual dicha entidad es la propietaria fiduciaria y vocera del Patrimonio Autónomo **FIDEICOMISO BUONAVISTA-FIDUBOGOTA**. **PARAGRAFO PRIMERO:** En todo caso **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES** se obligan a salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios respecto del **INMUEBLE** donde se desarrolla el **PROYECTO** y a cargo de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** respecto las unidades resultantes del mismo del inmueble en los términos de la ley, así como de todo daño y perjuicio que pueda ocasionar la construcción a desarrollarse en los predios vecinos a la misma, lo cual implica sustituir económica y jurídicamente al Fideicomiso y a la Fiduciaria en dicho sentido. Garantiza además, **LA PROMITENTE VENDEDORA** que el inmueble materia de este contrato de promesa de compra-venta se entregará a Paz y Salvo por todo concepto de impuestos, tasas, contribuciones y valorizaciones, tanto nacionales como departamentales o municipales hasta la fecha de firma de la escritura pública que solemnice la venta, fecha a partir de la cual **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** asumirá los gastos que por cualquiera de estos conceptos se causen y además los costos que se liquiden por consumo de servicios públicos (energía, acueducto, alcantarillado, aseo). **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** le reintegrará(n) a la **PROMITENTE VENDEDORA** los valores que ésta hubiere cancelado y que le correspondan pagar al nuevo propietario. **PARAGRAFO**

SEGUNDO: En todo caso **LA PROMITENTE VENDEDORA** se obliga al saneamiento y a responder a la Fiduciaria y a terceros adquirentes del(los) bien(es) por los cargos no pagados a las entidades de catastro o municipales y prestadoras de servicios públicos domiciliarios y por tanto, la **FIDUCIARIA** y/o **EL FIDEICOMISO** no asumirá responsabilidad alguna por este concepto pues queda exonerada de la obligación de saneamiento, dado que actúa única y exclusivamente como vocera y administradora del Fideicomiso.

CUARTA. El inmueble prometido en venta soporta una Hipoteca sin Límite de Cuantía, constituida por la **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, como vocera del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO BUONAVISTA-FIDUBOGOTA**, a favor del **BANCOLOMBIA S.A.**, a través de la Escritura Pública No 4125 del doce (12) de diciembre del dos mil veinticuatro (2024) otorgada en la Notaría Séptima (7) de Cúcuta. **PARÁGRAFO: EL PROMITENTE COMPRADOR** conoce(n) y acepta(n) que sobre el (los) inmueble (s) pesa una hipoteca con cuantía indeterminada constituida a favor de **BANCOLOMBIA S.A.**, la cual se encuentra debidamente registrada. Esta hipoteca será cancelada a **BANCOLOMBIA S.A.**, en la prorrata correspondiente en la misma Escritura Pública con que se dé cumplimiento a este Contrato. **LA PROMITENTE VENDEDORA** gestionará ante **BANCOLOMBIA S.A.**, la liberación parcial de la hipoteca antes mencionada y asumirá los gastos o costos relacionados con el levantamiento a prorrata del gravamen hipotecario en mayor extensión que recae sobre el (los) inmueble (s) objeto de este Contrato.

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

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

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

PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) un valor estimado, a la fecha, del valor estimado de tales gastos, derechos e impuestos. **PARAGRAFO SEGUNDO:** En el evento de que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) hubiere incumplido con el pago de una o más cuotas de las señaladas en la presente cláusula dará derecho a LA PROMITENTE VENDEDORA de terminar unilateral y discrecionalmente el presente contrato de forma anticipada y de hacer exigible el pacto de arras consagrado en la cláusula quinta de este contrato. Frente a este incumplimiento también podrá LA PROMITENTE VENDEDORA, de manera discrecional decretar de pleno derecho y sin necesidad de declaración judicial alguna, la resolución del presente contrato de promesa de compra-venta, pudiendo en consecuencia prometer en venta o enajenar a favor de terceros el inmueble objeto de este contrato, con el descuento de las arras pactadas. El precio de venta deberá ser cancelado en su totalidad dentro del plazo que **LA PROMITENTE VENDEDORA** ha otorgado para el pago del mismo. Queda entendido por las partes que esta promesa carecerá de valor si en dicho plazo no hubiere cubierto la totalidad del precio de venta y se rescindirá ipso facto. **LA PROMITENTE VENDEDORA** tendrá derecho a cobrarle a EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) intereses mensuales hasta al máxima tasa moratoria legal vigente si los pagos no se hacen dentro de las fechas estipuladas para realizar los abonos sobre el precio, sin perjuicio de las acciones en cabeza de la PROMITENTE VENDEDORA. **PARAGRAFO TERCERO:** Si los pagos no se efectúan con cheque de gerencia las obligaciones solamente se entenderán canceladas cuando sean efectivamente pagadas por el Banco o Corporación. Por lo tanto, la entrega del inmueble se suspenderá hasta tanto el Banco hiciere el pago de los mismos. La cuota inicial, así como la totalidad del precio, deberán ser cancelada en su totalidad dentro del plazo que **LA PROMITENTE VENDEDORA** ha otorgado para el pago de la misma en las fechas pactadas en la presente promesa. **PARAGRAFO CUARTO: EL PROMITENTE COMPRADOR** autoriza a **LA PROMITENTE VENDEDORA** para consultar en Bases de Datos, el estado de endeudamiento de éste, a fin de asegurar que el crédito que soliciten ante la entidad financiera no sea rechazado. Así mismo, la autoriza para reportarlo en bases de datos en caso de incumplimiento de las obligaciones que se deriven del presente contrato. **PARAGRAFO QUINTO:** Las partes convienen que en caso de necesitar crédito, EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) tiene(n) un plazo de quince (15) días hábiles contados a partir de la fecha en que EL PROMITENTE VENDEDOR le indique para presentar la documentación completa al Banco. Si el Banco no aprobare a EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) el crédito que solicite(n), las partes tendrán la opción de persistir en el negocio, para lo cual se prorrogará de común acuerdo y prudencialmente el plazo para la suscripción de la escritura prometida. En caso de que el Banco solo financiare una parte del crédito solicitado y si es el deseo de EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) de insistir en el negocio, éste(os) dispondrán de diez (10) días calendarios más, a partir de la fecha en que el banco comunique oficialmente su determinación para allegar la suma no financiada. **PARAGRAFO SEXTO: EL PROMITENTE COMPRADOR** autoriza a **LA PROMITENTE VENDEDORA** para reportarlo en bases de datos en caso de incumplimiento de las obligaciones que se deriven del presente contrato. **PARÁGRAFO SEPTIMO:** De acuerdo con lo dispuesto en la **Ley 1943 de 2018**, las partes de manera conjunta declaran conocer y entender las obligaciones tributarias que para ambas se generarán con ocasión del otorgamiento de la escritura pública. También declaran conocer y entender que el contenido de esta promesa debe ser revelado al Notario en el momento de solicitar la elaboración del documento público que transfiere el dominio y que no existe entre ellas pacto o acuerdo distinto en el que se haya fijado un valor superior al contenido en esta promesa. **PARÁGRAFO OCTAVO:** En ningún caso **EL PROMITENTE VENDEDOR** aceptará pagos por parte de EL (LA) (LOS) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES)**, poniendo de presente que cualquier pago que se realice al **PROMITENTE VENDEDOR** o a un tercero diferente del **FIDEICOMISO** no se considerará válido por haberse efectuado a quien no está legitimado para recibirlo. En todo caso,

el **promitente comprador** declara que, en el evento en que realice pagos al **FIDEICOMITENTE** o a un tercero diferente al **FIDEICOMISO**, exoneran de toda responsabilidad a la **FIDUCIARIA** y al **FIDEICOMISO** por los recursos que entreguen directamente al **PROMITENTE VENDEDEDOR** o a un tercero diferente del **FIDEICOMISO** y se abstendrán de presentar cualquier tipo de reclamación o queja ante **FIDUCIARIA BOGOTÀ S.A.** por la destinación que de estos recursos realice **EL PROMITENTE VENDEDEDOR**.

SEXTA: Que del precio total del inmueble, el diez por ciento (10%) se tomará como arras, las cuales se registrarán por lo dispuesto en los artículos 1859 del Código Civil y 866 del Código de Comercio, para el caso de que alguna de las partes decida retractarse del contrato, es decir, que de acuerdo con dichos artículos "si se vende con arras, esto es, dando una cosa en prenda de la celebración o ejecución del contrato, se entiende que cada uno de los contratantes podrá retractarse, el que ha dado las arras, perdiéndolas y el que las ha recibido, restituyéndolas dobladas". Por lo tanto, en caso de desistimiento del negocio, **EL PROMITENTE VENDEDEDOR** podrá retener para sí el valor de las arras, previamente a la devolución de los dineros que se hayan recibido del **PROMITENTE COMPRADOR**, para lo cual se estipula un plazo de dos meses, contados a partir de la fecha en que se radique la manifestación del desistimiento en las Oficinas del **PROMITENTE VENDEDEDOR**.

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

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

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

PARÁGRAFO CUARTO: En ningún caso **EL PROMITENTE VENDEDEDOR** aceptará pagos por parte de **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES)**, poniendo de presente que cualquier pago que se realice al **PROMITENTE VENDEDEDOR** o a un tercero diferente del **FIDEICOMISO** no se considerará válido por haberse efectuado a quien no está legitimado para recibirlo. En todo caso, el **promitente comprador** declara que, en el evento en que realice pagos al **FIDEICOMITENTE** o a un tercero diferente al **FIDEICOMISO**, exoneran de toda responsabilidad a la **FIDUCIARIA** y al **FIDEICOMISO** por los recursos que entreguen directamente al **PROMITENTE VENDEDEDOR** o a un tercero diferente del **FIDEICOMISO** y se abstendrán de presentar cualquier tipo de reclamación o queja ante **FIDUCIARIA BOGOTÀ S.A.** por la destinación que de estos recursos realice **EL PROMITENTE VENDEDEDOR**.

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

OCTAVA. - OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PUBLICA. - La escritura pública de compra-venta que perfeccione el presente contrato, se otorgará en la Notaría Séptima de Cúcuta a las 5:00 p.m. del día de de 202..., siempre y cuando para tal fecha se encuentre terminada la construcción del inmueble y **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se encuentren a Paz y Salvo con **EL PROMITENTE VENDEDEDOR** por todo concepto. **PARAGRAFO:** La fecha señalada para la escritura pública podrá anticiparse o prorrogarse en el evento de que no se pueda

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

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

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

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

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

obligaciones.

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

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

DECIMA QUINTA.- Si el presente contrato se ha celebrado por dos o más **PROMITENTES COMPRADORES**, en caso de fallecimiento de un **PROMITENTE COMPRADOR**, con la firma del presente documento instruye a la **FIDUCIARIA** a constituir un encargo individual a nombre del **PROMITENTE COMPRADOR**, para que los recursos sean entregados a sus herederos, conforme a las normas que regulan la materia, y permitiendo al **FIDEICOMITENTE** negociar nuevamente el INMUEBLE.

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

DECIMA SEPTIMA. - ORIGEN DE FONDOS: En cumplimiento a las normas legales de prevención del lavado de activos declara(mos) que el origen de los recursos con los que están adquiriendo el inmueble objeto de este contrato, proviene de actividades lícitas y no de las relacionadas, mediata o inmediatamente, con la receptación o lavado de activos, sancionados por la Ley Penal Colombiana.

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

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

VIGESIMA. Mediante la suscripción del presente documento, **EL PROMITENTE COMPRADOR** declara que ha recibido por parte del **PROMITENTE VENDEDOR** copia del

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACION No. 2-1-119258 y sus modificaciones, mediante el cual se constituyó el **FIDEICOMISO BUONAVISTA-FIDUBOGOTA** por lo tanto, **EL PROMITENTE COMPRADOR** declara que conoce y acepta los términos del mencionado Contrato de Fiducia y sus otrosíes.

VIGÉSIMA PRIMERA: CLAUSULA REDAM: Para dar cumplimiento a lo dispuesto en la LEY 2097 DEL 2021, por medio de la cual se creó el REDAM – Registro de Deudores de Alimentos Morosos- como mecanismo de control al incumplimiento de las obligaciones alimentarias aplicable a todas las personas que se encuentren en mora a partir de tres (3) cuotas alimentarias, sucesivas o no, establecidas en sentencias ejecutoriadas, acuerdos de conciliación, o cualquier título ejecutivo que contenga obligaciones de carácter alimentario, se le advierte al PROMITENTE COMPRADOR que la notaría exigiría el certificado del Registro de Deudores Alimentarios Morosos para perfeccionar la enajenación de bienes muebles o inmuebles sujetos a registro.

VIGESIMA SEGUNDA: RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO: La gestión de FIDUCIARIA BOGOTA S.A., es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. La fiduciaria no asume, en virtud del contrato de fiducia suscrito con LOS FIDEICOMITENTES, con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar al fideicomitente o al proyecto, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el fideicomiso, ni asume en relación con el proyecto obligación de constructor, promotor, comercializador, gerente, veedor, interventor y vendedor. FIDUCIARIA BOGOTA S.A., no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, gerente ni vendedor del Proyecto, ni participa de manera alguna en el desarrollo del CONJUNTO BUONAVISTA APARTAMENTOS y en consecuencia no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho proyecto, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización.- -

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

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

LA PROMITENTE VENDEDORA:

RAUL ANTONIO COLMENARES OSSA
Gerente ESTUDIOS Y SISTEMAS S.A.S.

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

C.C. No.

C.C. No.

PRESUPUESTO FINANCIERO
BUONAVISTA TORRE 1 – PROPIEDAD HORIZONTAL

1-INFORMACION GENERAL

NOMBRE O RAZON SOCIAL DEL EJECUTOR DEL PROYECTO:

UBICACIÓN/DIRECCION DEL INMUEBLE:

AREA TOTAL DEL LOTE:

AREA DE CONSTRUCCION AUTORIZADA:

NUMERO Y MODALIDAD DE UNIDADES AUTORIZADAS:

2-INFORMACION DE COSTOS

PRECIO DEL LOTE:	\$ 1.680'394.000
TOTAL ESTIMADO DE LOS COSTOS DIRECTOS E INDIRECTOS	\$ 10.221'696.000
GASTOS DE VENTA:	\$ 746'071.000
ESTIMATIVO DEL VALOR TOTAL DEL COSTO DEL PROYECTO	\$ 12.684'161.000
VALOR DE IMPREVISTOS	\$ 162'588.351
MECANISMOS DE COBERTURA	\$ 10'124.460

3- INFORMACION DE VENTAS

VALOR ESTIMADO DE VENTA:	\$ 14'067.838.000
--------------------------	-------------------

4- FINANCIACION

RECURSOS PROPIOS:	\$ 1.500'000.000
RECAUDO PRE-VENTAS A	\$ 3.830'351.000
DISPONIBLE, UTILIDADES (Ver balance)	\$
CREDITO:	\$ 7.090'352.000



CURADURIA URBANA No. 1

San José de Cúcuta

Martha Liliana Nieto Estévez

Curadora Urbana

NIT. 60.359.483-4 Reg.Común.

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

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

Licencia No.	54001-1-23-0322	Resolución No.	54001-1-23-0322 de 5 de enero de 2024
Fecha Vigencia Desde:	5 de marzo de 2024	Fecha Vigencia Licencia Hasta:	5 de marzo de 2027
Impuesto Delineación Urbana	\$35.687.100,00 Recibo Pago W00000011 20/12/23	Estampilla Prodesarrollo	\$17.440.000,00 Recibo Pago H00002289 20/12/23
Expensas	Factura No. FECU-2797 23/06/23 C.F. 1.528.358,82	Factura No. FECU-3433 22/12/23 C.V. 33.108.583,00	Funambiente No. 5000 Factura No. FEFU-2558 22/12/2023

La Curaduría Urbana No. 1 de San José de Cúcuta, en uso de sus facultades legales y en especial las que le confiere la Ley 368 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: INVERSIONES CYR SAS con Nit 890.505.789-1 representada legalmente por LILIANA CUADROS GARCIA identificada con cédula de ciudadanía No. 51.672.039 de Cúcuta obrando mediante la sociedad ESTUDIOS Y SISTEMAS SAS con Nit No. 890.505.217-9 representada legalmente por RAUL ANTONIO COLMENARES OSSA identificado con cédula de ciudadanía No. 13.247.796 de Cúcuta en su condición de FIDELICOMITENTES.

DATOS DEL PREDIO:

Predio No. 01-05-00-00-0180-0059-0-00-00-0000 Matrícula Inmobiliaria No. 260-310743

Dirección (Nomenclatura): LOTE 2 MZ K UR LOS ANGELES (Según Catastro) - LOTE #2 MANZANA K (Según certificado de libertad y tradición) ---

RESPONSABLE DEL PROYECTO:

RESPONSABILIDAD	NOMBRE COMPLETO	PROFESIÓN	IDENTIFICACIÓN / MAT.PROFESIONAL
DISEÑO ARQUITECTÓNICO	EDILMA LUCIA USSA RINCON	Arquitecta	No. 25700-30096 CND
CONSTRUCTOR RESPONSABLE	RAUL ANDRES COLMENARES REY	Ingeniero Civil	No. 25202-160129 CND
DISEÑO ELEMENTOS ESTRUCTURALES Y NO ESTRUCTURALES	PEDRO EDMUNDO ARIAS MATOS	Ingeniero Civil	No. 25000-160257 CND
MEMORIA ESTRUCTURAL	PEDRO EDMUNDO ARIAS MATOS	Ingeniero Civil	No. 25000-160257 CND
ESTUDIOS GEOTÉCNICOS	JOSE RICARDO PINEDA RODRIGUEZ	Ingeniero Civil	No. 54202-27410 NTS
REVISOR INDEPENDIENTE DISEÑO ESTRUCTURAL	LUIS CARLOS RIVERA CACERES	Ingeniero Civil	No. 54202-148914 NTS
REVISOR INDEPENDIENTE ESTUDIO GEOTÉCNICO	SILVIA NATALIA OVIEDO SANCHEZ	Ingeniero Civil	No. 66202-166027 STD

DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO APROBADO:

DESCRIPCIÓN: Se concede licencia de construcción modalidades obra nueva y cerramiento, proyecto BUONAVISTA Apartamentos, así: A-OBRA NUEVA: Se aprueba la construcción de dos torres de apartamentos de doce (12) pisos de altura cada una, destinada a uso residencial multifamiliar, conformadas cada una por cincuenta y cinco (55) apartamentos, para un total de ciento diez (110) apartamentos, cada unidad con su cupo de estacionamiento, nueve (9) cupos de estacionamiento para visitantes con las zonas de uso común necesarias de circulación e integración; cinco (5) unidades comerciales con cinco (5) cupos de estacionamiento, como uso complementario al proyecto, distribuido así: En Primer Piso: Cinco (5) unidades comerciales con baño cada uno, cinco (5) cupos de estacionamientos externos para uso comercial; Unidad Estructural que corresponde al Lobby o zona recepción con zona administración, sala juegos y gimnasio; Unidad estructural de dos pisos de altura en primer piso con portería con baño, salón de eventos, lobby, depósito / mantenimiento, escaleras, tres baterías sanitarias (una apta para personas con movilidad reducida). Segundo piso del Lobby o área social: Circulación, oficina administración, vado sobre lobby, sala de juegos y sala para gimnasio. Dos torres de apartamentos cada una de doce (12) pisos de altura, distribuidas así (misma distribución): PRIMER PISO Torres 1 y 2: Acceso, circulación que reparte a un ascensor, escalera, cuarto de basuras, área para medidores y cinco (5) unidades residenciales distribuidas así: una unidad (1) residencial apta para personas con movilidad reducida con sala, comedor, cocina, área de ropas, balcón o patio exterior y una habitación con baño. Cuatro (4) unidades residenciales conformadas por sala, comedor, balcón o patio exterior, cocina, área de ropas, estudio, un baño, una habitación sencilla y habitación principal con baño. SEGUNDO PISO Torres 1 y 2: Escaleras, ascensor, circulación que reparte a shut de basuras, área de gabinetes y cinco unidades residenciales: una unidad (1) residencial con sala, comedor, cocina, área de ropas, balcón o patio exterior y una habitación con baño. Cuatro (4) unidades residenciales conformadas por sala, comedor, balcón o patio exterior, cocina, área de ropas, estudio, un baño, una habitación sencilla y habitación principal con baño. PISOS 3 AL 11= Escaleras, ascensor, circulación que reparte a shut de basuras, área de gabinetes y cinco unidades residenciales: una unidad (1) residencial con sala, comedor, cocina, área de ropas, balcón o patio exterior y una habitación con baño. Cuatro (4) unidades residenciales conformadas por sala, comedor, balcón o patio exterior, cocina, área de ropas, estudio, un baño, una habitación sencilla y habitación principal con baño. PISO 12 y cubiertas (DE USO COMÚN)= Escaleras, cuarto de máquinas y terraza de cubierta. Se aprueba la construcción de zonas proyectadas de uso común esencial cubiertas y descubiertas: Cuarto de máquinas, Cuarto eléctrico, área para transformador, cuarto de telecomunicaciones (SETI); así mismo, área de bicicletas para con capacidad de quince (15) cupos, área de basuras, piscina de niños, piscina de adultos, área recreativa infantil; Proyecto cuenta con área de estacionamientos con capacidad para ciento diez (110) cupos de estacionamientos en proporción de uno por cada apartamento, ubicados cincuenta y cinco (55) cupos de estacionamientos privados primer piso, y cincuenta y cinco (55) cupos de estacionamiento en segundo piso al que se accede por medio de rampa y escaleras disponibles. Proyecto presenta nueve (9) cupos de estacionamientos externos para visitantes debidamente identificados. Área Obra Nueva cubierta construida Torre 1 de Apartamentos= 3.579,00 m2. Área Obra Nueva cubierta construida Torre 2 de Apartamentos= 3.579,00 m2; Área Obra Nueva cubierta construida de uso comercial= 254,00 m2; Unidad Estructural Cuarto de máquinas= 6,00 m2; Unidad Estructural que corresponde al Lobby o zona recepción, baños, zona administración, sala juegos y gimnasio = 346,00 m2; Unidad Estructural Cuarto subestación= 27,00 m2; Unidad Estructural Cuarto SETI Telecomunicaciones= 5,00 m2; 2-CERRAMIENTOS que se aprueban: Cerramiento perimetral proyecto=150,90 ml; Cerramiento Piscina=34,85 ml; Cerramiento Muro sector zona uso mixto=55,72 ml. Proyecto exige supervisión técnica independiente, obtención del certificado técnico de ocupación, cumplimiento de normas NSR-10, RETIE, RITEL y demás aplicables.

MARTHA LILIANA NIETO ESTÉVEZ
Curadora Urbana No. 1 San José de Cúcuta
F. Rad. 230623

INTERESADO

Edilma Lucia Ussa Rincon
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.	54001-1-23-0322	Resolución No. (Acto administrativo que ha quedado en firma)	54001-1-23-0322 de 5 de enero de 2024
Fecha Vigencia Desde:	5 de marzo de 2024	Fecha Vigencia Licencia Hasta:	5 de marzo de 2027

Área del Predio: Según Matricula Inmobiliaria: 260-310743: 4.801,125 m2

Áreas construidas que se aprueban:

Modalidad	Descripción	Área (m2)/ml
OBRA NUEVA	Área Obra Nueva cubierta construida Torre 1 de Apartamentos	3.579,00 m2
	Área Obra Nueva cubierta construida Torre 2 de Apartamentos	3.579,00 m2
	Área Obra Nueva cubierta construida de uso comercial	254,00 m2
	Unidad Estructural que corresponde al Lobby o zona recepción, baños, zona administración, sala juegos y gimnasio	346,00 m2
	Unidad Estructural Cuarto de máquinas	6,00 m2
	Unidad Estructural Cuarto subestación	27,00 m2
	Unidad Estructural Cuarto SETI Telecomunicaciones	5,00 m2
	AREA CUBIERTA CONSTRUIDA QUE SE APRUEBA	7.791,00 m2
CERRAMIENTOS	Cerramiento perimetral proyecto	150,90 ml
	Cerramiento Piscina	34,85 ml
	Cerramiento Muro sector zona uso mixto	55,72 ml

PLANOS QUE SE APRUEBAN: ARQUITECTONICOS: VEINTINUEVE (29) ESTRUCTURALES - NO ESTRUCTURAL: CINCUENTA Y TRES (53)

REQUIERE AUTORIZACIÓN DE OCUPACIÓN DEL INMUEBLE: SI

REQUIERE SUPERVISIÓN TÉCNICA INDEPENDIENTE: NO

REQUIERE CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN: SI

ZONIFICACIÓN VIGENTE: ZONA RESIDENCIAL 3 ZR-3

USO: MIXTO

ALTURA EDIFICACIÓN: Doce (12) Pisos

NUMERO DE UNIDADES PRIVADAS APROBADAS: 110 unidades residenciales y 5 unidades comerciales

ESTACIONAMIENTOS: 110 cupos privados 1 por cada apartamento, 9 cupos para visitantes, 5 cupos para uso comercial

Índice de Ocupación: 0,50

Índice de Construcción: 1,89

Ubicación Lote en manzana: Esquinero

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

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

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

NOTA 3: Es deber del interesado, una vez finalizadas las obras, solicitar al Departamento Administrativo de Planeación Municipal la expedición de la autorización de ocupación de inmueble, conforme al artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015 modificado por el artículo 13 del Decreto 1203 de 2017.

NOTA 4: Se debe dar cumplimiento en todo a la Resolución No. 54001-1-23-0322 de 5 de enero de 2024, 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. 230623

PLANEACIÓN MUNICIPAL

Firma recibido parte interesada



CURADURIA URBANA No. 1

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

Radicado: 54001-1-23-0322

RESOLUCION No. 54001-1-23-0322 (05 de enero de 2024)

"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, INVERSIONES CYR SAS con Nit 890.505.789-1 representada legalmente por LILTANA CUADROS GARCIA identificada con cédula de ciudadanía No. 51.672.039 de Cúcuta obrando mediante la sociedad ESTUDIOS Y SISTEMAS SAS con Nit No. 890.505.217-9 representada legalmente por RAUL ANTONIO COLMENARES OSSA identificado con cédula de ciudadanía No. 13.247.796 de Cúcuta en su condición de FIDEICOMITENTES, en adelante simplemente SOLICITANTES, presentaron ante la Curaduría Urbana No.1 de San José de Cúcuta, documentos por ventanilla única: **No. ID-2023 - No. 2804 de fecha 22 de junio de 2023**, con el fin de Solicitar: **LICENCIA URBANÍSTICA**, así: **Clase: Construcción - Modalidades: Obra Nueva y Cerramiento**, proyecto a desarrollar en el predio identificado con la **Matrícula Inmobiliaria No. 260-310743** con dirección **LOTE 2 MZ K UR LOS ÁNGELES (Según Catastro) - LOTE #2 MANZANA K (Según certificado de libertad y tradición)**, cuyos linderos constan en la **Escritura Pública No. 2701 de fecha 03-12-2015 de la Notaría Sexta (6) de Cúcuta, con un área de 4.801,125 m2**, conforme matrícula inmobiliaria, con número predial **No.01-05-00-00-0180-0059-0-00-00-0000**, ubicado en el área urbana del Municipio de San José de Cúcuta, quedando radicada en legal y debida forma bajo el número **54001-1-23-0322** de fecha: **23 de junio de 2023**, según lo establecido en el art. 2.2.6.1.2.1.2., 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-2023-No. 2838 de fecha 23 de junio de 2023**.

Que, se aporta poder del 16 de junio de 2023 Notaría Séptima de Cúcuta, conferido a EDILMA LUCIA USSA RINCON con cédula: 46.360.491 de Sogamoso.

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 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 sismo resistentes y demás reglamentaciones en que se fundamenta, 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



CURADURIA URBANA No. 1

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

Radicado: 54001-1-23-0322

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 vigentes 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 23 de junio de 2023, la solicitud quedo radicada en legal y debida forma.

Que, El día 28 de agosto de 2023, este Despacho expidió Auto No. 54001-1-23-0322 POR EL CUAL SE AMPLÍA EL PLAZO PARA DECIDIR SOBRE LA SOLICITUD DE LICENCIA DE CONSTRUCCION RADICADO No. 54001-1-23-0322.

Que, El día 25 de septiembre de 2023 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 Curadora Urbana con su equipo profesional de apoyo interdisciplinario, notificada electrónicamente el día 26 de septiembre de 2023.

Que, El día 09 de noviembre de 2023, este Despacho expidió Auto No. 54001-1-23-0322 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 CONSTRUCCION RADICADO No. 54001-1-23-0322 DE FECHA 23 DE JUNIO DE 2023.

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

Que, El día 13 de diciembre de 2023, este Despacho expidió Acto de trámite viable de solicitud.

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 complementen, 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



CURADURIA URBANA No. 1

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

Radicado: 54001-1-23-0322

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, **LOS SOLICITANTES**, presentaron ante la Curaduría Urbana No.1 de San José de Cúcuta, los siguientes documentos los cuales se aportaron al expediente conformado, documentos conforme a la Resolución No. 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	Aportan certificado de libertad y tradición No. 260-310743 .
2	Formulario único nacional de solicitud de licencia debidamente diligenciado por el solicitante.	Aportado.
3	Copia del documento de identidad del solicitante cuando se trate de personas naturales o certificado de existencia y representación legal cuya fecha no es superior a un mes, cuando se trata de personas jurídicas.	Aportan Certificados de Existencia y Representación Legal de INVERSIONES CYR SAS y ESTUDIOS Y SISTEMAS SAS.
4	Poder especial debidamente otorgado, ante Notario, con la correspondiente nota de presentación personal.	Aportan poder del 16 de junio de 2023 Notaria Séptima de Cúcuta, conferido a EDILMA LUCIA USSA RINCON con cédula: 46.360.491 de Sogamoso.
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 copia del recibo del impuesto predial.
6	La relación de la dirección de los predios colindantes al proyecto objeto de la solicitud. Se entiende por predios colindantes aquellos que tienen un lindero en común con el inmueble o inmuebles objeto de solicitud de licencia. Este requisito no se exigirá cuando se trate de predios rodeados completamente por espacio público o ubicado en zonas rurales no suburbanas.	Aportado.
7	Copia de la matrícula profesional de los profesionales intervinientes en el trámite de licencia urbanística y copia de certificaciones que acrediten su experiencia, para los trámites que así lo requieran.	Se adjunta copia de matrículas profesionales de: <ul style="list-style-type: none">• Constructor Responsable: RAUL ANDRES COLMENARES REY.• Arquitecta: EDILMA LUCIA USSA RINCON.• Diseñador de Elementos Estructurales y No Estructurales: PEDRO EDMUNDO ARIAS MATOS.• Ingeniero responsable del estudio de suelos: JOSE RICARDO PINEDA RODRIGUEZ.• Ingeniero Revisor diseño Estructural: LUIS CARLOS RIVERA CACERES• Ingeniero Revisor Estudio geotécnico: SILVIA NATALIA OVIEDO SÁNCHEZ
8	Licencias anteriores	<ul style="list-style-type: none">• Licencia de Urbanización 54001-1-15-0157 de fecha ejecutoria 16 de septiembre de 2015 (reposa en Curaduría)



CURADURIA URBANA No. 1

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

Radicado: 54001-1-23-0322

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 de diseño estructural y además revisión independiente de estudio geotécnico

Adicionalmente, se anexa:

1. Memorial de responsabilidad del cumplimiento de normas **RETIE** firmada por el Ingeniero Civil **RAUL ANDRES COLMENARES REY** con matrícula profesional **No. 25202-160379 CND**, en cumplimiento de la Resolución del Ministerio de Minas y Energía: Resolución 90708 30/08/13, 90907/13, 90795/14 y 40492/15.
2. Memorial de responsabilidad del cumplimiento de normas **NSR-10** firmada por el Ingeniero Civil **PEDRO EDMUNDO ARIAS MATOS** con matrícula profesional **No. 25000-16957 CND**.
3. Memorial de responsabilidad cumplimiento de normas RITEL.
4. Estudio medios de evacuación.
5. Estudio de tráfico cálculo de ascensores.

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

RESPONSABILIDAD	NOMBRE COMPLETO	PROFESIÓN	IDENTIFICACIÓN/ MAT.PROFESIONAL
DISEÑO ARQUITECTÓNICO	EDILMA LUCIA USSA RINCON	Arquitecta	No. 25700-38996 CND
CONSTRUCTOR RESPONSABLE	RAUL ANDRES COLMENARES REY.	Ingeniero Civil	No. 25202-160379 CND
DISEÑO ESTRUCTURALES Y ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES	PEDRO EDMUNDO ARIAS MATOS	Ingeniero Civil	No. 25000-16957 CND
MEMORIA ESTRUCTURAL	PEDRO EDMUNDO ARIAS MATOS	Ingeniero Civil	No. 25000-16957 CND
ESTUDIOS GEOTÉCNICOS	JOSE RICARDO PINEDA RODRIGUEZ	Ingeniero Civil	No. 54202-27410 NTS
REVISOR INDEPENDIENTE DISEÑO ESTRUCTURAL	LUIS CARLOS RIVERA CÁCERES	Ingeniero Civil	No. 54202-148944 NTS
REVISOR INDEPENDIENTE ESTUDIO GEOTÉCNICO	SILVIA NATALIA OVIEDO SÁNCHEZ	Ingeniero Civil	No. 68202-166027 STD

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

Que, Se 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 LOTE 2 MZ K UR LOS ÁNGELES (Según Catastro) - LOTE #2 MANZANA K (Según certificado de libertad y tradición)	Aviso en el diario LA OPINION el día 27 de junio de 2023 publicado en la página 7B. (Registro ventanilla Única ID-2023- No. 2990 de fecha 30 de junio de 2023).

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-2023- No. 2990 de 30 de junio de 2023).



CURADURIA URBANA No. 1

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

Radicado: 54001-1-23-0322

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. 2.2.6.1.2.2.2., modificado por el Artículo 17 del Decreto 1783 de 2021, no se recibió observación u objeción alguna en la Curaduría 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 Curaduría Urbana No.1, revisó aspectos técnicos, jurídicos, estructurales, urbanísticos y arquitectónicos relativos al proyecto, verificando normas urbanísticas y sismo resistente y demás reglamentaciones vigentes aplicables al mismo, encontrando que cumple con las mismas, así:

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO: Se concede licencia de construcción modalidades obra nueva y cerramiento, proyecto BUONAVISTA Apartamentos, así: A-OBRA NUEVA: Se aprueba la construcción de dos torres de apartamentos de doce (12) pisos de altura cada una, destinada a uso residencial multifamiliar, conformadas cada una por cincuenta y cinco (55) apartamentos, para un total de ciento diez (110) apartamentos, cada unidad con su cupo de estacionamiento, nueve (9) cupos de estacionamiento para visitantes con las zonas de uso común necesarias de circulación e integración; cinco (5) unidades comerciales con cinco (5) cupos de estacionamiento, como uso complementario al proyecto, distribuido así: En Primer Piso: Cinco (5) unidades comerciales con baño cada una, cinco (5) cupos de estacionamientos externos para uso comercial; Unidad Estructural que corresponde al Lobby o zona recepción con zona administración, sala juegos y gimnasio: Unidad estructural de dos pisos de altura en primer piso con portería con baño, salón de eventos, lobby, deposito / mantenimiento, escaleras, tres baterías sanitarias (una apta para personas con movilidad reducida). Segundo piso del Lobby o área social: Circulación, oficina administración, vacío sobre lobby, sala de juegos y sala para gimnasio. Dos torres de apartamentos cada una de doce (12) pisos de altura, distribuidas así (misma distribución): PRIMER PISO Torres 1 y 2: Acceso, circulación que reparte a un ascensor, escalera, cuarto de basuras, área para medidores y cinco (5) unidades residenciales distribuidas así: una unidad (1) residencial apta para personas con movilidad reducida con sala, comedor, cocina, área de ropas, balcón o patio exterior y una habitación con baño. Cuatro (4) unidades residenciales conformadas por sala, comedor, balcón o patio exterior, cocina, área de ropas, estudio, un baño, una habitación sencilla y habitación principal con baño. SEGUNDO PISO Torres 1 y 2: Escaleras, ascensor, circulación que reparte a shut de basuras, área de gabinetes y cinco unidades residenciales: una unidad (1) residencial con sala, comedor, cocina, área de ropas, balcón o patio exterior y una habitación con baño. Cuatro (4) unidades residenciales conformadas por sala, comedor, balcón o patio exterior, cocina, área de ropas, estudio, un baño, una habitación sencilla y habitación principal con baño. PISOS 3 AL 11= Escaleras, ascensor, circulación que reparte a shut de basuras, área de gabinetes y cinco unidades residenciales: una unidad (1) residencial con sala, comedor, cocina, área de ropas, balcón o patio exterior y una habitación con baño. Cuatro (4) unidades residenciales conformadas por sala, comedor, balcón o patio exterior, cocina, área de ropas, estudio, un baño, una habitación sencilla y habitación principal con baño. PISO 12 y cubiertas (DE USO COMÚN)= Escaleras, cuarto de máquinas y terraza de cubierta. Se aprueba la construcción de zonas proyectadas de uso común esencial cubiertas y descubiertas: Cuarto de máquinas, Cuarto eléctrico, área para transformador, cuarto de telecomunicaciones (SETI); así mismo, área de bicicletas para con capacidad de quince (15) cupos, área de basuras, piscina de niños, piscina de adultos, área recreativa infantil; Proyecto cuenta con área de estacionamientos con capacidad para ciento diez (110) cupos de estacionamientos en proporción de uno por cada apartamento, ubicados cincuenta y cinco (55) cupos de estacionamientos privados primer piso, y Cincuenta y cinco (55) cupos de estacionamiento en segundo piso al que se accede por medio de rampa y escaleras disponibles. Proyecto presenta nueve (9) cupos de estacionamientos externos para visitantes debidamente identificados. Área Obra Nueva cubierta construida Torre 1 de Apartamentos= 3.579,00 m². Área Obra Nueva cubierta construida Torre 2 de Apartamentos=3.579,00 m²; Área Obra Nueva cubierta construida de uso comercial= 254.00 m²; Unidad Estructural Cuarto de máquinas= 6.00 m²; Unidad Estructural que corresponde al Lobby o zona recepción, baños, zona administración, sala juegos y gimnasio =346.00 m²; Unidad Estructural Cuarto subestación=27.00 m²; Unidad Estructural Cuarto SETI Telecomunicaciones=5.00 m²; 2-CERRAMIENTOS que se aprueban: Cerramiento perimetral proyecto=150.90 ml; Cerramiento Piscina=34.85 ml; Cerramiento Muro sector zona uso mixto=55.72 ml. Proyecto exige supervisión técnica independiente, obtención del certificado técnico de ocupación, cumplimiento de normas NSR.10, RETIE, RITEL y demás aplicables.

Área del Predio: Según Matricula Inmobiliaria: 260-310743: **4.801,125 m²**



CURADURIA URBANA No. 1

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

Radicado: 54001-1-23-0322

Cuadro de Áreas del proyecto por uso a intervenir:

Modalidad	Descripción	Área (m2)/ml
OBRA NUEVA	Área Obra Nueva cubierta construida Torre 1 de Apartamentos	3.579,00 m2
	Área Obra Nueva cubierta construida Torre 2 de Apartamentos	3.579,00 m2
	Área Obra Nueva cubierta construida de uso comercial	254.00 m2
	Unidad Estructural que corresponde al Lobby o zona recepción, baños, zona administración, sala juegos y gimnasio	346.00 m2
	Unidad Estructural Cuarto de máquinas	6.00 m2
	Unidad Estructural Cuarto subestación	27.00 m2
	Unidad Estructural Cuarto SETI Telecomunicaciones	5.00 m2
	ÁREA CUBIERTA CONSTRUIDA QUE SE APRUEBA	7.791.00 m2
CERRAMIENTOS	Cerramiento perimetral proyecto	150.90 ml
	Cerramiento Piscina	34.85 ml
	Cerramiento Muro sector zona uso mixto	55.72 ml

NORMA VIGENTE: Acuerdo 0022 de 2019. **ZONIFICACIÓN:** ZONA RESIDENCIAL 3 ZR-3. **USOS PERMITIDOS.** De conformidad con el Acuerdo 022 de 2019 se tiene que los usos permitidos en la zona en que se ubica el predio, se encuentra la vivienda unifamiliar.

5. Residencial				
Área de actividad	Área de actividad residencial tipo ZR-3			
USOS APLICAN PARA:	Manzanas determinadas como Área de actividad residencial tipo ZR3 y se evidencia en el Mapa No 31 Usos de suelo urbano			
USOS PRINCIPALES	Uso	Tipo	Escala	
	Vivienda	UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR TIPO R3, VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. El uso principal lleva implícita la autorización para el caso de conjuntos cerrados, agrupaciones cerradas o multifamiliares (Edificios) de la instalación de caseta de vigilancia, oficina de administración, servicios comunes, dotacionales propios de las unidades residenciales y los equipos necesarios para la prestación de servicios esenciales para el uso principal.		
	Dotacional	RECREATIVOS PÚBLICOS		Vecinal
	Comercio	USO DOMESTICO		Vecinal y Zonal
COMERCIO GENERAL			Zonal, metropolitana	
COMERCIO ASOCIADO AL RAMO AUTOMOTRIZ			Vecinal	
AGRUPOACIONES COMERCIALES			Vecinal	
VENTAS DE VIVERES Y ABARROTES			Vecinal, Zonal	
USOS COMPLEMENTARIOS	Actividades de esparcimiento	ACTIVIDADES DE ESPARCIMIENTO		Vecinal
		PARQUEADEROS		Vecinal
		CAFETERÍAS RESTAURANTES		Vecinal, zonal
		SERVICIOS DE BELLEZA Y CUIDADO CORPORAL		Vecinal, Zonal
		SERVICIOS VETERINARIOS		Vecinal
	Servicios	ALOJAMIENTO Y HOTELES		Zonal
		ENTRETENIMIENTO, ACTIVIDADES CULTURALES Y RECREATIVAS		Vecinal, Zonal
		CORREO Y TELECOMUNICACIONES		Vecinal, Zonal
		INTERMEDIACIÓN FINANCIERA		Vecinal
		ESPECIALIZADOS, PROFESIONALES Y TÉCNICOS		Vecinal, Zonal
Dotacional	EDUCACIÓN		Vecinal, Zonal, Metropolitana	

NORMA	ARTÍCULO Y NORMA	EXIGENCIA POT	PROYECTO PRESENTA
AISLAMIENTOS	Ac. 022/19 Art.188	3.00 m. a partir del segundo piso incluido este.	Cumple aislamientos
PATIO APTO.	Ac. 022/19 Art.190	2.00 m2.	Presenta patio y área libre disponible
ANTEJARDINES	Ac. 022/19 Art.186	3.00 m.	3.00 metros
VOLADIZOS	Ac. 022/19 Art.191	1,50 m sobre antejardín.	No presenta.
ANDENES	Ac. 022/19 Art.195	2.00 m	Respeto anchos andenes aprobados en licencia urbanismo
ESTACIONAMIENTOS	Ac. 022/19 Art.196	110 privados, 9 cupos para visitantes y 3 cupos para comercio.	110 cupos privados 1 por cada apartamento 9 cupos para visitantes 5 cupos para uso comercial
INDICE OCUPACIÓN	Ac. 022/19 Art.213	0.70	0.50
INDICE CONSTRUCCIÓN	Ac. 022/19 Art.213	7.50	1.89
ALTURA EDIFICACIÓN	Ac. 022/19 Art.189	En Pisos	12
UNIDADES PROPUESTAS		110 unidades residenciales y 5 unidades comerciales.	

Ubicación Manzana: Esquinero



CURADURIA URBANA No. 1

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

Radicado: 54001-1-23-0322

Que, la Curadora Urbana No.1, indica por este acto administrativo a los **SOLICITANTES - INVERSIONES CYR SAS con Nit 890.505.789-1 representada legalmente por LILIANA CUADROS GARCIA identificada con cédula de ciudadanía No. 51.672.039 de Cúcuta obrando mediante la sociedad ESTUDIOS Y SISTEMAS SAS con Nit No. 890.505.217-9 representada legalmente por RAUL ANTONIO COLMENARES OSSA identificado con cédula de ciudadanía No. 13.247.796 de Cúcuta en su condición de FIDEICOMITENTES** que deben dar cumplimiento a las siguientes **OBLIGACIONES** según lo exigido por el Decreto 1077/15 Artículo 2.2.6.1.2.3.6 modificado y adicionado por el Art. 11 del Decreto 1203/17 y adicionado por artículo 23 Decreto 1783 de 2021, según correspondan a la naturaleza del proyecto a desarrollar: 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. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. 10. Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fiduciario ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación. 11. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción sismo resistente. 12. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. 13. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad. 14. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo-resistente vigente. 15. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias. 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 810 de 2016 art. 135:1. Destinar un lugar al interior de la construcción para guardar materiales, maquinaria, escombros o residuos y no ocupar con ellos, ni siquiera de manera temporal, el andén, las vías o espacios públicos circundantes. 2. Proveer de unidades sanitarias provisionales para el personal que labora y visita la obra y adoptar las medidas requeridas para mantenerlas aseadas, salvo que exista una solución viable, cómoda e higiénica en el área. 3. Instalar protecciones o elementos especiales en los frentes y costados de la obra y señalización, semáforos o luces nocturnas para la seguridad de quienes se movilizan por el lugar y evitar accidentes o incomodidades. 4. Limpiar las llantas de los vehículos que salen de la obra para evitar que se arroje barro o cemento en el espacio público. 5. Limpiar el material, cemento y los residuos de la obra, de manera inmediata, cuando caigan en el espacio público. 6. Retirar los andamios, barreras, escombros y residuos de cualquier clase una vez terminada la obra, cuando esta se suspenda por más de dos (2) meses, o cuando sea necesario por seguridad de la misma. 7. Exigir a quienes trabajan y visitan la obra, el uso de cascos e implementos de seguridad industrial y contar con el equipo necesario para prevenir y controlar incendios o atender emergencias de acuerdo con esta ley. 8. Tomar las medidas necesarias para evitar la emisión de partículas en suspensión, provenientes de materiales de construcción, demolición o desecho, de conformidad con las leyes vigentes. 9. Aislar completamente las obras de construcción que se desarrollen aledañas a canales o fuentes de agua, para evitar la contaminación del agua con materiales e implementar las acciones de prevención y mitigación que disponga la autoridad ambiental respectiva. 10. Reparar los daños o averías que en



CURADURIA URBANA No. 1

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

Radicado: 54001-1-23-0322

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 de la Resoluciones 90907 de 2013, 90795 de 2014 y 40492 de 2015 - RETIE, en especial contar con la declaración de cumplimiento del reglamento técnico de instalaciones eléctricas (RETIE) firmada por el constructor responsable referente a las distancias mínimas de seguridad, conforme lo exige el Art. 13.3 de la norma en cita y garantizar su cumplimiento en el proyecto. **11.** Atender lo dispuesto en la Resolución 3673 de 2008, del Ministerio de Protección Social por la cual se establece el Reglamento Técnico de trabajo seguro en alturas del Ministerio de Protección Social, especialmente lo dispuesto en los títulos IV, V y VI. **12.** La aprobación de planos de propiedad horizontal se debe efectuar ante la Curaduría 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 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, el Decreto 1077 de 2015 señala: **Artículo 2.2.6.1.4.11. Competencia del control urbano.** Corresponde a los alcaldes municipales o distritales por conducto de los inspectores de policía rurales, urbanos y corregidores, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1801 de 2016 (Código de Policía) o la norma que la modifique, adicione o sustituya, ejercer la vigilancia y control durante la ejecución de las obras, con el fin de aplicar las medidas correctivas para asegurar el cumplimiento de las licencias urbanísticas y de las normas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, sin perjuicio de las facultades atribuidas a los funcionarios del Ministerio Público y de las veedurías en defensa tanto del orden jurídico, del ambiente y del patrimonio y espacios públicos, como de los intereses colectivos y de la sociedad en general.



CURADURIA URBANA No. 1

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

Radicado: 54001-1-23-0322

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

Que, La Ley 1437 de 2011 dispone en los artículos 66 a 69, lo siguiente: Artículo 66. Deber de notificación de los actos administrativos de carácter particular y concreto. Los actos administrativos de carácter particular deberán ser notificados en los términos establecidos en las disposiciones siguientes.

Artículo 67. Notificación personal. Las decisiones que pongan término a una actuación administrativa se notificarán personalmente al interesado, a su representante o apoderado, o a la persona debidamente autorizada por el interesado para notificarse. En la diligencia de notificación se entregará al interesado copia íntegra, auténtica y gratuita del acto administrativo, con anotación de la fecha y la hora, los recursos que legalmente proceden, las autoridades ante quienes deben interponerse y los plazos para hacerlo. El incumplimiento de cualquiera de estos requisitos invalidará la notificación. La notificación personal para dar cumplimiento a todas las diligencias previstas en el inciso anterior también podrá efectuarse mediante una cualquiera de las siguientes modalidades: 1. Por medio electrónico. Procederá siempre y cuando el interesado acepte ser notificado de esta manera. A partir del día siguiente a la notificación se contarán los términos para la interposición de recursos. **Artículo 68. Citaciones para notificación personal.** Si no hay otro medio más eficaz de informar al interesado, se le enviará una citación a la dirección, al número de fax o al correo electrónico que figuren en el expediente o puedan obtenerse del registro mercantil, para que comparezca a la diligencia de notificación personal. El envío de la citación se hará dentro de los cinco (5) días siguientes a la expedición del acto, y de dicha diligencia se dejará constancia en el expediente. Cuando se desconozca la información sobre el destinatario señalada en el inciso anterior, la citación se publicará en la página electrónica o en un lugar de acceso al público de la respectiva entidad por el término de cinco (5) días.

Artículo 69. Notificación por aviso. Si no pudiere hacerse la notificación personal al cabo de los cinco (5) días del envío de la citación, esta se hará por medio de aviso que se remitirá a la dirección, al número de fax o al correo electrónico que figuren en el expediente o puedan obtenerse del registro mercantil, acompañado de copia íntegra del acto administrativo. El aviso deberá indicar la fecha y la del acto que se notifica, la autoridad que lo expidió, los recursos que legalmente proceden, las autoridades ante quienes deben interponerse, los plazos respectivos y la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino. Cuando se desconozca la información sobre el destinatario, el aviso, con copia íntegra del acto administrativo, se publicará en la página electrónica y en todo caso en un lugar de acceso al público de la respectiva entidad por el término de cinco (5) días, con la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso. En el expediente se dejará constancia de la remisión o publicación del aviso y de la fecha en que por este medio quedará surtida la notificación personal.

Que, Atendiendo lo exigido por el Artículo 2.2.6.6.8.2 del Decreto 1077/15 modificado por el Art. 11 del Decreto 2218/15, que señala: **Artículo 2.2.6.6.8.2. Pago de los impuestos, gravámenes, tasas, participaciones y contribuciones asociados a la expedición de licencias.** Se tiene que el titular de la solicitud de licencia acreditó la cancelación de: (Registro Ventanilla Única No. ID 2023 -No. 5929 de fecha 29 de diciembre de 2023).



CURADURIA URBANA No. 1

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

Radicado: 54001-1-23-0322

No.	Concepto	Fecha Pago y Entidad	Conforme a
1.	Expensas de la Curaduría Urbana, conforme al Decreto 1077 de 2015.	23/06/2023. Pago a Banco AV villas. Cargo Fijo. Factura FECU-2797 de 23/06/2023. 19/12/2023. Pago a Banco AV Villas Cargo Variable. Factura FECU-3433 de 22/12/2023.	ECU01-12791 de 23/06/2023. ECU01-13429 de 13/12/2023.
2.	Impuesto Municipal de Delineación Urbana. Conforme al Acuerdo 040 de 2010	19/12/2023 Recibo No. WM00858811 de 20/12/2023. Mediante Pago Banco Bogotá.	QCU01-6603 de 13/12/2023.
3.	Tasa Escombrera Municipal, Decreto Municipal 0277/03	19/12/2023 cuenta 191-000023-93 INDERSOL SAS. FEFU-2558 de 22/12/2023.	5000-FMSA20-C1 de 13/12/2023.
4	Estampilla Departamental Prodesarrollo Académico científico y técnico de la universidad del Norte de Santander. Ordenanzas 026/07 y 014/08	Recibo No. IH00002989 de fecha 20/12/2023 Consignación de 20/12/2023. Pago en Banco de Bogotá Cuenta Corriente del Departamento No.260-75958-4.	EPA-2397 de 13/12/2023.

Que, Están todos los requisitos de Ley para acceder a la solicitud de licencia presentada por **INVERSIONES CYR SAS con Nit 890.505.789-1 representada legalmente por LILIANA CUADROS GARCIA identificada con cédula de ciudadanía No. 51.672.039 de Cúcuta obrando mediante la sociedad ESTUDIOS Y SISTEMAS SAS con Nit No. 890.505.217-9 representada legalmente por RAUL ANTONIO COLMENARES OSSA identificado con cédula de ciudadanía No. 13.247.796 de Cúcuta en su condición de FIDEICOMITENTES** 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. **54001-1-23-0322** a **INVERSIONES CYR SAS con Nit 890.505.789-1 representada legalmente por LILIANA CUADROS GARCIA identificada con cédula de ciudadanía No. 51.672.039 de Cúcuta obrando mediante la sociedad ESTUDIOS Y SISTEMAS SAS con Nit No. 890.505.217-9 representada legalmente por RAUL ANTONIO COLMENARES OSSA identificado con cédula de ciudadanía No. 13.247.796 de Cúcuta en su condición de FIDEICOMITENTES** proyecto a desarrollar en el predio identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. **260-310743** con dirección **LOTE 2 MZ K UR LOS ÁNGELES (Según Catastro) - LOTE #2 MANZANA K (Según certificado de libertad y tradición)**, cuyos linderos constan en la Escritura Pública No. **2701** de fecha **03-12-2015** de la Notaría Sexta (6) de Cúcuta, con un área de **4.801,125 m2**, con número predial **No. 01-05-00-00-0180-0059-0-00-00-0000**, ubicado en el área urbana del Municipio de San José de Cúcuta, cuyo constructor responsable es el Ingeniero Civil **RAUL ANDRES COLMENARES REY**, con matrícula profesional No. **25202-160379** CND. **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, proyecto BUONAVISTA Apartamentos, así: A-OBRA NUEVA: Se aprueba la construcción de dos torres de apartamentos de doce (12) pisos de altura cada una, destinada a uso residencial multifamiliar, conformadas cada una por cincuenta y cinco (55) apartamentos, para un total de ciento diez (110) apartamentos, cada unidad con su cupo de estacionamiento, nueve (9) cupos de estacionamiento para visitantes con las zonas de uso común necesarias de circulación e integración; cinco (5) unidades comerciales con cinco (5) cupos de estacionamiento, como uso complementario al proyecto, distribuido así: En Primer Piso: Cinco (5) unidades comerciales con baño cada uno, cinco (5) cupos de estacionamientos externos para uso comercial; Unidad Estructural que corresponde al Lobby o zona recepción con zona administración, sala juegos y gimnasio: Unidad estructural de dos pisos de altura en primer piso con portería con baño, salón de eventos, lobby, deposito / mantenimiento, escaleras, tres baterías sanitarias (una apta para personas con movilidad reducida). Segundo piso del Lobby o área social: Circulación, oficina administración, vacío sobre lobby, sala de juegos y sala para gimnasio. Dos torres de apartamentos cada una de doce (12) pisos de altura, distribuidas así (misma distribución): PRIMER PISO Torres 1 y 2: Acceso, circulación que reparte a un ascensor, escalera, cuarto de basuras, área para medidores y cinco (5) unidades residenciales distribuidas así: una unidad (1) residencial apta para personas con movilidad reducida con sala, comedor, cocina, área de ropas, balcón o patio exterior y una habitación con baño. Cuatro (4) unidades residenciales conformadas por sala, comedor, balcón o patio exterior, cocina, área de ropas, estudio, un baño, una habitación sencilla y habitación principal con baño. SEGUNDO PISO Torres 1 y 2: Escaleras, ascensor, circulación que reparte a shut de basuras, área de gabinetes y cinco unidades residenciales: una unidad (1) residencial con



CURADURIA URBANA No. 1

San José de Cúcuta

Martha Lilliana Nieto Estévez

Curadora Urbana

NIT. 60.359.483-4 Reg.Común.

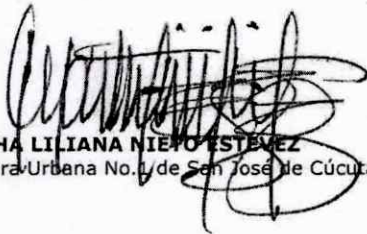
Radicado: 54001-1-23-0322

sala, comedor, cocina, área de ropas, balcón o patio exterior y una habitación con baño. Cuatro (4) unidades residenciales conformadas por sala, comedor, balcón o patio exterior, cocina, área de ropas, estudio, un baño, una habitación sencilla y habitación principal con baño. PISOS 3 AL 11= Escaleras, ascensor, circulación que reparte a shut de basuras, área de gabinetes y cinco unidades residenciales: una unidad (1) residencial con sala, comedor, cocina, área de ropas, balcón o patio exterior y una habitación con baño. Cuatro (4) unidades residenciales conformadas por sala, comedor, balcón o patio exterior, cocina, área de ropas, estudio, un baño, una habitación sencilla y habitación principal con baño. PISO 12 y cubiertas (DE USO COMÚN)= Escaleras, cuarto de máquinas y terraza de cubierta. Se aprueba la construcción de zonas proyectadas de uso común esencial cubiertas y descubiertas: Cuarto de máquinas, Cuarto eléctrico, área para transformador, cuarto de telecomunicaciones (SETI); así mismo, área de bicicletas para con capacidad de quince (15) cupos, área de basuras, piscina de niños, piscina de adultos, área recreativa infantil; Proyecto cuenta con área de estacionamientos con capacidad para ciento diez (110) cupos de estacionamientos en proporción de uno por cada apartamento, ubicados cincuenta y cinco (55) cupos de estacionamientos privados primer piso, y Cincuenta y cinco (55) cupos de estacionamiento en segundo piso al que se accede por medio de rampa y escaleras disponibles. Proyecto presenta nueve (9) cupos de estacionamientos externos para visitantes debidamente identificados. Área Obra Nueva cubierta construida Torre 1 de Apartamentos= 3.579,00 m2. Área Obra Nueva cubierta construida Torre 2 de Apartamentos=3.579,00 m2; Área Obra Nueva cubierta construida de uso comercial= 254.00 m2; Unidad Estructural Cuarto de máquinas= 6.00 m2; Unidad Estructural que corresponde al Lobby o zona recepción, baños, zona administración, sala juegos y gimnasio =346.00 m2; Unidad Estructural Cuarto subestación=27.00 m2; Unidad Estructural Cuarto SETI Telecomunicaciones=5.00 m2; 2-CERRAMIENTOS que se aprueban: Cerramiento perimetral proyecto=150.90 ml; Cerramiento Piscina=34.85 ml; Cerramiento Muro sector zona uso mixto=55.72 ml. Proyecto exige supervisión técnica independiente, obtención del certificado técnico de ocupación, cumplimiento de normas NSR.10, RETIE, RITEL y demás aplicables. 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. Es deber del solicitante publicar el extracto de la parte resolutoria de este acto en diario de amplia circulación y allegar la prueba a la Curaduría Urbana.

TERCERO: La presente resolución rige a partir de su ejecutoria y una vez en firme deberá expedirse el Formato de Licencia. **54001-1-23-0322** y se aprobarán los planos y memorias técnicas que formen parte del proyecto licenciado.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE. En San José de Cúcuta, el día **05 de enero de 2024**


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



DAVIVIENDA

Cúcuta, 28 de octubre de 2025.

Señores:
SECRETARIA DE VIVIENDA
L. C.

Estimados señores.

A solicitud de los señores **ESTUDIOS Y SISTEMAS S.A.S.**, y con el propósito de que sirva expedir permiso de ventas de 55 apartamentos en el proyecto ubicado en Lote 2 Manzana K, Barrio Urbanización Los Ángeles denominado **BUONAVISTA APARTAMENTOS**, a continuación se detallan los datos que dicha solicitud requiere:

Número del crédito	07506066002138522
Valor aprobado	\$7.676.000.000
Clasificación del proyecto	Mayor a Vis
Fecha de aprobación	06 de septiembre de 2024
Descripción del proyecto	Agrupación de vivienda multifamiliar compuesta por una torre de 11 niveles con un ascensor para un total de 55 aptos y plataforma de parqueos con 65 cupos.
Plazo de construcción	18 meses
Plazo de ventas	6 meses
Garantía	Hipoteca abierta de primer grado sin límite de garantía sobre el lote donde se construirá el proyecto con un área de 3.073 mts ²

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

Cordialmente,

JOHANNA ALEXANDRA MATAMOROS RIVERA
EJECUTIVA CONSTRUCTOR
SUC. NORTE DE SANTANDER Y ARÁUCA
BANCO DAVIVIENDA S.A.