

San José de Cúcuta 12 de mayo de 2026

Señores
PLANEACIÓN MUNICIPAL
Cúcuta, Norte de Santander.

Ref. "SOLICITUD PERMISO DE VENTAS Y/O ENAJENACIÓN DE INMUEBLES, PROYECTO TIKAL CLUB HOUSE."

Cordial saludo.

Por medio del presente documento, la empresa Grupo Inmobiliario Paisaje Urbano, con NIT 807006174-8, hace entrega de los documentos descritos para la solicitud de Permiso de Ventas y/o enajenación de inmuebles, para el proyecto denominado **TIKAL CLUB HOUSE**.

Matrícula Inmobiliaria número: 260-341833

Referencia Catastral Nacional: 00-04-00-00-0001-0958-0-00-00-0000

Referencia Catastral Municipal: 00-04-0001-0958-000

Nomenclatura según Catastro Municipal: SUPER MZ 3 Et 3 GLOBO 1 (EL RESUMEN 2)

Nomenclatura según Registro: SIN DIRECCION "SUPERMANZANA 3 (ETAPA 3 - GLOBO 1)

Área de terreno en mayor extensión = 16.717,50 m2

Linderos y especificaciones: Escritura 3601 de 30/12/2019 de la Notaría Cuarta de Cúcuta

Propietario: FIDEICOMISO PARQUEO INMUEBLE TIKAL CLUB HOUSE CUYA VOCERA Y ADMINISTRADORA ES AVAL FIDUCIARIA S.A. NIT 800.256.769-6

Se anexan los siguientes documentos:

1. Fotocopia Escritura Pública.
2. Certificado de Libertad y Tradición.
3. Copia paz y salvo del Impuesto Predial
4. Cámara de Comercio Fidecomitente.
5. Fotocopia de cedula Representante legal.
6. Copia modelo de contrato Compraventa.
7. Licencia Construcción.
8. Presupuesto Financiero.
9. Soportes de pago estampillas.

Cordialmente,

JUAN LIBARDO CELY SÁNCHEZ
Gerente General

Grupo Inmobiliario Paisaje Urbano
analista.arquitectura@paisajeurbano.com.co
Tel. 5784890 ext. 286



Sede Principal: Cll 18 #0-50 Br. Blanco | 5 78 48 90 - 317 404 92 31

Por ejemplo: si Paisaje Urbano Redujera en un 50% el consumo de papel, se salvarían 12 árboles de ser talados y ahorraríamos 145.000 litros de agua en el año?.

#Reduce #Recicla #Reutiliza



Aa104502725

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: **QUINIENTOS SETENTA** ----- (570) ----
 NOTARÍA CUARTA DEL CÍRCULO DE CUCUTA. -----
 FECHA: **DIECISIETE (17) DE MARZO DEL AÑO 2025** -----
 SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO. -----

FORMATO DE CALIFICACIÓN

MATRÍCULA(S) INMOBILIARIA(S)	260-341833
PREDIO(S) CATASTRAL(ES)	00-04-00-00-0001-0958-0-00-00-0000

UBICACIÓN DE LOS PREDIOS

MUNICIPIO	SAN JOSÉ DE CÚCUTA
DEPARTAMENTO	NORTE DE SANTANDER
UBICACIÓN	SIN DIRECCION "SUPERMANZANA 3 (ETAPA 3 - GLOBO 1)
NOMBRE Y DIRECCIÓN	SIN DIRECCION "SUPERMANZANA 3 (ETAPA 3 - GLOBO 1)

NATURALEZA JURÍDICA Y CUANTÍA DE LOS ACTOS

TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICIÓN A FIDUCIA MERCANTIL (0189)	CUANTIA: \$716.019.000
---	------------------------

COMPARECIENTES

FIDEICOMITENTE	PABRA S.A.S. NIT. 890.504.110-5
	INVERSIONES GUAYMARALA S.A.S. NIT. 900.371.756-5
FIDEICOMISO	FIDEICOMISO PARQUEO INMUEBLE TIKAL CLUB HOUSE, cuya vocera y administradora es Aval Fiduciaria S.A. (antes Fiduciaria Corficolombiana S.A.) NIT. 800.256.769-6

En la ciudad de San José de Cúcuta, Departamento Norte de Santander, República de Colombia, a los **DIECISIETE (17)** días del mes de **MARZO** del año **DOS MIL VEINTICINCO (2025)**, ante mí, **RUBEN DARIO GALVIS GARCIA**, Notario Cuarto del **Círculo de Cúcuta**, Comparecieron según minuta: 1) **PABRA S.A.S.**, sociedad legalmente constituida mediante Escritura Pública No. 4616 de fecha 04 de diciembre de 1981 otorgada en la Notaria Tercera (3) del Círculo Notarial de Cúcuta, inscrito en la

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

USO EXCLUSIVO
 NOTARIA CUARTA CUCUTA 4.º



Aa104502725

1a. copia Exp. Marzo 31/2025
 11485ICDAZSAADDa
 30-10-24

Cámara de Comercio el día 21 de noviembre de 2000 bajo el número 753377 del Libro IX, existente bajo las leyes de la República de Colombia, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., y Número de Identificación Tributaria (NIT) **890.504.110-5**, todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C que se adjunta con destino al protocolo, representada legalmente en este acto por **YAMILE ABRAJIN DE PEREZ**, mayor de edad, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. **27.575.204**, actuando en su condición de Representante Legal, sociedad para efectos del presente documento se denominará **EL FIDEICOMITENTE A**; y, 2) **INVERSIONES GUAYMARALA S.A.S.**, sociedad legalmente constituida mediante Escritura Pública No. 2094 de fecha 16 de julio de 2010 otorgada en la Notaria Séptima (7) del Círculo Notarial de Cúcuta, registrada en la Cámara de Comercio el día 28 de julio de 2010 bajo el número 9331132 del Libro IX, existente bajo las leyes de la República de Colombia, con domicilio principal en la ciudad de Cúcuta y Número de Identificación Tributaria (NIT) **900.371.756-5**, todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Cúcuta, que se adjunta con destino al protocolo, representada legalmente en este acto por **ABRAHAM ABRAJIM RODRIGUEZ**, mayor de edad, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. **13.225.821**, actuando en su condición de Representante Lega, sociedad para efectos del presente documento se denominará **EL FIDEICOMITENTE B**, quienes se denominarán en el presente instrumentos como **LOS FIDEICOMITENTES**; 3) El patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO PARQUEO INMUEBLE TIKAL CLUB HOUSE** identificado con **NIT.800.256.769-6**, que para efectos del presente instrumento público actúa a través de **ALEX HERNEY CELY SÁNCHEZ**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Cúcuta, identificado con Cédula de Ciudadanía No. **88.222.115** expedida en Cúcuta, actuando en su condición de Apoderado Especial de **AVAL FIDUCIARIA S.A.**, sociedad legalmente constituida mediante Escritura Pública No. 2803 de fecha 04 de septiembre de 1991 otorgada en la Notaría 1 del Círculo Notarial de Cali, autorizada para prestar Servicios Fiduciarios mediante Resolución No. 3548 del 30 de septiembre de 1991, expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, todo lo cual consta en el respectivo Certificado de la Cámara de Comercio de Cali, en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la



USO EXCLUSIVO
NOTARIA CUARTA CÚCUTA

Superintendencia Financiera de Colombia y en el poder especial otorgado mediante documento privado por JAIME ANDRES TORO ARITIZABAL Representante Legal, con nota de presentación personal efectuado ante la Notaria Primera del circulo de Medellín el día 14 de marzo de 2025, el cual no me ha sido revocado por ninguna de las causas establecidas en la ley y en consecuencia se presume vigente, documentos que se adjuntan al presente con destino al protocolo; sociedad fiduciaria que en el presente acto actúa única y exclusivamente como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO PARQUEO INMUEBLE TIKAL CLUB HOUSE identificado con el NIT. 800.256.769-6, y por lo tanto con límite de responsabilidad en los activos del mismo y el patrimonio autónomo que lo conforma, quien para los efectos del presente instrumento público se denominará **EL FIDEICOMISO**, y manifestaron: -----

CONSIDERACIONES -----

PRIMERO: Que, mediante documento privado de fecha 19 de febrero de 2025, entre la sociedad **PABRA S. A.S.**, en calidad de Fideicomitente A, **INVERSIONES GUAYMARALA S.A.S.** en calidad de Fideicomitente B, **GRUPO INMOBILIARIO PAISAJE URBANO S.A.S.** en calidad de fideicomitente C, y **AVAL FIDUCIARIA S.A.** (antes **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**) en calidad de Fiduciaria, se celebró un Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración (en adelante, el "Contrato de Fiducia"), en virtud del cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO PARQUEO INMUEBLE TIKAL CLUB HOUSE.**-----

SEGUNDO: Que, de acuerdo con lo establecido en la cláusula 11 del Contrato de Fiducia, "las sociedades **PABRA S.A.S.**, e **INVERSIONES GUAYMARALA S.A.S.**, en calidad de Fideicomitentes A y B respectivamente, en virtud de la celebración del presente Contrato de Fiducia, transferirán a favor del Fideicomiso que se constituye por el presente documento, de manera irrevocable y a título de adición en fiducia mercantil, el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 260-341833 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta, Norte de Santander."-----

TERCERO: Que, en virtud de lo anterior, por medio del presente instrumento **LOS FIDEICOMITENTES** propietarios del inmueble identificado con el Folio de Matrícula No. 260-341833 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta (en adelante, el "Inmueble"), transfieren el Inmueble a favor del Fideicomiso. -----



Previas las anteriores consideraciones, se pactan las siguientes: -----

----- **CLÁUSULAS** -----

PRIMERA: OBJETO. Por medio del presente instrumento **LOS FIDEICOMITENTES**, propietarios del inmueble identificado con el Folio de Matrícula No. **260-341833** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta, transfieren a favor del **FIDEICOMISO**, a título de adición a fiducia mercantil irrevocable, el derecho de dominio y la posesión real y material que tiene y ejerce sobre el inmueble identificado así (en adelante, el "Inmueble"): Lote de terreno ubicado en la vía Cúcuta – El Pórtico, denominado **SUPER MANZANA 3 ETAPA 3 GLOBO 1**, en adelante denominado **también EL PREDIO**, que forma parte del Plan Parcial Resumen 2, con una cabida de dieciséis mil setecientos diecisiete con 50/100 (16.717,50 m²), según consta en la Escritura Pública No 3.601 del 30 de diciembre de 2019 de la Notaría Cuarta (4^a) del Círculo de Cúcuta, inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria No 260-341833 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta, alinderado de la siguiente manera: ubicada sobre la Vía Local 3 de la Etapa 2 El Resumen 2, entre la Zona de Cesión Tipo 1-8 de la misma Etapa 3 (Globo 1) El Resumen 2 y la vía Local 4 de la Etapa 1 El Resumen 2, comprendida dentro de los siguientes linderos y medidas: **NOR-ESTE:** Partiendo del punto 41 del plano 3/5 localizado según coordenadas (1.361.261,97 mN — 841.359,71 mE), en línea recta en una longitud de 94.78 metros, hasta el punto 40 del plano 3/5, localizado según coordenadas (1.361.205,49 mN — 841.435,82 mE), colindando con la vía Local 4 de la Etapa 1 con matrícula inmobiliaria No. 260-314970; **ESTE:** De este punto 40 en línea recta, en dirección sur, en una longitud de 126.99 metros, hasta el punto 40A del plano 3/5, localizado según coordenadas (1.361.078,52 mN — 841.433,33 mE), colindando con la Cesión Tipo 1 – 8 de la misma Etapa 3 (Globo 1) El Resumen 2; **SUR:** De este punto 40A en línea recta, en dirección oeste, en una longitud de 101.98 metros hasta el punto o mojón 20R del plano 3/5, localizado según coordenadas (1.361.079,26 mN — 841.331,35 mE), colindando con la Zona de Cesión Tipo 1 – 8 de la misma Etapa 3 (Globo 1) El Resumen 2; **OESTE:** Del punto o mojón 20R del plano, en dirección norte, en una longitud de 169.18 metros hasta el punto o mojón 43 del plano 3/5, localizado según coordenadas (1.361.248,44 mN — 841.332,58 mE), colindando con la vía Local 3 de la Etapa 2 El Resumen 2, de allí toma línea curva en dirección noreste en una longitud de



Aa104502727

37.43 metros hasta el mojón 41 del plano 3/5, punto de partida, colindando con la vía local 4 Etapa 1 con matrícula inmobiliaria No. 260-314970. -----

USO EXCLUSIVO
NOTARIA CUARTA CÚCUTA

DESCRIPCION DE LINDEROS Supermanzana 3 ETAPA 3-1 Uso Residencial Área=16717,50m								
LINDEROS	PUNTO INICIAL	COORDENADAS	PUNTO FINAL	COORDENADAS	DISTANCIA (m)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACION
LINDERO 1	43	X:841.332,58m.E.	40	X:841.435,82m.E.	132,21	Noreste del 43 al 41, Sureste del 41 al 40.	Vía Local 4 Etapa 1 260-314970	Pasando punto 41.
		Y:1.361.248,44m.N.		Y:1.361.205,49m.N.				
LINDERO 2	40	X:841.435,82m.E.	20R	X:841.331,35m.E.	228,97	Sur del 40 al 40A, Oeste del 40A al 20R.	Cesión Tipo 1-8 Etapa 3-1	Pasando punto 40A.
		Y:1.361.205,49m.N.		Y:1.361.079,26m.N.				
LINDERO 3	20R	X:841.331,35m.E.	43	X:841.332,58m.E.	169,18	Norte del 20R al 43.	Vía Local 3 Tramo 3 Etapa 2	
		Y:1.361.079,26m.N.		Y:1.361.248,44m.N.				

**CUADRO DE COORDENADAS
MAGNA SIRGAS - ESTE
SUPERMANZANA 3 ETAPA 3-1 USO RESIDENCIAL**

PUNTO	ESTE	NORTE
43	841.332,58	1.361.248,44
41	841.359,71	1.361.261,97
20R	841.331,35	1.361.079,26
40	841.435,82	1.361.205,49
40A	841.433,33	1.361.078,52

El inmueble se identifica con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **260-341833** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta y Número catastral No **00-04-00-00-0001-0958-0-00-00-0000**. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante, la mención de la cabida y los linderos del Inmueble, la transferencia se realiza como cuerpo cierto. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: Dentro de la presente transferencia se incluyen los bienes junto con todas sus mejoras, anexidades, construcciones, dependencias, dotaciones, instalaciones, servicios y demás accesorios, que según la Ley se reputan inmuebles por adherencia, incorporación o destinación, así como los frutos tanto naturales como civiles que el Inmueble genere. -----

11482AADDaCSADSZ

30-10-24

cadena. No. 69090574

SEGUNDA: TRADICIÓN. El Inmueble antes alinderado, objeto de la presente transferencia, fue adquirido por **LOS FIDEICOMITENTES** así: -----

El Inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 260-341833 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta, es producto del Reloteo del inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 260-341810, acto protocolizado por INVERSIONES GUAYMARALA S.A.S., y YAMILE ABRAJIM DE PEREZ mediante Escritura Pública No. 3601 de fecha 30 de diciembre de 2019 otorgada en la Notaría Cuarta (4°) del Círculo de Cúcuta. Asimismo, mediante Compraventa de Derechos de Cuota realizada mediante Escritura Pública No. 1658 de fecha 14 de octubre de 2020 otorgada en la Notaria cuarta (4°) del Círculo Notarial de Cúcuta, acto protocolizado por YAMILE ABRAJIM DE PEREZ y PABRA S.A.S. En virtud de lo anterior, el Inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 260-341833 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta, es propiedad en común y proindiviso en un porcentaje del cincuenta por ciento (50%) cada una de las sociedades INVERSIONES GUAYMARALA S.A.S., y PABRA S.A.S. -----

TERCERA: RENUNCIA A CONDICIÓN RESOLUTORIA. La transferencia del Inmueble la realizan **LOS FIDEICOMITENTES** de forma firme e irresoluble, renunciando expresamente a toda condición y/o acción resolutoria que se derive de la transferencia del Inmueble.-----

CUARTA: LIBERTAD Y SANEAMIENTO. **LOS FIDEICOMITENTES** garantizan que el Inmueble transferido es de su exclusiva propiedad, así mismo que el Inmueble no se encuentra a la fecha de suscripción de este instrumento libre de toda clase de gravámenes y limitaciones al dominio, toda vez que soporta una servidumbre pública de conducción de energía eléctrica, sin embargo, se encuentra libre de hipotecas, embargos, fideicomisos, demandas o pleitos pendientes, condiciones resolutorias de dominio, entre otros. Igualmente se encuentra a paz y salvo por todo concepto de impuestos, gravámenes, valorizaciones, contribuciones, tasas o cualquier otro concepto semejante, causados y liquidados a la fecha de transferencia, sean de orden nacional, departamental o municipal. -----

Así mismo, manifiesta que no lo ha enajenado antes de la fecha de suscripción del presente documento, y que en todo caso se obliga al saneamiento para el caso de evicción y vicios redhibitorios en los términos de ley respecto del Inmueble, y se



USO EXCLUSIVO
NOTARIA CUARTA CÚCUTA

compromete a entregar su tenencia libre de cualquier perturbación que impida la ejecución de las actividades necesarias para el cumplimiento del objeto del presente instrumento público y del Contrato de Fiducia, obligación que se hace extensiva no sólo hacia Aval Fiduciaria S.A. (antes Fiduciaria Corficolombiana S.A.), sino también frente a terceros a quienes la Fiduciaria en calidad de vocera del Fideicomiso transfiera el Inmueble. Desde ahora se entiende que **LOS FIDEICOMITENTES** han autorizado a Aval Fiduciaria S.A. (antes Fiduciaria Corficolombiana S.A.), en su calidad de vocera del **FIDEICOMISO**, para hacer constar esta cláusula en el texto del documento por el que llegue a transferir a cualquier título la propiedad de los bienes fideicomitados. -----

QUINTA: EXONERACIÓN. EL FIDEICOMISO queda expresamente relevado de la obligación de responder por el saneamiento por evicción y vicios redhibitorios en el momento de efectuarse la transferencia del Inmueble o su(s) desmembración(es), haciendo **LOS FIDEICOMITENTES** suyas todas las obligaciones que por dichos conceptos se deriven, autorizando desde ya a Aval Fiduciaria S.A. (antes Fiduciaria Corficolombiana S.A.), en su calidad de vocera del **FIDEICOMISO**, para incluir en las escrituras públicas mediante las cuales el **FIDEICOMISO** realice la(s) respectiva(s) transferencia(s) éstas exoneraciones. -----

SEXTA: ENTREGA MATERIAL. LOS FIDEICOMITENTES declaran que, a la fecha de firma de la presente escritura pública de transferencia, ejercen la tenencia material y real del Inmueble, en virtud de la cláusula 13 del Contrato de Fiducia, y declaran tenerlo recibido a su entera satisfacción. -----

SÉPTIMA: GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO. Los derechos notariales y el impuesto departamental de registro (boleta de rentas) serán asumidos en su totalidad por la sociedad **GRUPO INMOBILIARIO PAISAJE URBANO S.A.S.**, así como los derechos de registro (boleta de registro). -----

PARÁGRAFO PRIMERO: Que, para efectos de determinar y liquidar los derechos notariales, el impuesto departamental de registro (boleta de rentas), y los derechos registrales en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta, en razón a la transferencia de dominio a título de adición en fiducia mercantil, al Inmueble se les asigna un valor de **SETECIENTOS DIECISEIS MILLONES DIECINUEVE MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$716.019.000,00)** -----



Aa104502728

11483ZSAADDaCSAD

30-10-24

cadena. No. 89090340

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los comparecientes, de conformidad con lo previsto en el artículo 61 de la Ley 2010 de 2019, bajo la gravedad del juramento declaran, que el valor incluido en el presente instrumento es real, no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente; ni existen sumas que se hayan facturado, convenido, pagado o recibido por fuera del valor declarado en la presente cláusula. -----

OCTAVA: SOLICITUD ESPECIAL. De conformidad con la Instrucción Administrativa No. 12 de 2014 expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro, se solicita a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta, que:(i) esta transferencia de Dominio por Adición a Fiducia Mercantil al **FIDEICOMISO PARQUEO INMUEBLE TIKAL CLUB HOUSE** sea registrada con el código (0189) TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICIÓN A FIDUCIA MERCANTIL; y, (ii) se incluya el comentario en la casilla respectiva, que indique que el propietario es el **FIDEICOMISO PARQUEO INMUEBLE TIKAL CLUB HOUSE identificado con el NIT. 800.256.769-6**, voceado y administrado por Aval Fiduciaria (antes Fiduciaria Corficolombiana S.A.) -----
Asimismo, se solicita a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta que la casilla de participación correspondiente, dentro del folio de matrícula inmobiliaria del Inmueble, indique que los derechos de propiedad del **FIDEICOMISO PARQUEO INMUEBLE TIKAL CLUB HOUSE** voceado y administrado por Aval Fiduciaria S.A. (antes Fiduciaria Corficolombiana S.A.), equivalen al cien por ciento (100%) sobre el Inmueble. -----

El suscrito Notario Cuarto del círculo de Cúcuta advierte a los comparecientes el deber de inscribir la presente escritura en la Oficina de Registro. _____

LOS COMPARECIENTES HACEN CONSTAR.- Que han verificado cuidadosamente sus nombres completos, el número de su documento de identidad y su estado civil. Declara además que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son CORRECTAS y en consecuencia, asume la responsabilidad que se deriva de cualquier inexactitud en las mismas. Conoce la Ley y sabe que el Notario responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones del interesado. -----

ACEPTACION DE NOTIFICACIONES ELECTRONICAS: El (la,los) interesado(a,los)



USO EXCLUSIVO
NOTARIA CUARTA CUCUTA #411

manifiesta(n) su consentimiento, el cual se entiende otorgado con la firma de la presente escritura pública que NO () SI (X) acepta(n) ser notificado(s) por medio electrónico sobre el estado del trámite del presente instrumento público una vez haya ingresado a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos para su respectiva calificación y anotación en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente, todo de conformidad con el artículo 15 del Decreto 1579 del 01 de Octubre de 2012 y artículo 56 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo contencioso Administrativo. Notificación electrónica que será enviada a las direcciones de correo electrónico: inversionesgabra@gmail.com -----

A LOS OTORGANTES SE LE HIZO LA ADVERTENCIA QUE DEBE PRESENTAR ESTA ESCRITURA PARA REGISTRO, EN LA OFICINA DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA, DENTRO DEL TERMINO PERENTORIO DE DOS (02) MESES, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DEL OTORGAMIENTO DE ESTE INSTRUMENTO CUYO INCUMPLIMIENTO CAUSARA INTERESES MORATORIOS POR MES O FRACCION DE MES DE RETARDO. -----

Se protocoliza con el presente instrumento público los siguientes documentos: -----

1) Fotocopia de la cédula de ciudadanía del otorgante. -----

2) **ALCALDIA DE SAN JOSE DE CUCUTA. PAZ Y SALVO MUNICIPAL No. 041317**
LA SECRETARIA DEL TESORO HACE CONSTAR QUE EL CONTRIBUYENTE RELACIONADO A CONTINUACION SE ENCUENTRA A PAZ Y SALVO DE IMPUESTO PREDIAL, INCLUIDA LA AUTORIZACION DE VALORIZACION POR BENEFICIO GENERAL VIGENCIA 2025. PROPIETARIO: **INVERSIONES GUAYMARALA S.A.S. CODIGO CATASTRAL: 00-04-00-00-0001-0958-0-00-00-0000**
ÁREA DE TERRENO: **16718.00** AREA CONSTRUIDA: **0.00** AVALÚO CATASTRAL: **\$26.119.000** ULTIMA VIGENCIA 2025 DIRECCIÓN DEL PREDIO: **SUPER MZ 3 ET 3 GLOBO 1 (EL RESUMEN 2)** FECHA DE EXPEDICIÓN: **12 de Marzo del año 2025**
VÁLIDO HASTA: **31 de Diciembre de 2025.** Hay firma ilegible del Secretario del tesoro, Hay Firma ilegible de la Secretaria de Valorización y Plusvalía. Se expide de conformidad al Acuerdo N° 040 de 2010 y Acuerdo N° 066 del 03 de Octubre de 2011. Se expide autorización de inscripción de actos, escrituras, títulos y demás documentos sujetos a registro por estar a paz y salvo en la cuota anual de valorización de conformidad con el Art. 60 y 61 del Decreto 1394/1970, Art. 239 y
Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



Aa104502729

11484DAZSAIDDaCD

30-10-24

cadena. N.º 69390594

240 Decreto Ley 1333/1986, Art. 14 Ley 1579/2012 y las normas municipales correspondientes al Acuerdo N° 0025 de 2000, Acuerdo N° 0001/2006, Resolución 1881/2006, Acuerdo 003 de 2017 Modificado por el Acuerdo 013/2017 y Resolución 0001 de 2018. SE AUTORIZA A LA OFICINA DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DEL MUNICIPIO DE SAN JOSE DE CUCUTA, REGISTRAR EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA DOCUMENTOS SUJETOS A REGISTRO DEL PREDIO QUE SE RELACIONA EN EL PAZ Y SALVO, POR ENCONTRARSE AL DIA EN EL PAGO DE LA CUOTA DE LA CONTRIBUCION DE VALORACION POR BENEFICIO GENERAL DE LA VIGENCIA ACTUAL -----

3) Certificado de existencia y representación legal de la sociedad PABRA S.A. expedida por la Cámara de Comercio de Bogotá. -----

4) Certificado de Existencia y Representación Legal de INVERSIONES GUAYMARALA S.A.S. expedido por la cámara de comercio de Cúcuta. -----

5) Certificado de Existencia y Representación Legal de GRUPO INMOBILIARIO PAISAJE URBANO S.A.S.. expedido por la cámara de comercio de Cúcuta. -----

6) Certificado de Existencia y Representación Legal de AVAL FIDUCIARIA S.A... expedido por la cámara de comercio de Cali -----

7) Certificado de AVAL FIDUCIARIA S.A. expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia.- -----

8) Poder especial de JAIME ANDRES TORO ARISTIZABAL Representante Legal de AVAL FIDUCIARIA con nota de presentación personal efectuado ante la Notaria Primera del círculo de Medellín el día 14 de marzo de 2025. -----

9) Certificación de Transferencia de bienes y valor fiscal Lote Tikal Club House de PABRA S.A. debidamente firmada por el representante Legal de la Sociedad y el revisor Fiscal. -----

10) Certificación de Transferencia de bienes y valor fiscal Lote Tikal Club House de INVERSIONES GUAYMARALA S.A.S. debidamente firmada por el representante Legal de la Sociedad y el revisor Fiscal. -----

El suscrito Notario Cuarto del círculo de Cúcuta deja constancia de haberse tomado firma y huella a los señores YAMILE ABRAJIN DE PEREZ, ABRAHAM ABRAJIM RODRÍGUEZ y ALEX HERNEY CELY SÁNCHEZ, en la Calle 18 número 1AE-91 Barrio Blanco de la ciudad de Cúcuta. -----



Aa104502730

USO EXCLUSIVO
NOTARIA CUARTA CÚCUTA 4^{ta}

Leído el presente instrumento por la otorgante y enterado de su registro en la Oficina de Instrumentos Públicos de Cúcuta en el término legal, lo aprueba, acepta y firma conmigo el Notario de todo lo cual doy fe.-----

Esta escritura se extendió en SEIS (06) hojas de papel Notarial series Aa104502725, Aa104502726, Aa104502727, Aa104502728, Aa104502729, Aa104502730. -----

Derechos notariales \$ 2.176.717,00

IVA \$ 496.378,00

Conforme a la Resolución 0585 del 24 de enero de 2025. Recaudos \$ 68.600,00

LOS OTORGANTES
FIDEICOMITENTE A

Yamile Abrajín de Pérez
YAMILE ABRAJIN DE PEREZ

Gerente

SOCIEDAD PABRA S.A.S

C.C. # 27.575.204

Teléfono: 320 80 25753

Correo electrónico:

Yamileabrajin@gmail.com

FIDEICOMITENTE B

Abraham Abrajim Rodríguez
SOCIEDAD INVERSIONES GUAYMARALA S.A.S

Representante legal

ABRAHAM ABRAJIM RODRIGUEZ

C.C. # 13 225821

Teléfono: 3102756290

Correo electrónico: *inversionesgabra@gmail.com*



Aa104502730

11485ACAAZSAADD3

30-10-24

cadena. nr. 590390340

EL FIDEICOMISO



ALEX HERNEY CELY SÁNCHEZ

Apoderado Especial de

AVAL FIDUCIARIA S.A.,.

C.C. # ~~88~~ 222 115

Teléfono: 3166028438.

Correo electrónico: alexcely@paisajeyurbano.com.co

EL NOTARIO CUARTO DEL CÍRCULO DE CUCUTA,



RUBEN DARIO GALVIS GARCIA.

Marcela -FIDUCIA-





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

Certificado generado con el Pin No: 2602062127128764348

Nro Matrícula: 260-341833

Pagina 1 TURNO: 2026-260-1-15819

Impreso el 6 de Febrero de 2026 a las 05:08:39 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 28-01-2020 RADICACIÓN: 2020-260-6-1262 CON: ESCRITURA DE: 30-12-2019

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

SUPERMANZANA 3(ETAPA 3-GLOBO 1) CON AREA DE 16.717,50 M2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 3601, 2019/12/30, NOTARIA CUARTA CUCUTA. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012-----NOR-ESTE: PARTIENDO DEL PUNTO 41 DEL PLANO 3/5 LOCALIZADO SEGÚN COORDENADAS (1.361.261,97 MN ¿ 841.359,71 ME), EN LÍNEA RECTA EN UNA LONGITUD DE 94.78 METROS, HASTA EL PUNTO 40 DEL PLANO 3/5, LOCALIZADO SEGÚN COORDENADAS (1.361.205,49 MN ¿ 841.435,82 ME), COLINDANDO CON LA VÍA LOCAL 4 DE LA ETAPA 1 CON MATRÍCULA INMOBILIARIA NO. 260-314970; ESTE: DE ESTE PUNTO 40 EN LÍNEA RECTA, EN DIRECCIÓN SUR, EN UNA LONGITUD DE 126.99 METROS, HASTA EL PUNTO 40A DEL PLANO 3/5, LOCALIZADO SEGÚN COORDENADAS (1.361.078,52 MN ¿ 841.433,33 ME), COLINDANDO CON LA CESIÓN TIPO 1 ¿ 8 DE LA MISMA ETAPA 3 (GLOBO 1) EL RESUMEN 2; SUR: DE ESTE PUNTO 40A EN LÍNEA RECTA, EN DIRECCIÓN OESTE, EN UNA LONGITUD DE 101.98 METROS HASTA EL PUNTO O MOJÓN 20R DEL PLANO 3/5, LOCALIZADO SEGÚN COORDENADAS (1.361.079,26 MN ¿ 841.331,35 ME), COLINDANDO CON LA ZONA DE CESIÓN TIPO 1 ¿ 8 DE LA MISMA ETAPA 3 (GLOBO 1) EL RESUMEN 2; OESTE: DEL PUNTO O MOJÓN 20R DEL PLANO, EN DIRECCIÓN NORTE, EN UNA LONGITUD DE 169.18 METROS HASTA EL PUNTO O MOJÓN 43 DEL PLANO 3/5, LOCALIZADO SEGÚN COORDENADAS (1.361.248,44 MN ¿ 841.332,58 ME), COLINDANDO CON LA VÍA LOCAL 3 DE LA ETAPA 2 EL RESUMEN 2, DE ALLÍ TOMA LÍNEA CURVA EN DIRECCIÓN NORESTE EN UNA LONGITUD DE 37.43 METROS HASTA EL MOJÓN 41 DEL PLANO 3/5, PUNTO DE PARTIDA, COLINDANDO CON LA VÍA LOCAL 4 ETAPA 1 CON MATRÍCULA INMOBILIARIA NO. 260-314970.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

MAT. 260-340401

PRIMERO: --- ESCRITURA 2799 DEL 7/11/2019 NOTARIA CUARTA 4 DE CUCUTA REGISTRADA EL 20/11/2019 POR DIVISION MATERIAL A: YAMILE ABRAJIM DE PEREZ , A: INVERSIONES GUAYMARALA S.A.S. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-340401 .--

PRIMERO: --- ESCRITURA 1091 DEL 7/5/2016 NOTARIA CUARTA 4 DE CUCUTA REGISTRADA EL 8/6/2016 POR DECLARACION PARTE RESTANTE A: YAMILE ABRAJIM DE PEREZ , A: INVERSIONES GUAYMARALA S.A.S. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-314964 .--- SEGUNDO: --- ESCRITURA 1091 DEL 7/5/2016 NOTARIA CUARTA 4 DE CUCUTA REGISTRADA EL 8/6/2016 POR DESENGLOBE A: YAMILE ABRAJIM DE PEREZ , A: INVERSIONES GUAYMARALA S.A.S. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-314964 .-- TERCERO: --- ESCRITURA 1091 DEL 7/5/2016 NOTARIA CUARTA 4 DE CUCUTA REGISTRADA EL 8/6/2016 POR DESENGLOBE A: YAMILE ABRAJIM DE PEREZ , A: INVERSIONES GUAYMARALA S.A.S. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-314964 .--

PRIMERO. -ESCRITURA 1770 DEL 5/6/2012 NOTARIA SEPTIMA 7 DE CUCUTA REGISTRADA EL 26/6/2012 POR COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA DE: ABRAHAM ABRAJIM RODRIGUEZ , A: SOCIEDAD INVERSIONES GUAYMARALA S.A.S. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .-- SEGUNDO. -ESCRITURA 3363 DEL 3/12/2010 NOTARIA SEXTA 6 DE CUCUTA REGISTRADA EL 16/12/2010 POR DECLARACION PARTE RESTANTE A: YAMILE ABRAJIM DE PEREZ , A: ABRAHAM ABRAJIM RODRIGUEZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .-- TERCERO. -ESCRITURA 3363 DEL 3/12/2010 NOTARIA SEXTA 6 DE CUCUTA REGISTRADA EL 16/12/2010 POR COMPRAVENTA DE: YAMILE ABRAJIM DE PEREZ , DE: ABRAHAM ABRAJIM RODRIGUEZ , A: INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES -INCO- , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .-- CUARTO. -- QUINTO. . - ESCRITURA 127 DEL 21/1/2003 NOTARIA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 24/1/2003 POR DECLARACION PARTE RESTANTE A: ABRAHAM ABRAJIM RODRIGUEZ , A: YAMILE ABRAJIM DE PEREZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .-- SEXTO. -ESCRITURA 3495 DEL 11/10/2002 NOTARIA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 24/1/2003 POR COMPRAVENTA PARCIAL DE: YAMILE ABRAJIM DE PEREZ , DE: ABRAHAM ABRAJIM



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

Certificado generado con el Pin No: 2602062127128764348

Nro Matrícula: 260-341833

Pagina 2 TURNO: 2026-260-1-15819

Impreso el 6 de Febrero de 2026 a las 05:08:39 PM

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

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

RODRIGUEZ , A: SOCIEDAD PROMOTORA EL RESUMEN S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .-- SEPTIMP -ESCRITURA 3495 DEL 11/10/2002 NOTARIA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 24/1/2003 POR ACTUALIZACION AREA A: YAMILE ABRAJIM DE PEREZ , A: ABRAHAM ABRAJIM RODRIGUEZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .-- OCTAVO. -ESCRITURA 3495 DEL 11/10/2002 NOTARIA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 24/1/2003 POR ACLARACION A: YAMILE ABRAJIM DE PEREZ , A: ABRAHAM ABRAJIM RODRIGUEZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .-- NOVENO. -ESCRITURA 3716 DEL 15/12/1999 NOTARIA SEGUNDA DE CUCUTA REGISTRADA EL 21/12/1999 POR COMPRAVENTA DE: ABRAHAM ABRAJIM RODRIGUEZ , DE: YAMILE ABRAJIM DE PEREZ , A: PROMOTORA EL RESUMEN S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .-- DECIMO. -ESCRITURA 3834 DEL 24/8/1994 NOTARIA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 29/8/1994 POR SERVIDUMBRE PUBLICA DE CONDUCCION DE ENERGIA ELECTRICA (ESTE Y OTRO) DE: EL RESUMEN #2 , A: CENTRALES ELECTRICAS DEL NORTE DE SANTANDER S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .-- DECIMOPRIMERO. -ESCRITURA 2856 DEL 30/10/1990 NOTARIA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 2/11/1990 POR COMPRAVENTA PARC. 166.29 M2 DE: ABRAHAM ABRAJIM RODRIGUEZ , DE: YAMILE ABRAJIM DE PEREZ , A: ALEJANDRA GRANADOS CARREÑO , A: LUZ MANARI GRANADOS CARREÑO , A: RODOLFO GRANADOS RANGEL , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .-- 9. -ESCRITURA 152 DEL 9/2/1990 NOTARIA 1 DE CUCUTA REGISTRADA EL 22/3/1990 POR COMPRAVENTA CUOTA ESTE Y OTRO DE: HIJOS DE AZIZ E ABRAJIM & CIA LTDA , A: YAMILE ABRAJIM DE PEREZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .--DECIMOSEGUNDO. -ESCRITURA 1154 DEL 3/6/1981 NOTARIA 1 DE CUCUTA REGISTRADA EL 5/6/1981 POR COMPRAVENTA PARC 192 M2 DE: ABRAHAM ABRAJIM RODRIGUEZ , DE: HIJOS DE AZIZ E ABRAJIM & CIA LTDA , A: MERCEDES GARCIA DE HERNANDEZ , A: ADOLFO HERNANDEZ GARCIA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .--DECIMOTERCERO -ESCRITURA 4008 DEL 31/10/1979 NOTARIA 3 DE CUCUTA REGISTRADA EL 13/12/1979 POR TRANSACION PAR 2 HTS DE: ABRAHAM ABRAJIM RODRIGUEZ , DE: HIJOS DE AZIZ E ABRAJIM & CIA LTDA , A: CLUB SOCIAL DE EMPLEADOS DE LA REPUBLICA CONTRANAL , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .-- DECIMOCUARTO. -ESCRITURA 3761 DEL 22/12/1978 NOTARIA 3 DE CUCUTA REGISTRADA EL 26/12/1978 POR TRANSFERENCIA DERECHO CUOTA DE: CARLOS EMILIO PEREZ ESCALANTE , A: HIJOS DE AZIZ E ABRAJIM & CIA LTDA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .-- DECIMOQUINTO. -ESCRITURA 1647 DEL 9/6/1977 NOTARIA 3 DE CUCUTA REGISTRADA EL 17/10/1977 POR COMPRAVENTA PARCIAL 50.432 M2 DE: ABRAHAM ABRAJIM RODRIGUEZ , DE: CARLOS EMILIO PEREZ ESCALANTE , A: EMBOTELLADORA DE SANTANDER S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .--DECIMOSEXTO. -ESCRITURA 871 DEL 7/10/1975 NOTARIA 3 DE CUCUTA REGISTRADA EL 10/10/1975 POR TRANSFERENCIA DERECHO CUOTA DE: MARIO ABRAJIM RODRIGUEZ , A: ABRAHAM ABRAJIM RODRIGUEZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .-- DECIMOSEPTIMO. -ESCRITURA 783 DEL 4/5/1966 NOTARIA 1 DE CUCUTA REGISTRADA EL 5/5/1966 POR TRANSFERENCIA DERECHO CUOTA DE: YAMILE ABRAJIM DE PEREZ , A: MARIO ABRAJIM RODRIGUEZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .-- DECIMOCTAVO. -ESCRITURA 2123 DEL 27/12/1965 NOTARIA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 18/1/1966 POR TRANSFERENCIA DERECHO CUOTA DE: JESUS ATEHORTUA RAMIREZ , DE: ADELAIDA CANAL DE ATEHORTUA , A: YAMILE ABRAJIM DE PEREZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .-- DECIMONOVENO. -ESCRITURA 411 DEL 17/5/1960 NOTARIA 1 DE CUCUTA REGISTRADA EL 20/5/1960 POR DIVISION MATERIAL DE: JESUS ATEHORTUA RAMIREZ , DE: ADELAIDA CANAL DE ATEHORTUA , DE: CARLOS EMILIO PEREZ ESCALANTE , A: JESUS ATEHORTUA RAMIREZ , A: ADELAIDA CANAL DE ATEHORTUA , A: CARLOS EMILIO PEREZ ESCALANTE , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .--



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

Certificado generado con el Pin No: 2602062127128764348

Nro Matrícula: 260-341833

Pagina 3 TURNO: 2026-260-1-15819

Impreso el 6 de Febrero de 2026 a las 05:08:39 PM

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

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

MAT. 260-340395

PRIMERO: --- ESCRITURA 2799 DEL 7/11/2019 NOTARIA CUARTA 4 DE CUCUTA REGISTRADA EL 20/11/2019 POR TRANSFERENCIA A TITULO DE RESTITUCIÓN DE APOORTE DE: FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A, COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO GUAYMARALA - FIDUBOGOTA S.A. NIT 830055897-7 , A: YAMILE ABRAJIM DE PEREZ , A: INVERSIONES GUAYMARALA S.A.S. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-340395 .-- SEGUNDO: ---ESCRITURA 2799 DEL 7/11/2019 NOTARIA CUARTA 4 DE CUCUTA REGISTRADA EL 20/11/2019 POR DIVISION MATERIAL A: FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A, COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO GUAYMARALA - FIDUBOGOTA S.A. NIT 830055897-7 , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-340395 .--

PRIMERO: --- ESCRITURA 3396 DEL 31/10/2017 NOTARIA SEPTIMA 7 DE CUCUTA REGISTRADA EL 10/11/2017 POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE: YAMILE ABRAJIM DE PEREZ , DE: INVERSIONES GUAYMARALA S.A.S. , A: FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A, COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO GUAYMARALA - FIDUBOGOTA S.A. NIT 830055897-7, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-314967 .--- SEGUNDO: ---ESCRITURA 1091 DEL 7/5/2016 NOTARIA CUARTA 4 DE CUCUTA REGISTRADA EL 8/6/2016 POR DECLARACION PARTE RESTANTE A: YAMILE ABRAJIM DE PEREZ , A: INVERSIONES GUAYMARALA S.A.S. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-314967 .--- TERCERO: --- ESCRITURA 1091 DEL 7/5/2016 NOTARIA CUARTA 4 DE CUCUTA REGISTRADA EL 8/6/2016 POR CESION DE BIENES OBLIGATORIA A: YAMILE ABRAJIM DE PEREZ , A: INVERSIONES GUAYMARALA S.A.S. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-314967 .--- CUARTO: --- ESCRITURA 1091 DEL 7/5/2016 NOTARIA CUARTA 4 DE CUCUTA REGISTRADA EL 8/6/2016 POR CESION OBLIGATORIA DE ZONAS CON DESTINO A USO PUBLICO DE: YAMILE ABRAJIM DE PEREZ , DE: INVERSIONES GUAYMARALA S.A.S., A: MUNICIPIO DE SAN JOSE DE CUCUTA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-314967 .--- QUINTO: ---ESCRITURA 1091 DEL 7/5/2016 NOTARIA CUARTA 4 DE CUCUTA REGISTRADA EL 8/6/2016 POR DESENGLOBE A: YAMILE ABRAJIM DE PEREZ , A: INVERSIONES GUAYMARALA S.A.S. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-314967 .-- 1. -ESCRITURA 3834 DEL 24/8/1994 NOTARIA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 29/8/1994 POR SERVIDUMBRE PUBLICA DE CONDUCCION DE ENERGIA ELECTRICA (ESTE Y OTRO) DE: EL RESUMEN #2 , A: CENTRALES ELECTRICAS DEL NORTE DE SANTANDER S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-314967 .--

PRIMERO. -ESCRITURA 1770 DEL 5/6/2012 NOTARIA SEPTIMA 7 DE CUCUTA REGISTRADA EL 26/6/2012 POR COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA DE: ABRAHAM ABRAJIM RODRIGUEZ , A: SOCIEDAD INVERSIONES GUAYMARALA S.A.S. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .-- SEGUNDO. -ESCRITURA 3363 DEL 3/12/2010 NOTARIA SEXTA 6 DE CUCUTA REGISTRADA EL 16/12/2010 POR DECLARACION PARTE RESTANTE A: YAMILE ABRAJIM DE PEREZ , A: ABRAHAM ABRAJIM RODRIGUEZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .-- TERCERO. -ESCRITURA 3363 DEL 3/12/2010 NOTARIA SEXTA 6 DE CUCUTA REGISTRADA EL 16/12/2010 POR COMPRAVENTA DE: YAMILE ABRAJIM DE PEREZ , DE: ABRAHAM ABRAJIM RODRIGUEZ , A: INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES -INCO- , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .-- CUARTO. -- QUINTO. . - ESCRITURA 127 DEL 21/1/2003 NOTARIA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 24/1/2003 POR DECLARACION PARTE RESTANTE A: ABRAHAM ABRAJIM RODRIGUEZ , A: YAMILE ABRAJIM DE PEREZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .-- SEXTO. -ESCRITURA 3495 DEL 11/10/2002 NOTARIA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 24/1/2003 POR COMPRAVENTA PARCIAL DE: YAMILE ABRAJIM DE PEREZ , DE: ABRAHAM ABRAJIM RODRIGUEZ , A: SOCIEDAD PROMOTORA EL RESUMEN S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .-- SEPTIMP -ESCRITURA 3495 DEL



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

Certificado generado con el Pin No: 2602062127128764348

Nro Matrícula: 260-341833

Pagina 4 TURNO: 2026-260-1-15819

Impreso el 6 de Febrero de 2026 a las 05:08:39 PM

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

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

11/10/2002 NOTARIA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 24/1/2003 POR ACTUALIZACION AREA A: YAMILE ABRAJIM DE PEREZ , A: ABRAHAM ABRAJIM RODRIGUEZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .-- OCTAVO. -ESCRITURA 3495 DEL 11/10/2002 NOTARIA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 24/1/2003 POR ACLARACION A: YAMILE ABRAJIM DE PEREZ , A: ABRAHAM ABRAJIM RODRIGUEZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .-- NOVENO. -ESCRITURA 3716 DEL 15/12/1999 NOTARIA SEGUNDA DE CUCUTA REGISTRADA EL 21/12/1999 POR COMPRAVENTA DE: ABRAHAM ABRAJIM RODRIGUEZ , DE: YAMILE ABRAJIM DE PEREZ , A: PROMOTORA EL RESUMEN S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .-- DECIMO. -ESCRITURA 3834 DEL 24/8/1994 NOTARIA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 29/8/1994 POR SERVIDUMBRE PUBLICA DE CONDUCCION DE ENERGIA ELECTRICA (ESTE Y OTRO) DE: EL RESUMEN #2 , A: CENTRALES ELECTRICAS DEL NORTE DE SANTANDER S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .-- DECIMOPRIMERO. -ESCRITURA 2856 DEL 30/10/1990 NOTARIA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 2/11/1990 POR COMPRAVENTA PARC. 166.29 M2 DE: ABRAHAM ABRAJIM RODRIGUEZ , DE: YAMILE ABRAJIM DE PEREZ , A: ALEJANDRA GRANADOS CARREÑO , A: LUZ MANARI GRANADOS CARREÑO , A: RODOLFO GRANADOS RANGEL , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .-- 9. -ESCRITURA 152 DEL 9/2/1990 NOTARIA 1 DE CUCUTA REGISTRADA EL 22/3/1990 POR COMPRAVENTA CUOTA ESTE Y OTRO DE: HIJOS DE AZIZ E ABRAJIM & CIA LTDA , A: YAMILE ABRAJIM DE PEREZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .--DECIMOSEGUNDO. -ESCRITURA 1154 DEL 3/6/1981 NOTARIA 1 DE CUCUTA REGISTRADA EL 5/6/1981 POR COMPRAVENTA PARC 192 M2 DE: ABRAHAM ABRAJIM RODRIGUEZ , DE: HIJOS DE AZIZ E ABRAJIM & CIA LTDA , A: MERCEDES GARCIA DE HERNANDEZ , A: ADOLFO HERNANDEZ GARCIA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .--DECIMOTERCERO -ESCRITURA 4008 DEL 31/10/1979 NOTARIA 3 DE CUCUTA REGISTRADA EL 13/12/1979 POR TRANSACION PAR 2 HTS DE: ABRAHAM ABRAJIM RODRIGUEZ , DE: HIJOS DE AZIZ E ABRAJIM & CIA LTDA , A: CLUB SOCIAL DE EMPLEADOS DE LA REPUBLICA CONTRANAL , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .-- DECIMOCUARTO. -ESCRITURA 3761 DEL 22/12/1978 NOTARIA 3 DE CUCUTA REGISTRADA EL 26/12/1978 POR TRANSFERENCIA DERECHO CUOTA DE: CARLOS EMILIO PEREZ ESCALANTE , A: HIJOS DE AZIZ E ABRAJIM & CIA LTDA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .-- DECIMOQUINTO. -ESCRITURA 1647 DEL 9/6/1977 NOTARIA 3 DE CUCUTA REGISTRADA EL 17/10/1977 POR COMPRAVENTA PARCIAL 50.432 M2 DE: ABRAHAM ABRAJIM RODRIGUEZ , DE: CARLOS EMILIO PEREZ ESCALANTE , A: EMBOTELLADORA DE SANTANDER S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .--DECIMOSEXTO. -ESCRITURA 871 DEL 7/10/1975 NOTARIA 3 DE CUCUTA REGISTRADA EL 10/10/1975 POR TRANSFERENCIA DERECHO CUOTA DE: MARIO ABRAJIM RODRIGUEZ , A: ABRAHAM ABRAJIM RODRIGUEZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .-- DECIMOSEPTIMO. -ESCRITURA 783 DEL 4/5/1966 NOTARIA 1 DE CUCUTA REGISTRADA EL 5/5/1966 POR TRANSFERENCIA DERECHO CUOTA DE: YAMILE ABRAJIM DE PEREZ , A: MARIO ABRAJIM RODRIGUEZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .-- DECIMOCTAVO. -ESCRITURA 2123 DEL 27/12/1965 NOTARIA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 18/1/1966 POR TRANSFERENCIA DERECHO CUOTA DE: JESUS ATEHORTUA RAMIREZ , DE: ADELAIDA CANAL DE ATEHORTUA , A: YAMILE ABRAJIM DE PEREZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .-- DECIMONOVENO. -ESCRITURA 411 DEL 17/5/1960 NOTARIA 1 DE CUCUTA REGISTRADA EL 20/5/1960 POR DIVISION MATERIAL DE: JESUS ATEHORTUA RAMIREZ , DE: ADELAIDA CANAL DE ATEHORTUA , DE: CARLOS EMILIO PEREZ ESCALANTE , A: JESUS ATEHORTUA RAMIREZ , A: ADELAIDA CANAL DE ATEHORTUA , A: CARLOS EMILIO PEREZ ESCALANTE , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .--



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

Certificado generado con el Pin No: 2602062127128764348

Nro Matrícula: 260-341833

Pagina 5 TURNO: 2026-260-1-15819

Impreso el 6 de Febrero de 2026 a las 05:08:39 PM

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

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

1. -ESCRITURA 2799 DEL 7/11/2019 NOTARIA CUARTA 4 DE CUCUTA REGISTRADA EL 20/11/2019 POR ENGLOBE A: YAMILE ABRAJIM DE PEREZ , A: INVERSIONES GUAYMARALA S.A.S. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-340406 .--

2. -ESCRITURA 3601 DEL 30/12/2019 NOTARIA CUARTA 4 DE CUCUTA REGISTRADA EL 15/1/2020 POR LOTE O A: YAMILE ABRAJIM DE PEREZ , A: INVERSIONES GUAYMARALA S.A.S. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-341811 .--

MAT. 260-340401

PRIMERO: --- ESCRITURA 2799 DEL 7/11/2019 NOTARIA CUARTA 4 DE CUCUTA REGISTRADA EL 20/11/2019 POR DIVISION MATERIAL A: YAMILE ABRAJIM DE PEREZ , A: INVERSIONES GUAYMARALA S.A.S. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-340401 .--

PRIMERO: --- ESCRITURA 1091 DEL 7/5/2016 NOTARIA CUARTA 4 DE CUCUTA REGISTRADA EL 8/6/2016 POR DECLARACION PARTE RESTANTE A: YAMILE ABRAJIM DE PEREZ , A: INVERSIONES GUAYMARALA S.A.S. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-314964 .--- SEGUNDO: --- ESCRITURA 1091 DEL 7/5/2016 NOTARIA CUARTA 4 DE CUCUTA REGISTRADA EL 8/6/2016 POR DESENGLOBE A: YAMILE ABRAJIM DE PEREZ , A: INVERSIONES GUAYMARALA S.A.S. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-314964 .-- TERCERO: --- ESCRITURA 1091 DEL 7/5/2016 NOTARIA CUARTA 4 DE CUCUTA REGISTRADA EL 8/6/2016 POR DESENGLOBE A: YAMILE ABRAJIM DE PEREZ , A: INVERSIONES GUAYMARALA S.A.S. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-314964 .--

PRIMERO. -ESCRITURA 1770 DEL 5/6/2012 NOTARIA SEPTIMA 7 DE CUCUTA REGISTRADA EL 26/6/2012 POR COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA DE: ABRAHAM ABRAJIM RODRIGUEZ , A: SOCIEDAD INVERSIONES GUAYMARALA S.A.S. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .--

SEGUNDO. -ESCRITURA 3363 DEL 3/12/2010 NOTARIA SEXTA 6 DE CUCUTA REGISTRADA EL 16/12/2010 POR DECLARACION PARTE RESTANTE A: YAMILE ABRAJIM DE PEREZ , A: ABRAHAM ABRAJIM RODRIGUEZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .-- TERCERO. -ESCRITURA 3363 DEL 3/12/2010 NOTARIA SEXTA 6 DE CUCUTA REGISTRADA EL 16/12/2010 POR COMPRAVENTA DE: YAMILE ABRAJIM DE PEREZ , DE: ABRAHAM ABRAJIM RODRIGUEZ , A: INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES -INCO- , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .-- CUARTO. -- QUINTO. . -

ESCRITURA 127 DEL 21/1/2003 NOTARIA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 24/1/2003 POR DECLARACION PARTE RESTANTE A: ABRAHAM ABRAJIM RODRIGUEZ , A: YAMILE ABRAJIM DE PEREZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .-- SEXTO. -ESCRITURA 3495 DEL 11/10/2002 NOTARIA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 24/1/2003 POR COMPRAVENTA PARCIAL DE: YAMILE ABRAJIM DE PEREZ , DE: ABRAHAM ABRAJIM RODRIGUEZ , A: SOCIEDAD PROMOTORA EL RESUMEN S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .-- SEPTIMO -ESCRITURA 3495 DEL 11/10/2002 NOTARIA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 24/1/2003 POR ACTUALIZACION AREA A: YAMILE ABRAJIM DE PEREZ , A: ABRAHAM ABRAJIM RODRIGUEZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .-- OCTAVO. -ESCRITURA 3495 DEL 11/10/2002 NOTARIA 2 DE CUCUTA

REGISTRADA EL 24/1/2003 POR ACLARACION A: YAMILE ABRAJIM DE PEREZ , A: ABRAHAM ABRAJIM RODRIGUEZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .-- NOVENO. -ESCRITURA 3716 DEL 15/12/1999 NOTARIA SEGUNDA DE CUCUTA REGISTRADA EL 21/12/1999 POR

COMPRAVENTA DE: ABRAHAM ABRAJIM RODRIGUEZ , DE: YAMILE ABRAJIM DE PEREZ , A: PROMOTORA EL RESUMEN S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .-- DECIMO. -ESCRITURA 3834 DEL 24/8/1994 NOTARIA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 29/8/1994 POR SERVIDUMBRE



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

Certificado generado con el Pin No: 2602062127128764348

Nro Matrícula: 260-341833

Pagina 6 TURNO: 2026-260-1-15819

Impreso el 6 de Febrero de 2026 a las 05:08:39 PM

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

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

PUBLICA DE CONDUCCION DE ENERGIA ELECTRICA (ESTE Y OTRO) DE: EL RESUMEN #2 , A: CENTRALES ELECTRICAS DEL NORTE DE SANTANDER S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .-- DECIMOPRIMERO. -ESCRITURA 2856 DEL 30/10/1990 NOTARIA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 2/11/1990 POR COMPRAVENTA PARC. 166.29 M2 DE: ABRAHAM ABRAJIM RODRIGUEZ , DE: YAMILE ABRAJIM DE PEREZ , A: ALEJANDRA GRANADOS CARREÑO , A: LUZ MANARI GRANADOS CARREÑO , A: RODOLFO GRANADOS RANGEL , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .-- 9. -ESCRITURA 152 DEL 9/2/1990 NOTARIA 1 DE CUCUTA REGISTRADA EL 22/3/1990 POR COMPRAVENTA CUOTA ESTE Y OTRO DE: HIJOS DE AZIZ E ABRAJIM & CIA LTDA , A: YAMILE ABRAJIM DE PEREZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .--DECIMOSEGUNDO. - ESCRITURA 1154 DEL 3/6/1981 NOTARIA 1 DE CUCUTA REGISTRADA EL 5/6/1981 POR COMPRAVENTA PARC 192 M2 DE: ABRAHAM ABRAJIM RODRIGUEZ , DE: HIJOS DE AZIZ E ABRAJIM & CIA LTDA , A: MERCEDES GARCIA DE HERNANDEZ , A: ADOLFO HERNANDEZ GARCIA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .--DECIMOTERCERO -ESCRITURA 4008 DEL 31/10/1979 NOTARIA 3 DE CUCUTA REGISTRADA EL 13/12/1979 POR TRANSACION PAR 2 HTS DE: ABRAHAM ABRAJIM RODRIGUEZ , DE: HIJOS DE AZIZ E ABRAJIM & CIA LTDA , A: CLUB SOCIAL DE EMPLEADOS DE LA REPUBLICA CONTRANAL , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .-- DECIMOCUARTO. -ESCRITURA 3761 DEL 22/12/1978 NOTARIA 3 DE CUCUTA REGISTRADA EL 26/12/1978 POR TRANSFERENCIA DERECHO CUOTA DE: CARLOS EMILIO PEREZ ESCALANTE , A: HIJOS DE AZIZ E ABRAJIM & CIA LTDA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .-- DECIMOQUINTO. -ESCRITURA 1647 DEL 9/6/1977 NOTARIA 3 DE CUCUTA REGISTRADA EL 17/10/1977 POR COMPRAVENTA PARCIAL 50.432 M2 DE: ABRAHAM ABRAJIM RODRIGUEZ , DE: CARLOS EMILIO PEREZ ESCALANTE , A: EMBOTELLADORA DE SANTANDER S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .--DECIMOSEXTO. -ESCRITURA 871 DEL 7/10/1975 NOTARIA 3 DE CUCUTA REGISTRADA EL 10/10/1975 POR TRANSFERENCIA DERECHO CUOTA DE: MARIO ABRAJIM RODRIGUEZ , A: ABRAHAM ABRAJIM RODRIGUEZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .-- DECIMOSEPTIMO. -ESCRITURA 783 DEL 4/5/1966 NOTARIA 1 DE CUCUTA REGISTRADA EL 5/5/1966 POR TRANSFERENCIA DERECHO CUOTA DE: YAMILE ABRAJIM DE PEREZ , A: MARIO ABRAJIM RODRIGUEZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .-- DECIMOCTAVO. -ESCRITURA 2123 DEL 27/12/1965 NOTARIA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 18/1/1966 POR TRANSFERENCIA DERECHO CUOTA DE: JESUS ATEHORTUA RAMIREZ , DE: ADELAIDA CANAL DE ATEHORTUA , A: YAMILE ABRAJIM DE PEREZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .-- DECIMONOVENO. -ESCRITURA 411 DEL 17/5/1960 NOTARIA 1 DE CUCUTA REGISTRADA EL 20/5/1960 POR DIVISION MATERIAL DE: JESUS ATEHORTUA RAMIREZ , DE: ADELAIDA CANAL DE ATEHORTUA , DE: CARLOS EMILIO PEREZ ESCALANTE , A: JESUS ATEHORTUA RAMIREZ , A: ADELAIDA CANAL DE ATEHORTUA , A: CARLOS EMILIO PEREZ ESCALANTE , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .--

MAT. 260-340395

PRIMERO: --- ESCRITURA 2799 DEL 7/11/2019 NOTARIA CUARTA 4 DE CUCUTA REGISTRADA EL 20/11/2019 POR TRANSFERENCIA A TITULO DE RESTITUCIÓN DE APOORTE DE: FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A, COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO GUAYMARALA - FIDUBOGOTA S.A. NIT 830055897-7 , A: YAMILE ABRAJIM DE PEREZ , A: INVERSIONES GUAYMARALA S.A.S. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-340395 .-- SEGUNDO: ---ESCRITURA 2799 DEL 7/11/2019 NOTARIA CUARTA 4 DE CUCUTA REGISTRADA EL 20/11/2019 POR DIVISION MATERIAL A: FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A, COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO



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

Certificado generado con el Pin No: 2602062127128764348

Nro Matrícula: 260-341833

Pagina 7 TURNO: 2026-260-1-15819

Impreso el 6 de Febrero de 2026 a las 05:08:39 PM

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

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

DENOMINADO FIDEICOMISO GUAYMARALA - FIDUBOGOTA S.A. NIT 830055897-7 , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-340395 .--

PRIMERO: --- ESCRITURA 3396 DEL 31/10/2017 NOTARIA SEPTIMA 7 DE CUCUTA REGISTRADA EL 10/11/2017 POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE: YAMILE ABRAJIM DE PEREZ , DE: INVERSIONES GUAYMARALA S.A.S. , A: FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A, COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO GUAYMARALA - FIDUBOGOTA S.A. NIT 830055897-7, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-314967 .--- SEGUNDO: ---ESCRITURA 1091 DEL 7/5/2016 NOTARIA CUARTA 4 DE CUCUTA REGISTRADA EL 8/6/2016 POR DECLARACION PARTE RESTANTE A: YAMILE ABRAJIM DE PEREZ , A: INVERSIONES GUAYMARALA S.A.S. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-314967 .--- TERCERO: --- ESCRITURA 1091 DEL 7/5/2016 NOTARIA CUARTA 4 DE CUCUTA REGISTRADA EL 8/6/2016 POR CESION DE BIENES OBLIGATORIA A: YAMILE ABRAJIM DE PEREZ , A: INVERSIONES GUAYMARALA S.A.S. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-314967 .--- CUARTO: --- ESCRITURA 1091 DEL 7/5/2016 NOTARIA CUARTA 4 DE CUCUTA REGISTRADA EL 8/6/2016 POR CESION OBLIGATORIA DE ZONAS CON DESTINO A USO PUBLICO DE: YAMILE ABRAJIM DE PEREZ , DE: INVERSIONES GUAYMARALA S.A.S., A: MUNICIPIO DE SAN JOSE DE CUCUTA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-314967 .--- QUINTO: ---ESCRITURA 1091 DEL 7/5/2016 NOTARIA CUARTA 4 DE CUCUTA REGISTRADA EL 8/6/2016 POR DESENGLOBE A: YAMILE ABRAJIM DE PEREZ , A: INVERSIONES GUAYMARALA S.A.S. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-314967 .-- 1. -ESCRITURA 3834 DEL 24/8/1994 NOTARIA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 29/8/1994 POR SERVIDUMBRE PUBLICA DE CONDUCCION DE ENERGIA ELECTRICA (ESTE Y OTRO) DE: EL RESUMEN #2 , A: CENTRALES ELECTRICAS DEL NORTE DE SANTANDER S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-314967 .--

PRIMERO. -ESCRITURA 1770 DEL 5/6/2012 NOTARIA SEPTIMA 7 DE CUCUTA REGISTRADA EL 26/6/2012 POR COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA DE: ABRAHAM ABRAJIM RODRIGUEZ , A: SOCIEDAD INVERSIONES GUAYMARALA S.A.S. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .-- SEGUNDO. -ESCRITURA 3363 DEL 3/12/2010 NOTARIA SEXTA 6 DE CUCUTA REGISTRADA EL 16/12/2010 POR DECLARACION PARTE RESTANTE A: YAMILE ABRAJIM DE PEREZ , A: ABRAHAM ABRAJIM RODRIGUEZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .-- TERCERO. -ESCRITURA 3363 DEL 3/12/2010 NOTARIA SEXTA 6 DE CUCUTA REGISTRADA EL 16/12/2010 POR COMPRAVENTA DE: YAMILE ABRAJIM DE PEREZ , DE: ABRAHAM ABRAJIM RODRIGUEZ , A: INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES -INCO- , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .-- CUARTO. -- QUINTO. . - ESCRITURA 127 DEL 21/1/2003 NOTARIA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 24/1/2003 POR DECLARACION PARTE RESTANTE A: ABRAHAM ABRAJIM RODRIGUEZ , A: YAMILE ABRAJIM DE PEREZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .-- SEXTO. -ESCRITURA 3495 DEL 11/10/2002 NOTARIA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 24/1/2003 POR COMPRAVENTA PARCIAL DE: YAMILE ABRAJIM DE PEREZ , DE: ABRAHAM ABRAJIM RODRIGUEZ , A: SOCIEDAD PROMOTORA EL RESUMEN S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .-- SEPTIMP -ESCRITURA 3495 DEL 11/10/2002 NOTARIA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 24/1/2003 POR ACTUALIZACION AREA A: YAMILE ABRAJIM DE PEREZ , A: ABRAHAM ABRAJIM RODRIGUEZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .-- OCTAVO. -ESCRITURA 3495 DEL 11/10/2002 NOTARIA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 24/1/2003 POR ACLARACION A: YAMILE ABRAJIM DE PEREZ , A: ABRAHAM ABRAJIM RODRIGUEZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .-- NOVENO. -ESCRITURA 3716 DEL 15/12/1999 NOTARIA SEGUNDA DE CUCUTA REGISTRADA EL 21/12/1999 POR COMPRAVENTA DE: ABRAHAM ABRAJIM RODRIGUEZ , DE: YAMILE ABRAJIM DE PEREZ , A: PROMOTORA EL RESUMEN S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .-- DECIMO. -ESCRITURA 3834 DEL 24/8/1994 NOTARIA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 29/8/1994 POR SERVIDUMBRE PUBLICA DE CONDUCCION DE ENERGIA ELECTRICA (ESTE Y OTRO) DE: EL RESUMEN #2 , A: CENTRALES ELECTRICAS DEL NORTE DE



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

Certificado generado con el Pin No: 2602062127128764348

Nro Matrícula: 260-341833

Pagina 8 TURNO: 2026-260-1-15819

Impreso el 6 de Febrero de 2026 a las 05:08:39 PM

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

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

SANTANDER S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .-- DECIMOPRIMERO. -ESCRITURA 2856 DEL 30/10/1990 NOTARIA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 2/11/1990 POR COMPRAVENTA PARC. 166.29 M2 DE: ABRAHAM ABRAJIM RODRIGUEZ , DE: YAMILE ABRAJIM DE PEREZ , A: ALEJANDRA GRANADOS CARREÑO , A: LUZ MANARI GRANADOS CARREÑO , A: RODOLFO GRANADOS RANGEL , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .-- 9. -ESCRITURA 152 DEL 9/2/1990 NOTARIA 1 DE CUCUTA REGISTRADA EL 22/3/1990 POR COMPRAVENTA CUOTA ESTE Y OTRO DE: HIJOS DE AZIZ E ABRAJIM & CIA LTDA , A: YAMILE ABRAJIM DE PEREZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .--DECIMOSEGUNDO. -ESCRITURA 1154 DEL 3/6/1981 NOTARIA 1 DE CUCUTA REGISTRADA EL 5/6/1981 POR COMPRAVENTA PARC 192 M2 DE: ABRAHAM ABRAJIM RODRIGUEZ , DE: HIJOS DE AZIZ E ABRAJIM & CIA LTDA , A: MERCEDES GARCIA DE HERNANDEZ , A: ADOLFO HERNANDEZ GARCIA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .--DECIMOTERCERO -ESCRITURA 4008 DEL 31/10/1979 NOTARIA 3 DE CUCUTA REGISTRADA EL 13/12/1979 POR TRANSACION PAR 2 HTS DE: ABRAHAM ABRAJIM RODRIGUEZ , DE: HIJOS DE AZIZ E ABRAJIM & CIA LTDA , A: CLUB SOCIAL DE EMPLEADOS DE LA REPUBLICA CONTRANAL , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .-- DECIMOCUARTO. -ESCRITURA 3761 DEL 22/12/1978 NOTARIA 3 DE CUCUTA REGISTRADA EL 26/12/1978 POR TRANSFERENCIA DERECHO CUOTA DE: CARLOS EMILIO PEREZ ESCALANTE , A: HIJOS DE AZIZ E ABRAJIM & CIA LTDA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .-- DECIMOQUINTO. -ESCRITURA 1647 DEL 9/6/1977 NOTARIA 3 DE CUCUTA REGISTRADA EL 17/10/1977 POR COMPRAVENTA PARCIAL 50.432 M2 DE: ABRAHAM ABRAJIM RODRIGUEZ , DE: CARLOS EMILIO PEREZ ESCALANTE , A: EMBOTELLADORA DE SANTANDER S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .--DECIMOSEXTO. -ESCRITURA 871 DEL 7/10/1975 NOTARIA 3 DE CUCUTA REGISTRADA EL 10/10/1975 POR TRANSFERENCIA DERECHO CUOTA DE: MARIO ABRAJIM RODRIGUEZ , A: ABRAHAM ABRAJIM RODRIGUEZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .-- DECIMOSEPTIMO. -ESCRITURA 783 DEL 4/5/1966 NOTARIA 1 DE CUCUTA REGISTRADA EL 5/5/1966 POR TRANSFERENCIA DERECHO CUOTA DE: YAMILE ABRAJIM DE PEREZ , A: MARIO ABRAJIM RODRIGUEZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .-- DECIMOCTAVO. -ESCRITURA 2123 DEL 27/12/1965 NOTARIA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 18/1/1966 POR TRANSFERENCIA DERECHO CUOTA DE: JESUS ATEHORTUA RAMIREZ , DE: ADELAIDA CANAL DE ATEHORTUA , A: YAMILE ABRAJIM DE PEREZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .-- DECIMONOVENO. -ESCRITURA 411 DEL 17/5/1960 NOTARIA 1 DE CUCUTA REGISTRADA EL 20/5/1960 POR DIVISION MATERIAL DE: JESUS ATEHORTUA RAMIREZ , DE: ADELAIDA CANAL DE ATEHORTUA , DE: CARLOS EMILIO PEREZ ESCALANTE , A: JESUS ATEHORTUA RAMIREZ , A: ADELAIDA CANAL DE ATEHORTUA , A: CARLOS EMILIO PEREZ ESCALANTE , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .--

1. -ESCRITURA 2799 DEL 7/11/2019 NOTARIA CUARTA 4 DE CUCUTA REGISTRADA EL 20/11/2019 POR ENGLOBE A: YAMILE ABRAJIM DE PEREZ , A: INVERSIONES GUAYMARALA S.A.S. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-340406 .--

2. -ESCRITURA 3601 DEL 30/12/2019 NOTARIA CUARTA 4 DE CUCUTA REGISTRADA EL 15/1/2020 POR LOTE0 A: YAMILE ABRAJIM DE PEREZ , A: INVERSIONES GUAYMARALA S.A.S. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-341812 .--



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

Certificado generado con el Pin No: 2602062127128764348

Nro Matrícula: 260-341833

Pagina 9 TURNO: 2026-260-1-15819

Impreso el 6 de Febrero de 2026 a las 05:08:39 PM

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

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

Tipo Predio: URBANO

1) SIN DIRECCION "SUPERMANZANA 3 (ETAPA 3 - GLOBO 1)

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

260 - 341810

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 29-08-1994 Radicación: 1994-16809

Doc: ESCRITURA 3834 DEL 24-08-1994 NOTARIA 2 DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 999 SERVIDUMBRE PUBLICA DE CONDUCCION DE ENERGIA ELECTRICA (ESTE Y OTRO)

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

DE: EL RESUMEN #2

A: CENTRALES ELECTRICAS DEL NORTE DE SANTANDER S.A.

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 15-01-2020 Radicación: 2020-260-6-1262

Doc: ESCRITURA 3601 DEL 30-12-2019 NOTARIA CUARTA DE SAN JOSE DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0924 RELOTEO -L.U-54001-1-19-0138 DEL 2/07/2019 OTORGADA POR LA CURADURÍA URBANA #1 DE CUCUTA

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

A: ABRAJIM DE PEREZ YAMILE

CC# 27575204 X

A: INVERSIONES GUAYMARALA S.A.S.

NIT# 9003717565 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 05-11-2020 Radicación: 2020-260-6-20667

Doc: ESCRITURA 1658 DEL 14-10-2020 NOTARIA CUARTA DE SAN JOSE DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$7,355,700

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA 50%

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

DE: ABRAJIM DE PEREZ YAMILE

CC# 27575204

A: SOCIEDAD PABRA S.A.S.

NIT# 8905041105 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 23-04-2025 Radicación: 2025-260-6-8935

Doc: ESCRITURA 570 DEL 17-03-2025 NOTARIA CUARTA DE SAN JOSE DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$716,019,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0189 TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL

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

DE: INVERSIONES GUAYMARALA S.A.S.

NIT# 9003717565

DE: PABRA S.A.S.

NIT# 8905041105

A: FIDEICOMISO PARQUEO INMUEBLE TIKAL CLUB HOUSE CUYA VOCERA Y ADMINISTRADORA ES AVAL FIDUCIARIA S.A. NIT 800256769-6

X



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

Certificado generado con el Pin No: 2602062127128764348

Nro Matrícula: 260-341833

Pagina 10 TURNO: 2026-260-1-15819

Impreso el 6 de Febrero de 2026 a las 05:08:39 PM

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

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

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *4*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

- Anotación Nro: 3 Nro corrección: 1 Radicación: 2024-260-3-355 Fecha: 18-03-2024
SE ACTUALIZA NOMBRE RAZON SOCIAL SOCIEDAD PABRA S.A.S NIT.890.504.110--5 CONFORME ESCRITURA PUBLICA N°906 DE FECHA 27/04/2023 NOTARIA CUARTA DE CUCUTA .-"VALE ART 59 LEY 1579/2012"
Anotación Nro: 3 Nro corrección: 2 Radicación: 2024-260-3-355 Fecha: 18-03-2024
SE ACTUALIZA NOMBRE RAZON SOCIAL SOCIEDAD PABRA S.A.S NIT.890.504.110--5 CONFORME ESCRITURA PUBLICA N°906 DE FECHA 27/04/2023 NOTARIA CUARTA DE CUCUTA .-"VALE ART 59 LEY 1579/2012"
Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2020-260-3-1433 Fecha: 15-09-2020
SE CORRIGE DIRECCIÓN CONFORME ESCRITURA PUBLICA # 3601 DE FECHA 30/12/2019 NOTARIA CUARTA DE CUCUTA CONTENIDA DE RELOTEO.-"VALE ART 59 LEY 1579/2012"

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2026-260-1-15819

FECHA: 06-02-2026

EXPEDIDO EN: BOGOTA

[Handwritten signature of Martha Eliana Perez Torrenegra]

MARTHA ELIANA PEREZ TORRENEGRA

REGISTRADOR PRINCIPAL



ALCALDIA MUNICIPAL DE SAN JOSE DE CUCUTA

NIT: 890501434-2

LA SECRETARÍA DE HACIENDA MUNICIPAL

PAZ Y SALVO MUNICIPAL No: 084988

HACE CONSTAR QUE EL CONTRIBUYENTE RELACIONADO A CONTINUACIÓN SE ENCUENTRA A PAZ Y SALVO DE IMPUESTO PREDIAL SOBRETASA AMBIENTAL CON DESTINO A CORPONOR, INCLUIDA LA AUTORIZACIÓN POR VALORIZACIÓN POR BENEFICIO GENERAL VIGENCIA 2026

PROPIETARIO: PABRA S A
CÓDIGO CATASTRAL: 00-04-00-00-0001-0958-0-00-00-0000
ÁREA DE TERRENO M²: 16718.00
ÁREA CONSTRUIDA M²: 0.00
AVALÚO CATASTRAL: \$ 8,437,322,000.00
ULTIMA VIGENCIA: 2026
DIRECCIÓN DEL PREDIO: SUPER Mz 3 Et 3 GLOBO 1 (EL RESUMEN 2)

FECHA DE EXPEDICIÓN: 12 de mayo de 2026

VÁLIDO HASTA: 31 de diciembre de 2026

EL PRESENTE SE EXPIDE PARA TODOS LOS TRÁMITES LEGALES

JEFE OFICINA - OFICINA DEL TESORO

GABRIEL EDUARDO NIETO ORDOÑEZ
SECRETARIO DE VALORIZACIÓN Y PLUSVALÍA



Puede consultar el paz y salvo leyendo este código Qr desde su celular.

Se expide de conformidad al Acuerdo 040 de 2010 y Acuerdo No. 066 del 03 de Octubre de 2011.

Se expide autorización de inscripción de actos, escrituras, títulos y demás documentos sujetos a registro por estar a paz y salvo en la cuota anual de valorización de conformidad con el Art 60 y 61 del Decreto 1394/1970, Art 239 y 240 Decreto Ley 1333/1986, Art 14 Ley 1579/2012 y las normas municipales correspondientes al Acuerdo No. 0025 de 2000, Acuerdo No 0001/2006, Resolución 1881/2006, Acuerdo No. 003/2017 modificado por el Acuerdo 013/2017 y Resolución 0001 de 2018.

Se autoriza a la oficina de instrumentos públicos del municipio de San José de Cúcuta, registrar en el folio de matrícula inmobiliaria los documentos sujetos a registro del predio que se relaciona en el paz y salvo, por encontrarse al día en el pago de la cuota de la contribución de valorización por beneficio general en la vigencia actual.



CÁMARA DE COMERCIO DE CUCUTA

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha expedición: 06/05/2026 - 07:29:24
Recibo No. H000061329, Valor 0

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN ckv1UBTeVU

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

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

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón Social : GRUPO INMOBILIARIO PAISAJE URBANO SAS
Nit : 807006174-8
Domicilio: Cúcuta, Norte de Santander

MATRÍCULA

Matrícula No: 105971
Fecha de matrícula: 04 de octubre de 2001
Ultimo año renovado: 2026
Fecha de renovación: 27 de marzo de 2026
Grupo NIIF : GRUPO II

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal : CL 18 0 50
Barrio : CAOBOS
Municipio : Cúcuta, Norte de Santander
Correo electrónico : director.contable@paisajeyurbano.com.co
Teléfono comercial 1 : 5784890
Teléfono comercial 2 : 3183475850
Teléfono comercial 3 : 3166028438

Dirección para notificación judicial : CL 18 0 50
Barrio : CAOBOS
Municipio : Cúcuta, Norte de Santander
Correo electrónico de notificación : juridico@paisajeyurbano.com.co

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

CONSTITUCIÓN

Por Escritura Pública No. 1663 del 19 de septiembre de 2001 de la Notaria 7 De Cucuta de Cucuta, inscrito en esta Cámara de Comercio el 04 de octubre de 2001, con el No. 9312945 del Libro IX, se constituyó la persona jurídica de naturaleza comercial denominada CONSTRUCTORA PAISAJE URBANO S A.

CÁMARA DE COMERCIO DE CUCUTA



CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha expedición: 06/05/2026 - 07:29:24
Recibo No. H000061329, Valor 0

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN ckv1UBTeVU

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

REFORMAS ESPECIALES

Por Acta No. 65 del 02 de marzo de 2018 de la Asamblea De Accionistas de Cúcuta, inscrito en esta Cámara de Comercio el 28 de marzo de 2018, con el No. 9360740 del Libro IX, se inscribió TRANSFORMACION DE SOCIEDAD ANONIMA A SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADAS

Por Acta No. 77 del 09 de octubre de 2020 de la Asamblea De Accionistas de Cúcuta, inscrito en esta Cámara de Comercio el 27 de octubre de 2020, con el No. 9373265 del Libro IX, se decretó Fusion por absorcion entre las sociedades grupo inmobiliario paisaje urbano SAS como (absorbente) y gipu cesan S.A.S como (absorbida)

Por Acta No. 89 del 15 de mayo de 2023 de la Asamblea De Accionistas de Cúcuta, inscrito en esta Cámara de Comercio el 28 de julio de 2023, con el No. 9390827 del Libro IX, se decretó Fusion por abosrcion de grupo inmobiliario paisaje urbano SAS siendo la sociedad absorbente y urbanizadora paisaje urbano SAS siendo la sociedad absorbida

TÉRMINO DE DURACIÓN

La persona jurídica no se encuentra disuelta y su duración es hasta el 19 de septiembre de 2035.

OBJETO SOCIAL

La persona jurídica tendrá como objeto social: objeto social. La sociedad tiene por objeto la prestacion de servicios y explotacion de actividades comerciales, industriales y tecnicas relacionadas con el ramo de ingenieria, arquitectura y construccion en general. En tal sentido podra para si o para terceras personas naturales o juridicas, públicas o privadas, nacionales o extranjeras, diseñar, planear, promocionar, ejecutar y realizar toda clase de proyectos urbanos, rurales, comerciales, industriales, residenciales, obras publicas de urbanismo, etc.; Participar en toda clase de licitaciones, concursos o invitaciones públicas y privadas para la celebracion y ejecucion de contratos relacionados con su objeto; podrá celebrar civiles y comerciales sobre bienes muebles e inmuebles que requiera para el desarrollo de su objeto social; fusionarse con otras compañías; participar como socio de otras compañías sin importar su objeto social. Igualmente la sociedad se dedicara al negocio inmobiliario en todos sus ramos, para ello celebrara contratos de mandato para la administracion de inmuebles, celebrara, contratos de arriendo de inmueble propios o ajenos consignados para ese efecto; celebrara contratos de corretaje de finca raiz consignadas por terceros para su venta, celebrara contratos de venta de inmuebles propios o ajenos consignados para este efecto.



CÁMARA DE COMERCIO DE CUCUTA

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha expedición: 06/05/2026 - 07:29:24
Recibo No. H000061329, Valor 0

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN ckv1UBTeVU

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

CAPITAL

*** CAPITAL AUTORIZADO ***

Valor	\$ 2.500.000.000,00
No. Acciones	6.250,00
Valor Nominal Acciones	\$ 400.000,00

*** CAPITAL SUSCRITO ***

Valor	\$ 2.100.000.000,00
No. Acciones	5.250,00
Valor Nominal Acciones	\$ 400.000,00

*** CAPITAL PAGADO ***

Valor	\$ 2.100.000.000,00
No. Acciones	5.250,00
Valor Nominal Acciones	\$ 400.000,00

REPRESENTACIÓN LEGAL

REPRESENTACIÓN LEGAL. La sociedad será representada legalmente por el Representante Legal. En sus faltas temporales o absolutas, será suplido por el Subgerente Primero y, a falta de este, por el Subgerente Segundo. Cuando cualquiera de los Subgerentes actúe como suplente del Representante Legal, tendrá la capacidad de representar a la sociedad en todos los actos, contratos y gestiones necesarias para el desarrollo del objeto social, con las mismas facultades del Representante Legal, dentro del marco de la ley y de los estatutos.

FACULTADES Y LIMITACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL

Facultades del representante legal. La sociedad será gerenciada, administrada y representada legalmente ante terceros por el representante legal, en uso de sus funciones y en ejercicio del objeto social, el gerente podrá comprometer a la sociedad y representarla judicial o extrajudicialmente sin límite de cuantía, representación legal para asuntos civiles, comerciales y judiciales: El gerente es el representante legal de la compañía y como tal la representara en toda clase de actuaciones civiles, comerciales o judiciales. Entre otras son funciones del gerente: Actuar como jefe de personal de los empleados de la sociedad. Llevar, velar y responder por la detallada cuenta de ingresos y egresos. Velar por la conservación y buen estado de los intereses, bienes y negocios de la sociedad. Informar de toda novedad a la junta directiva. Presentar informes, programas e iniciativas sobre el manejo de la empresa social, definir, supervisar y ejecutar estrategias de mercadeo, inversión y desarrollo. Paragrafo. El cargo de gerente será de libre nombramiento y remoción de la junta directiva.



CÁMARA DE COMERCIO DE CUCUTA

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha expedición: 06/05/2026 - 07:29:24
Recibo No. H000061329, Valor 0

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN **ckv1UBTeVU**

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

NOMBRAMIENTOS

REPRESENTANTES LEGALES

Por Escritura Pública No. 1663 del 19 de septiembre de 2001 de la Notaria 7 De Cucuta, inscrita/o en esta Cámara de Comercio el 04 de octubre de 2001 con el No. 9312945 del libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
GERENTE	ALEX HERNEY CELY SANCHEZ	C.C. No. 88.222.115

Por Acta No. 053 del 30 de marzo de 2016 de la Junta Directiva, inscrita/o en esta Cámara de Comercio el 11 de julio de 2016 con el No. 9353591 del libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
SUBGERENTE PRIMERO	JUAN LIBARDO CELY SANCHEZ	C.C. No. 13.279.971

Por Acta No. 95 del 09 de enero de 2026 de la Asamblea De Accionistas, inscrita/o en esta Cámara de Comercio el 16 de enero de 2026 con el No. 9404766 del libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
SUBGERENTE SEGUNDO	GLADYS ESELENDY CELY SANCHEZ	C.C. No. 37.277.248

REVISORES FISCALES

Por Acta No. 79 del 12 de enero de 2021 de la Asamblea De Accionistas, inscrita/o en esta Cámara de Comercio el 29 de enero de 2021 con el No. 9374523 del libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION	T. PROF
FIRMA DE REVISORIA FISCAL	AUDITORES Y CONTADORES ASOCIADOS DE COLOMBIA S.A.S.	NIT No. 800.156.734-1	

Por documento privado del 20 de enero de 2021 de la Firma De Revisoria Fiscal, inscrita/o en esta Cámara de Comercio el 29 de enero de 2021 con el No. 9374525 del libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION	T. PROF
-------	--------	----------------	---------

CÁMARA DE COMERCIO DE CUCUTA



CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha expedición: 06/05/2026 - 07:29:24
Recibo No. H000061329, Valor 0

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN ckv1UBTeVU

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

REVISOR FISCAL PRINCIPAL	JOSE TRINIDAD RODRIGUEZ ANGARITA	C.C. No. 13.445.700	16270-T
	ENTIDAD: 8001567341 - AUDITORES Y CONTADORES ASOCIADOS DE COLOMBIA S.A.S.		
REVISOR FISCAL SUPLENTE	JUAN CARLOS SOTO RODRIGUEZ	C.C. No. 88.222.045	135677-T
	ENTIDAD: 8001567341 - AUDITORES Y CONTADORES ASOCIADOS DE COLOMBIA S.A.S.		

REFORMAS DE ESTATUTOS

Los estatutos de la sociedad han sido reformados así:

DOCUMENTO

INSCRIPCIÓN

*) E.P. No. 5728 del 30 de septiembre de 2008 de la Notaria Segunda Cúcuta	9325570 del 04 de noviembre de 2008 del libro IX
*) E.P. No. 3351 del 11 de abril de 2009 de la Notaria Segunda Cúcuta	9327949 del 11 de junio de 2009 del libro IX
*) E.P. No. 7326 del 13 de noviembre de 2012 de la Notaria Segunda Cúcuta	9339461 del 07 de diciembre de 2012 del libro IX
*) Cert. No. 1 del 05 de diciembre de 2012 de la Cucuta	9339462 del 07 de diciembre de 2012 del libro IX
*) E.P. No. 1051 del 02 de marzo de 2016 de la Notaria Segunda Cúcuta	9351742 del 07 de marzo de 2016 del libro IX
*) E.P. No. 7794 del 22 de diciembre de 2017 de la Notaria Segunda Cúcuta	9359608 del 28 de diciembre de 2017 del libro IX
*) Cert. del 21 de diciembre de 2017 de la Revisor Fiscal	9359609 del 28 de diciembre de 2017 del libro IX
*) Acta No. 65 del 02 de marzo de 2018 de la Asamblea De Accionistas	9360740 del 28 de marzo de 2018 del libro IX
*) Acta No. 77 del 09 de octubre de 2020 de la Asamblea De Accionistas	9373265 del 27 de octubre de 2020 del libro IX
*) Acta No. 85 del 27 de julio de 2022 de la Asamblea De Accionistas	9384742 del 04 de agosto de 2022 del libro IX
*) Cert. del 29 de julio de 2022 de la Revisor Fiscal	9385021 del 25 de agosto de 2022 del libro IX
*) Acta No. 89 del 15 de mayo de 2023 de la Asamblea De Accionistas	9390827 del 28 de julio de 2023 del libro IX
*) Acta No. 95 del 09 de enero de 2026 de la Asamblea De Accionistas	9404765 del 16 de enero de 2026 del libro IX

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

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

Una vez interpuestos los recursos, los Actos Administrativos recurridos quedan en efecto suspensivo, hasta tanto los mismos sean resueltos, conforme lo prevé el artículo



CÁMARA DE COMERCIO DE CUCUTA

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha expedición: 06/05/2026 - 07:29:24
Recibo No. H000061329, Valor 0

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN ckv1UBTeVU

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

79 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

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

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal Código CIIU: F4111
Actividad secundaria Código CIIU: F4112
Otras actividades Código CIIU: F4290

ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, SUCURSALES Y AGENCIAS

A nombre de la persona jurídica, figura(n) matriculado(s) en la CÁMARA DE COMERCIO DE CUCUTA el(los) siguiente(s) establecimiento(s) de comercio:

ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO

Nombre: GRUPO INMOBILIARIO PAISAJE URBANO
Matrícula No.: 190200
Fecha de Matrícula: 29 de abril de 2009
Último año renovado: 2026
Categoría: Establecimiento de Comercio
Dirección : CL 18 NRO. 0-50
Barrio : CAOPOS
Municipio: Cúcuta, Norte de Santander

Nombre: CENTRO DE EXPERIENCIA PAISAJE URBANO
Matrícula No.: 394325
Fecha de Matrícula: 10 de mayo de 2021
Último año renovado: 2026
Categoría: Establecimiento de Comercio
Dirección : AV 4A NRO. 4-23
Barrio : LA CEIBA
Municipio: Cúcuta, Norte de Santander

SI DESEA OBTENER INFORMACIÓN DETALLADA DE LOS ANTERIORES ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO O DE AQUELLOS MATRICULADOS EN UNA JURISDICCIÓN DIFERENTE A LA DEL PROPIETARIO, DEBERÁ SOLICITAR EL CERTIFICADO DE MATRÍCULA MERCANTIL DEL RESPECTIVO ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO.



CÁMARA DE COMERCIO DE CUCUTA

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha expedición: 06/05/2026 - 07:29:24
Recibo No. H000061329, Valor 0

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN ckv1UBTeVU

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

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

INFORMA - TAMAÑO DE EMPRESA

De conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.13.2.1 del Decreto 1074 de 2015 y la Resolución 2225 de 2019 del DANE el tamaño de la empresa es GRAN EMPRESA.

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

Ingresos por actividad ordinaria : \$84.362.532.881,00

Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el periodo - CIU : F4111.

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

IMPORTANTE: La firma digital del secretario de la CÁMARA DE COMERCIO DE CUCUTA contenida en este certificado electrónico se encuentra emitida por una entidad de certificación acreditada por el Organismo Nacional de Acreditación de Colombia (ONAC), de conformidad con las exigencias establecidas en la Ley 527 de 1999 para validez jurídica y probatoria de los documentos electrónicos.

La firma digital no es una firma digitalizada o escaneada, por lo tanto, la firma digital que acompaña este documento la podrá verificar a través de su aplicativo visor de documentos pdf.

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

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

ALEJANDRA DÍAZ VILLÁN.
Secretaria General.

*** FINAL DEL CERTIFICADO ***

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

13.279.971

NUMERO

CELY SANCHEZ

APELLIDOS

JUAN LIBARDO

NOMBRES

JUAN L CELY S

FIRMA



REPUBLICA DE COLOMBIA



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO 25-ABR-1985
CUCUTA
(NORTE DE SANTANDER)
LUGAR DE NACIMIENTO


1.81 ESTATURA A+ G.S. RH M SEXO

22-JUL-2003 CUCUTA
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

Almabeatriz Rengifo Lopez
REGISTRADORA NACIONAL
ALMABEATRIZ RENGIFO LOPEZ



P-2500100-55119554-M-0013279971-20031014 06909 03287A 02 143575110

	GESTIÓN COMERCIAL		PAGINA 1 DE 15	
	OPCIÓN UNILATERAL DE COMPRA		GC-R-01-11	REVISIÓN: 8

OPCIÓN UNILATERAL DE COMPRA PROYECTO TIKAL CLUB HOUSE

El suscrito,


Nombres Apellidos Haga clic aquí para escribir texto.	Cmp_Pal_Tipoident Haga clic aquí para escribir texto.	Expedida en Haga clic aquí para escribir texto.	Estado civil Haga clic aquí para escribir texto.
Cuenta No. Haga clic aquí para escribir texto.	Banco Haga clic aquí para escribir texto.	Fecha Nacimiento DD/MMM/AAAA Haga clic aquí para escribir texto.	Profesión Haga clic aquí para escribir texto.
Dirección residencial Haga clic aquí para escribir texto.			
Teléfono residencia Haga clic aquí para escribir texto.	Empresa Haga clic aquí para escribir texto.	Cargo Haga clic aquí para escribir texto.	Teléfono Haga clic aquí para escribir texto.
Dirección Oficina: Haga clic aquí para escribir texto.			
Correo Electrónico: Haga clic aquí para escribir texto.			

mayor de edad, quien para los efectos del presente documento se denomina el **OPTANTE**, propone a la sociedad **GRUPO INMOBILIARIO PAISAJE URBANO S.A.S**, sociedad legalmente constituida e identificada con el NIT No. 807.006.174-8, conforme se estipula en el certificado de existencia y representación de la Cámara de Comercio de Cúcuta, representada por **GLADYS E. CELY SANCHEZ**, mujer, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 37.277.248 expedida en Cúcuta, en su calidad de Subgerente, quien para los efectos del presente documento se denominará el **ACEPTANTE**, para que acepte la presente opción unilateral de compra del inmueble que más adelante se describirá, para lo cual propone las siguientes cláusulas:

CLÁUSULAS:

PRIMERA. OBJETO DE LA PROPUESTA: El **OPTANTE**, por medio este documento, propone con su respectiva suscripción, opción unilateral de compra, respecto del bien inmueble de propiedad del **ACEPTANTE**, que se describe a continuación:

INMUEBLE	PISO	ÁREA CONSTRUIDA	ÁREA PRIVADA	VR. M ² ÁREA CONSTRUIDA
Haga clic aquí para escribir texto.	***	Haga clic aquí para escribir texto.	Haga clic aquí para escribir texto.	Completar

	GESTIÓN COMERCIAL	PAGINA 2 DE 15	
	OPCIÓN UNILATERAL DE COMPRA	GC-R-01-11	REVISIÓN: 8
			FECHA: 19/02/2024

Se construirá en un lote de terreno denominado SM3 EL RESUMEN con un ÁREA de **16717,50 m²**. Identificado con la Matricula Inmobiliaria número 260-341833 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Cúcuta (Mayor extensión). El proyecto estará conformado por 70 unidades, el cual tendrá 2 etapas de construcción. La ETAPA 1 Contiene: MZ A con 8 casas, MZ B con 10 casas, MZ C con 6 casas, MZ D con 12 casas, para un total de 36 casas. También contiene portería, transformador, cuarto de basuras, salón social, gimnasio interior y exterior, BBQ/Cocina, zona para juegos de mesa, sauna, turco, administración, área piscinas, equipamiento piscinas, parque infantil, cancha de uso múltiple, parque para mascotas, 6 parqueaderos visitantes, senderos peatonales, zonas verdes. Y la ETAPA 2 Contiene: MZ C con 8 casas, MZ E con 12 casas, MZ F con 6 casas, MZ G con 8 para un total de 34 casas. También contiene senderos peatonales, zonas verdes. Cuenta con 2 parqueaderos de carros asignados para cada unidad habitacional y 6 parqueaderos de visitantes, junto con las zonas verdes y de recreación y demás especificaciones conforme aparece en los planos del proyecto que declaro haber tenido a la vista y que forman parte integral del presente contrato. De ser aceptada la presente propuesta, el **ACEPTANTE** entregará el inmueble con una (1) habitación principal con vestier y baño privado, (2) habitaciones auxiliares con clóset y baño privado cada una, salacomedor, cocina, estudio, patio de ropa, jardín posterior y 2 parqueaderos, bajo las siguientes especificaciones de construcción:


ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN DE LA UNIDAD HABITACIONAL					
Nº	ACTIVIDAD	SUB ACTIVIDAD	DIMENSIONES	ÁREA	ESPECIFICACIÓN
1	ESTRUCTURA	Losas.	No aplica.	No aplica.	Placa maciza en concreto reforzado según diseño estructural, con separación entre placa con altura de 2.50m.
		Fundaciones.			Cimentación losa maciza según diseño estructural.
		Muros concreto.	Espesores varios.		Pantallas estructurales en concreto fundidos en sitio según diseño estructural.
		Muros mampostería.	Espesores varios.		Muros cerramiento lote en mampostería en bloque de archilla #5 con acabado en pañete pasta acrílica blanca.
2	CUBIERTA	Primer nivel.	No aplica.	No aplica.	No aplica.
		Último nivel.	No aplica.		Placa maciza en concreto reforzado, según diseño estructural con baja permeabilidad.
3	RECUBRIMIENTOS	Muros Interiores.	No aplica.	No aplica.	Muros en mampostería y muros estructurales con estuco, pintura y pasta acrílica.
		Muros en Fachada.	No aplica.	No aplica.	Muros estructurales y muros en mampostería con pasta acrílica color ocre o similar según diseño arquitectónico.
		Acabado bajo placa.	No aplica.	No aplica.	Estuco y pintura.

		Baño principal - baño Aux. 1 - baño Aux. 02 - baño social - Muro aparatos.	No aplica.	No aplica.	Pasta acrílica.
		Baño social - Muro aparatos.	No aplica.	No aplica.	Pasta acrílica.
		Acabado en cubierta	No aplica.	No aplica.	Sobre placa tanque y vigas canales con mortero pendienteado impermeabilizado, con media caña, recubierto en manto y alumol.
4	ENCHAPES	Enchape pisos.	No aplica.	No aplica.	Cerámica SPADA BLANCO 45*90 / Cerámica Italia, o similar.
		Enchape en baño social - piso baño	No aplica.	No aplica.	Cerámica SPADA BLANCO 45*90 / Cerámica Italia, o similar.
		Enchape en baño principal - baño Aux. 01- baño aux.02 Muros ducha y pisos.	Altura= 2.05 m	No aplica.	Cerámica MACERATA WENGUE 30X60 Cerámica Italia, o similar.
		Enchape de cocina - Piso Cocina	No aplica.		Cerámica SPADA BLANCO 45*90 / Cerámica Italia, o similar.
		Enchape de cocina - Muro Sobre Encimera	No aplica.	No aplica.	Quartztone Fresh Concrete 65 cms o similar sobre mesón de estufa, demás muros estuco y pintura.
		Enchape de patio - Piso.	No aplica.		Cerámica SPADA BLANCO 45*90 / Cerámica Italia, o similar.
		Enchape de patio - Muro.	Altura= 1 m		Cerámica SPADA BLANCO 45*90 / Cerámica Italia, o similar.
5	CARPINTERÍA EN MADERA	Puerta ppal.	0.90 x 2.40 m.	No aplica	En lámina Melamínica termolaminada con alta resistencia a la humedad. Color RIVIERA, o similar,
		Puerta habitaciones.	0.80 x 2.40 m.		En lámina Melamínica termolaminada con alta resistencia a la humedad. Color RIVIERA, o similar,
		Puertas baños.	0.70 x 2.40 m.		En lámina Melamínica termolaminada con alta resistencia a la humedad. Color RIVIERA, o similar,

		Closet habitación ppal.	No aplica.		Vestieres en meláminico color RIVIERA Todo fleje PVC 0,5mm. Frentes de gavetas en canto rígido 2mm, con rieles livianos expansivos, sin manijas ni puertas. Incluye tubos ovalados cromados para colgar ropa con sus respectivos soportes.
		Closet habitaciones auxiliares.	No aplica.		En melánico color RIVIERA, puertas correderas con 1 riel superior y 1 riel inferior. Todo fleje PVC 0,5mm. Frentes de gavetas en canto rígido 2mm, con rieles livianos expansivos, sin manijas. Incluye tubos ovalados cromados para colgar ropa con sus respectivos soportes.
		Mueble cocina.	No aplica.		En lámina Melamínica termolaminada con alta resistencia superficial. Color RIVIERA. canto rígido brillante en ptas. y frentes gavetas. Bisagras, rieles de gavetas. Perfil manija.
		Mueble baños.	No aplica		En lámina Melamínica termolaminada con alta resistencia superficial color RIVIERA.
6	CARPINTERÍA EN ALUMINIO	Ventanas.	No aplica	No aplica.	Aluminio anodizado color negro y vidrio incoloro de 5 mm.
		Puerta ventana.			
		Perfiles en aluminio para enchapes de baños / lavadero.			
		Perfiles en aluminio para enchapes en escalera.			
7	CARPINTERÍA METÁLICA	Puerta ppal.	No aplica.	No aplica.	No aplica.
		Puerta de patio.			No aplica.
		Barandas.			En escaleras, pasamanos en vidrio.
8	CERRADURAS	Cerradura puerta ppal.	No aplica.	No aplica.	Cerradura manijas entrada cilíndrica, acabado cromado mate, JÚPITER o similar.
		Cerradura puertas habitaciones.			Cerradura cromada mate A50WS alcoba con llaves, JÚPITER o similar.
		Cerraduras puertas baños.			Cerradura cromada mate A40S sin llaves, JÚPITER o similar.
9	INSTALACIÓN DE GAS	Red de Gas.	No aplica.	No aplica.	Gas estacionario, tubería y conexión, punto de gas en cocina, y punto de gas para calentador en patio.

10	INSTALACIÓN HIDROSANITARIA	Red hidráulica.	No aplica.	No aplica.	Tubería y conexiones según diseño hidrosanitario, incluye agua caliente. No incluye calentador.
11	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	Red eléctrica.	No aplica.	No aplica.	Tubería y conexiones según diseño eléctrico.
12	PUNTOS ELÉCTRICOS	Timbre.	No aplica.	No aplica.	01 en cocina.
		Citófono.			01 en cocina.
		Tablero de circuitos.			Bifásico trifilar 220V Ubicado en cocina.
		Tomas.			Tomas dobles 110V, 05 en cocina (para campana, estufa, horno microondas, nevera, adicional), 01 en patio ropas (lavadora), 01 en comedor, 02 en sala, 03 hab Aux 1, 01 en baño Aux 1, 03 hab Aux 2, 01 en baño Aux 2, 01 en baño social, 01 en hall habitaciones, 03 hab principal, 01 en baño principal, 01 en Vestier.
		Aires Acondicionados.			Toma 220 v, 01 en hab principal, 01 en hab Aux 1, 01 hab Aux 2, 01 en estudio.
		Plafones.			Salida de luz, 04 garaje, 01 patio lateral, 01 en cocina, 02 en patio posterior, 02 en Muro de cerramiento posterior, 02 sala, 01 comedor, 01 en baño social, 01 en escaleras, 01 hall habitaciones, 01 hab Aux 1, 01 en baño Aux 1, 01 hab Aux 2, 01 baño Aux 2, 01 hab principal, 02 exterior habitación principal, 01 en Vestier, 01 baño principal.
		Apagadores.			Interrupor doble = 01 en cocina, 01 en comedor, 01 en sala. Interrupor sencillo = 01 en estudio 01 en baño social, 01 hab Aux 1, 01 en baño Aux 1, 01 en hab Aux 2, 01 baño Aux 2, 01 baño principal, 01 Vestier Interrupor conmutable = 01 en escalera, 01 en hab principal, 01 hab Aux 1, 01 en hab Aux 2
Puntos de TV.	Altura = 1.50 m.	01 en estudio, 01 en hab principal, 01 en hab Aux 1, 01 en hab Aux 2.			
Puntos de teléfono.	Altura = 0.50 m.	01 en sala, 01 en hab principal.			
13	APARATOS	Lavadero.	0.60 x 0.60 m.	No aplica.	Lavadero acrílico firplak 0.60 x 0.60 m. Inacril, o similar.
		Sanitario.	No aplica.		Sanitario Montecarlo Advance Corona o similar.

		Lavamanos.			Lavamanos Manantial Duo para Sobreponer Blanco o similar.
		Lavamanos Habitación aux.1, Baño Social.			Lavamanos Avanti con Pedestal Blanco o similar.
		Campana extractora.			Campana Kala Negra 60cm 3 Velocidades Haceb o similar.
		Lavaplatos.			Lavaplatos acero inox submontar 0,55 x 0,43, Sodimac Colombia, o similar.
		Cubierta cocina.			Estufa de empotrar Cristal negro 60X43 cm Hierro fundido gas natural o similar.
		Horno.			Horno HG-CASIA-60-NE-GN_7704353374537, Haceb o similar.
		Mesón de cocina.			Quarztone Fresh Concrete o similar.
		Tanque aéreo.			2000 L
14	GRIFERÍAS	Llaves de chorro.	No aplica.	No aplica.	01 en patio interior, 01 en patio de ropas, 01 en jardín exterior. Sin referencia.
		Grifería lavamanos.			Grifería para Lavamanos Monocontrol Cascade Media Cromo o similar.
		Grifería lavaplatos.			Grifería Lavaplatos 8 pulgadas Sobreponer Cascade Cromo o similar.
		Duchas.			Regadera Saona 8 pulgadas con Brazo 30 cm Cromo o similar.
		Llaves de corte.			01 en baño social, 01 cocina y patio, 01 baño Aux 1, 01 baño Aux 2, 01 sube al tanque, 01 en baño ppal. Sin referencia.
15	ACCESORIOS	Incrustaciones.	No aplica.	No aplica.	Kit por 4 Accesorios o similar.
		Desagüe lavamanos.			Desagüe push metal con rebose, o similar.
		Sifón lavamanos.			Sifón de botella.
		Sifón lavaplatos.			Sifón tipo P lavaplatos, incluye canastillas, o similar.
		Ángulos lavadero.			Ángulo 3/4 x 1/8 de 6m.
		Platinas tuberías.			Bandas soporte omega Ø2", Ø3", Ø4".
		Ventilación ducto rejilla baños.			No aplica.
		Ventilación ducto rejilla cocina.			No aplica.
		Manguera sanitaria.	No aplica.		Sin referencia.
		Rejilla sifones baños.			01 en baño social, 02 en baño Aux 1, 02 en baño Aux 2, 02 en baño

	GESTIÓN COMERCIAL		PAGINA 7 DE 15	
			GC-R-01-11	
	OPCIÓN UNILATERAL DE COMPRA		REVISIÓN: 8	FECHA: 19/02/2024


	Rejilla sifones cocina.			principal, 01 en cocina, 01 en patio ropas, 01 jardín interior. Sin referencia.
	Rejilla sifones balcones.			
	Rejilla sifones patio.			
	Rejilla sifones en placas de cubiertas / vigas canales.			Rejilla de cúpula 4*3 metálica/COM TELLEZ.
	Tapa de registro.			Sin referencia.

ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN DE LAS ZONAS COMUNES


Nº	ACTIVIDAD	SUB ACTIVIDAD	DIMENSIONES	ÁREA	ESPECIFICACIÓN
16	EQUIPO DE BOMBEO	Cuarto de máquinas.	No aplica.	No aplica.	Cuarto subterráneo con muros estructurales de acuerdo al diseño hidrosanitario.
		Motobomba.	No aplica.	No aplica.	Según especificaciones del diseño hidrosanitario.
17	TANQUE	Tanque de almacenamiento.	No aplica.	No aplica.	Tanque subterráneo de acuerdo a diseño hidráulico.
18	PARQUEADEROS	Circulación vehicular	No aplica.	3043.93	Vías en asfalto, según el diseño estructural.
		Visitantes.	05 un. 2.50 m x 5.00 m 01 un. 3.50 m x 5.00 m	105.00	06 parqueos descubiertos.
19	ACCESO A CONJUNTO	Portería / baño / Cuarto de basuras		No aplica.	Muros internos acabado en pañete, estuco y pintura color blanco, Listones de madera en pino, abeto o similar revestidos con finte o barniz como detalle de acabado interno.
					Puerta y ventanales en vidrio incoloro, jardinera frontal y muro fachada posterior y lateral (según indica planos) muro estructural en recubrimiento exterior acabados en pañete y pasta acrílica o similar ocre claro, elementos verticales en fachada frontal color Gris oscuro. Demás muros fachada en pasta acrílica color blanco.
					Pisos interiores en Cerámica Piso FERRARA GRIS 45X90.1
					Pisos exteriores en Cerámica Piso LIMOS GREY 45X90.1 PRIMERA
					Cuartos de basuras con Muros acabados en pintura gris, enchapado a una altura 1.22 mt, en cerámica natal blanca 0.20 x 0.20 mt / Corona, o similar.

					Piso de baño en Cerámica FERRARA GRIS 45X90.1. Demás áreas de muros baños en pasta acrílica color blanco. Combos sanitarios acuacer plus con pedestal/SODIMAC o similar.
		Pórtico acceso	No aplica.	No aplica.	Muros acabados en acabados en pañete y pasta acrílica color ocre, marrón, blanca o similar.
		Cubierta acceso	No aplica.	No aplica.	Cubierta metálica en tubo negro con teja translúcida y paneles metálicos perforados según diseño arquitectónico o similar.
20	EDIFICIO SOCIAL	Hall acceso	No aplica.	31.86	Piso en Cerámica Piso FERRARA GRIS 45X90.1 Cerámica Italia o similar. Muros internos acabado en pañete, estuco y pintura color blanco.
		Escalera	No aplica.	No aplica.	Cerámica SPADA BLANCO 45*90 / Cerámica Italia, o similar. pasamanos en tubo color negro con vidrio.
		Sauna	No aplica.	6.87	En mampostería de bloque n5 confinados según diseño estructural. Pisos y muros en madera color natural.
		Turco	No aplica.	6.87	En mampostería de bloque n5 confinados según diseño estructural. Muros y pisos enchapados en Malla cerámica ALFA, o similar.
		Área de sillas	No aplica.	16.50	Pisos interiores en Cerámica Piso FERRARA GRIS 45X90.1 Cerámica Italia o similar, muros en pañete, estuco y pintura color blanco.
		Cuarto de Reanimación	No aplica.	7.02	Mampostería de bloque n5 confinados según diseño estructural, acabados en pañete y pasta acrílica, y pisos Cerámica Piso FERRARA GRIS 45X90.1 Cerámica Italia o similar.
		Depósito Piscinas	No aplica.	15.30	Mampostería de bloque n5 confinados según diseño estructural, acabados en pañete y pasta acrílica, y pisos Cerámica Piso FERRARA GRIS 45X90.1 Cerámica Italia o similar.

	Baños	No aplica.	26.56	01 baño hombres, 01 baño mujeres, 01 baño movilidad reducida en mampostería de bloque n5 confinados según diseño estructural, acabados en pañete y pasta acrílica color blanco, Sanitarios Montecarlo Advance corona o similar. Lavamanos Avanti con Pedestal Blanco o similar. Grifería para Lavamanos Monocontrol Cascade Media Cromo o similar.
	Duchas.	No aplica.	2.53	mampostería de bloque n5 confinados según diseño estructural, acabados en CERÁMICA OASIS COLOR CAPRI alfa o similar. para muros y suelo.
	Circulación Interna	No aplica.	20.50	Pisos interiores en Cerámica FERRARA GRIS 45X90.1 Cerámica Italia o similar. muros en pañete, estuco y pintura color blanco.
	Administración	No aplica.	12.00	Pisos interiores en Cerámica FERRARA GRIS 45X90.1 Cerámica Italia o similar. muros en pañete, estuco y pintura color blanco o similar.
	Gimnasio	No aplica.	30.10	Piso caucho 0,50 x 0,50 estoperol. Semidotado (1 caminadora, 1 elíptica, 1 multifuerzas). Muros internos acabado en pañete, estuco y pintura color blanco.
	Jardinera Interna (Área Sillas)	No aplica.	3.30	Pañete, estuco y pintura color blanco.
	BBQ (Nivel 2)	No aplica.	10.38	Mesón en granito negro estelar o similar con lavaplatos en acero inox submontar 0,55 x 0,43, Sodimac, y pisos Cerámica LIMOS GREY 45X90.1. Cerámica Italia o similar
	Terraza (Nivel 2)	No aplica.		Pisos interiores en Cerámica Piso LIMOS GREY 45X90.1 Cerámica Italia o similar, muros en pañete, estuco y pintura color blanco, barandal en vidrio con pasamanos en aluminio o similar.
	Salón Social (Nivel 2)	No aplica.	51.95	Pisos interiores en Cerámica Piso FERRARA GRIS 45X90.1 Cerámica Italia o similar, muros en pañete, estuco y pintura color blanco.
	Fachada Salón Social	No aplica.	No aplica.	Muros exteriores con acabados en pañete y pasta acrílica ocre claro, marrón o similar, ventanearía en Aluminio

 <p>VENTAS - ARRIENDOS</p>	GESTIÓN COMERCIAL		PAGINA 10 DE 15	
	OPCIÓN UNILATERAL DE COMPRA		GC-R-01-11	
			REVISIÓN: 8	FECHA: 19/02/2024

					anodizado color negro y vidrio incoloro de 5 mm.
21	PISCINAS	Piscina Niños.	No aplica.	42.00	01 piscina para niños con una profundidad de 0.50 m, en concreto reforzado, muros y pisos internos enchapados en CERÁMICA OASIS COLOR CAPRI alfa o similar. División entre piscinas con baranda de cristal templado color natural de 0,50 m. y jardinera de 0.65 m de alto.
		Piscina Adultos.	No aplica.	78.50	01 para adultos con profundidad de 1,35 de altura en concreto reforzado, muros y pisos internos enchapados en CERÁMICA OASIS COLOR CAPRI alfa o similar. circulación exterior en Cerámica PISO MEDITERRÁNEA CREMA 40x40cm o similar. 1 jacuzzi profundidad 50 sentadero 45 pies para un total de 95 cm desde el borde, enchapados en Cerámica Piso Mediterránea Crema 40x40cm y CERÁMICA OASIS COLOR CAPRI alfa o similar. Lounge enchapado en Cerámica Piso Mediterránea Crema 40x40cm o similar. jardinera. Cerramiento en Listones de madera a diferentes alturas hasta 1.50 m y jardineras de 0.65 m de alto, muros en mampostería de bloque n5 confinados según diseño estructural, acabados en recubrimiento exterior acabados en pañete y pasta acrílica o similar ocre claro.
		Jardín Piscinas	No aplica.	6.75	Vegetación, suelo en Grava.
		Jardinera Lounge Piscinas	No aplica.	33.35	Recubrimiento de muros y asientos que conforman el lounge con la jardinera central en Cerámica PISO MEDITERRÁNEA CREMA 40x40cm o similar, bordillo de jardinera central y piscina en BORDE RECTO MEDITERRÁNEA 40*40 CREMA o similar.
22	ZONAS RECREATIVAS Y DE CIRCULACIÓN	Parque Niños	No aplica.	42.00	Pisos en caucho doble capa multicolor según diseño. Juego infantil, Rueda stand, sube y baja, QUIOSCOS, demás pisos en AR-4 Adoquín de Concreto color gris preconcretos o similar
		Parque Lineal	No aplica.	255.06	AR-4 Adoquín de Concreto color gris 20x10cm en espina de pescado - preconcretos o similar

	GESTIÓN COMERCIAL		PAGINA 11 DE 15	
	OPCIÓN UNILATERAL DE COMPRA		GC-R-01-11	
REVISIÓN: 8			FECHA: 19/02/2024	

		Parque para Mascotas	No aplica.	86.91	Piso en Arena Blanca, Cerramiento tubos metálicos color negro mate con altura variable hasta 1.10m
		Gimnasio al aire libre	No aplica.	81.29	Superficie de seguridad Proplay Color Verde
		Jardineras generales		N.A	Jardineras en concreto recubiertas con Graniplast color blanco o similar
		Jardines.	No aplica.	No aplica.	Césped y jardines seleccionados.
		Circulación Peatonal	No aplica.	1879.22	AR-4 Adoquín de Concreto color gris 20x10cm en espina de pescado - preconcretos o similar
23	MOBILIARIO	Bancas y canecas	No aplica.	No aplica.	Canecas: 8 unid, en estructura metálica negra. Bancas: 6 unid, en madera color tabaco y estructura hierro forjado negro.
24	EQUIPOS ESPECIALES	No aplica.	No aplica.	No aplica.	No aplica.
25	CERRAMIENTO	Cerramiento conjunto.	No aplica.	62.03	Muros mampostería estructural a la vista color negro con altura de 2,60m de preconcretos o similar.


PARÁGRAFO PRIMERO. SERVICIOS PÚBLICOS: El inmueble optado en compra contará con los siguientes servicios públicos: Servicio de acueducto y alcantarillado y servicio de energía eléctrica con su respectiva acometida y contador, todos de acuerdo a la disponibilidad entregada por las respectivas empresas prestadoras de servicios públicos del Municipio de CÚCUTA.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Los bienes eléctricos y las obras civiles asociadas a la obra eléctrica del Conjunto, conformados por el conjunto de elementos y equipos que van desde el punto de derivación autorizado por CENS S.A. E.S.P., hasta el punto de derivación de la acometidas de baja tensión serán de propiedad de la empresa de servicios públicos CENS o quien haga sus veces, quien será responsable de los gastos que se ocasionen por la operación, mantenimiento, explotación y reposición de estos elementos, por lo tanto, el **OPTANTE** futuro miembro de la copropiedad renuncia a cualquier solicitud adicional de reembolso, por concepto de los activos eléctricos correspondientes. La propiedad de los bienes eléctricos será elevada a escritura pública mediante el correspondiente Reglamento de Propiedad Horizontal o reforma que se haga del mismo y para ello además se constituirá una servidumbre en favor de la compañía eléctrica encargada del servicio público.

SEGUNDA. PRECIO: El precio del inmueble sobre el cual recae la presente propuesta de opción unilateral de compra, es la suma de **Haga clic aquí para escribir texto. PESOS M/CTE (\$ Haga clic aquí para escribir texto. M/CTE).**

TERCERA. FORMA DE PAGO: El precio acordado en la **CLÁUSULA SEGUNDA** del presente contrato, será cancelado de la siguiente manera:

Haga clic aquí para escribir texto.	Haga clic aquí para escribir texto.	Haga clic aquí para escribir texto.
-------------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------------

	GESTIÓN COMERCIAL		PAGINA 12 DE 15	
	OPCIÓN UNILATERAL DE COMPRA		GC-R-01-11	
REVISIÓN: 8			FECHA: 19/02/2024	

Haga clic aquí para escribir texto.	Haga clic aquí para escribir texto.	Haga clic aquí para escribir texto.
		Haga clic aquí para escribir texto.

Cuotas que deberán ser consignadas única y exclusivamente por medio de la TARJETA DE RECAUDO EMPRESARIAL al encargo fiduciario a su nombre, que será entregada en el momento de la firma de la opción unilateral de compra, esta tarjeta es personal e intransferible y debe ser presentada en la entidad bancaria en el momento de realizar la consignación.

Podrá realizar el pago electrónico PSE por medio de la página www.fiduciariacorficolombiana.com al encargo fiduciario.

PARÁGRAFO PRIMERO: El mencionado plan de pagos posteriormente podrá ser sujeto de modificación en la suscripción del contrato de promesa de compraventa.

PARÁGRAFO SEGUNDO: No harán parte del precio del inmueble descrito en la cláusula segunda del presente contrato: **a)** los gastos que se generen por estudio de crédito, si lo hiciera; **b)** los avalúos comerciales; **c)** los gastos de boleta fiscal de venta e hipoteca; **d)** los gastos del registro de venta e hipoteca (impuesto y derechos de registro); **e)** el valor de las reformas que se realicen a solicitud del **OPTANTE** que no estén incluidas en las especificaciones del inmueble objeto de este contrato.


PARÁGRAFO TERCERO: Sobre el saldo, el **OPTANTE** no reconocerá ninguna tasa de interés al **ACEPTANTE**, por el plazo requerido para el desembolso del crédito, salvo los moratorios equivalentes a la tasa máxima autorizada por la ley, sin que la recepción de los intereses de mora implique purga o consentimiento de la mora.

PARÁGRAFO CUARTO: El no pago oportuno de las cuotas de amortización del precio de la presente propuesta de opción unilateral de compra, o el pago incompleto de ella, constituyen mora para todos los efectos de esta propuesta, y su causación serán cobrados sin requerimiento previo alguno, aceptando el **OPTANTE** el pago de los mismos en tal evento.

PARÁGRAFO QUINTO: En el evento de moratoria en el pago de las cuotas de amortización del precio de la presente propuesta, dará lugar a que todo pago que efectúe el **OPTANTE** se imputará primero a intereses moratorios y, por último, al precio de la opción si quedare saldo alguno.

PARÁGRAFO SEXTO: Si el **OPTANTE** requiere el producto de un crédito y/o subsidio para cancelar parte del precio acordado, todos los trámites de crédito bancario y/o subsidio, si es del caso, son de responsabilidad exclusiva del **OPTANTE**. Si por cualquier motivo dicho beneficio no le es otorgado, el **OPTANTE** podrá optar por cancelar el valor respectivo con otro tipo de recursos, y en todo caso, exonerará al **ACEPTANTE** de toda responsabilidad y asumirá la obligación de cumplimiento del negocio o la indemnización respectiva a favor del **ACEPTANTE** según lo pactado.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: Teniendo en cuenta el parágrafo anterior la duración del proceso de compraventa no depende exclusivamente de **ACEPTANTE** y el inmueble se entregará solo cuando esté

	GESTIÓN COMERCIAL	PAGINA 13 DE 15	
	OPCIÓN UNILATERAL DE COMPRA	GC-R-01-11	
		REVISIÓN: 8	FECHA: 19/02/2024


cancelado el cien por ciento (100%) del valor del inmueble, dentro del cual deberá estar comprendido el desembolso del crédito por parte de la entidad financiera y el subsidio (si es el caso), lo cual es exclusiva responsabilidad del **OPTANTE**.

PARÁGRAFO OCTAVO: DECLARACIÓN DE ORIGEN DE FONDOS: Para los efectos de la Ley 190 de 1995 y demás normas complementarias y concordantes el **OPTANTE** declara que los dineros y/o recursos destinados al pago del precio derivado del negocio jurídico que en este contrato se incorpora, provienen de sus actividades profesionales, esto excluye toda actividad ilícita contemplada en la Legislación penal o en cualquiera otra norma del ordenamiento Legal Colombiano. Como consecuencia de la anterior declaración, en caso de que ella no corresponda a la verdad, las partes acuerdan que se producirá la resolución de este contrato de pleno derecho y en consecuencia el **ACEPTANTE** devolverá las sumas que correspondan, descontadas la tasación de perjuicios si es el caso, al **OPTANTE** mediante consignación que se hará en la cuenta bancaria estipulada en la cláusula OCTAVA del presente documento.


PARÁGRAFO NOVENO: El **OPTANTE** acepta de manera voluntaria que Todos los costos financieros y demás gravámenes en que incurra el **ACEPTANTE** al momento de trasladar los dineros aportados por el **OPTANTE** durante la vigencia del negocio jurídico o cualquier otro costo financiero que se genere, deben ser asumidos por el **OPTANTE**.

CUARTA. INTERÉS POR MORA: En caso de ser aceptada la presente propuesta, el **OPTANTE** se obligará para con el **ACEPTANTE** a efectuar los pagos descritos en la Cláusula anterior, dentro de los términos y tiempos allí señalados, y en su defecto, a reconocer un interés mensual de mora correspondiente a la tasa bancaria corriente sobre el valor de cada una de las cuotas pactadas incumplidas.


QUINTA. TRADICIÓN DE LA PROPIEDAD: El inmueble sobre el cual se construirá el inmueble prometido en venta tiene la siguiente tradición: MAT. 260-340401: PRIMERO: --- ESCRITURA 2799 DEL 7/11/2019 NOTARIA CUARTA 4 DE CUCUTA REGISTRADA EL 20/11/2019 POR DIVISIÓN MATERIAL A: YAMILE ABRAJIM DE PÉREZ , A: INVERSIONES GUAYMARALA S.A.S. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-340401 .-- PRIMERO: --- ESCRITURA 1091 DEL 7/5/2016 NOTARIA CUARTA 4 DE CUCUTA REGISTRADA EL 8/6/2016 POR DECLARACIÓN PARTE RESTANTE A: YAMILE ABRAJIM DE PÉREZ , A: INVERSIONES GUAYMARALA S.A.S. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-314964 .--- SEGUNDO: --- ESCRITURA 1091 DEL 7/5/2016 NOTARIA CUARTA 4 DE CUCUTA REGISTRADA EL 8/6/2016 POR DESENGLOBE A: YAMILE ABRAJIM DE PÉREZ , A: INVERSIONES GUAYMARALA S.A.S. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-314964 .-- TERCERO: --- ESCRITURA 1091 DEL 7/5/2016 NOTARIA CUARTA 4 DE CUCUTA REGISTRADA EL 8/6/2016 POR DESENGLOBE A: YAMILE ABRAJIM DE PÉREZ , A: INVERSIONES GUAYMARALA S.A.S. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-314964 .-- PRIMERO. -ESCRITURA 1770 DEL 5/6/2012 NOTARIA SÉPTIMA 7 DE CUCUTA REGISTRADA EL 26/6/2012 POR COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA DE: ABRAHAM ABRAJIM RODRIGUEZ, A: SOCIEDAD INVERSIONES GUAYMARALA S.A.S., REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63.-- SEGUNDO. -ESCRITURA 3363 DEL 3/12/2010 NOTARIA SEXTA 6 DE CUCUTA REGISTRADA EL 16/12/2010 POR DECLARACIÓN PARTE RESTANTE A: YAMILE ABRAJIM DE PÉREZ, A: ABRAHAM ABRAJIM RODRIGUEZ, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .-- TERCERO. - ESCRITURA 3363 DEL 3/12/2010 NOTARIA SEXTA 6 DE CUCUTA REGISTRADA EL 16/12/2010 POR COMPRAVENTA DE: YAMILE ABRAJIM DE PÉREZ, DE: ABRAHAM ABRAJIM RODRIGUEZ, A: INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES -INCO-, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63.-- CUARTO. -- QUINTO. . - ESCRITURA 127 DEL 21/1/2003 NOTARIA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 24/1/2003 POR DECLARACIÓN PARTE RESTANTE A: ABRAHAM ABRAJIM RODRIGUEZ, A: YAMILE ABRAJIM DE PÉREZ, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63.-- SEXTO. -ESCRITURA 3495 DEL 11/10/2002 NOTARIA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 24/1/2003 POR COMPRAVENTA PARCIAL DE: YAMILE ABRAJIM DE PÉREZ, DE: ABRAHAM ABRAJIM RODRIGUEZ, A: SOCIEDAD PROMOTORA EL RESUMEN S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .--SÉPTIMO -ESCRITURA 3495 DEL 11/10/2002 NOTARIA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 24/1/2003 POR ACTUALIZACIÓN AREA A: YAMILE ABRAJIM DE PÉREZ , A: ABRAHAM ABRAJIM RODRIGUEZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .-- OCTAVO. -ESCRITURA 3495 DEL 11/10/2002 NOTARIA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 24/1/2003 POR ACLARACIÓN A: YAMILE ABRAJIM DE PÉREZ, A: ABRAHAM ABRAJIM RODRIGUEZ, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63.-- NOVENO. -ESCRITURA 3716 DEL 15/12/1999 NOTARIA SEGUNDA DE CUCUTA REGISTRADA EL 21/12/1999 POR COMPRAVENTA DE: ABRAHAM ABRAJIM RODRIGUEZ, DE: YAMILE ABRAJIM DE PÉREZ, A: PROMOTORA EL RESUMEN S.A., REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .-- DECIMO. -ESCRITURA 3834 DEL 24/8/1994 NOTARIA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 29/8/1994 POR SERVIDUMBRE PUBLICA DE CONDUCCIÓN DE ENERGÍA ELECTRICA (ESTE Y OTRO) DE: EL RESUMEN #2 , A: CENTRALES ELÉCTRICAS DEL NORTE DE SANTANDER S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .-- DECIMOPRIMERO. -ESCRITURA 2856 DEL 30/10/1990 NOTARIA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 2/11/1990 POR COMPRAVENTA PARC. 166.29 M2 DE: ABRAHAM ABRAJIM RODRIGUEZ, DE: YAMILE ABRAJIM DE PÉREZ, A: ALEJANDRA GRANADOS CARREÑO , A: LUZ MANARI GRANADOS CARREÑO , A: RODOLFO GRANADOS RANGEL , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .-- 9. -ESCRITURA 152 DEL 9/2/1990 NOTARIA 1 DE CUCUTA REGISTRADA EL 22/3/1990 POR COMPRAVENTA CUOTA ESTE Y OTRO DE: HIJOS DE AZIZ E ABRAJIM & CIA LTDA , A: YAMILE ABRAJIM DE PÉREZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .-- DECIMOSEGUNDO. - ESCRITURA 1154 DEL 3/6/1981 NOTARIA 1 DE CUCUTA REGISTRADA EL 5/6/1981 POR COMPRAVENTA PARC 192 M2 DE: ABRAHAM ABRAJIM RODRIGUEZ, DE: HIJOS DE AZIZ E ABRAJIM & CIA LTDA , A: MERCEDES GARCIA DE HERNÁNDEZ , A: ADOLFO HERNÁNDEZ GARCIA, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .--DECIMOTERCERO -ESCRITURA 4008 DEL 31/10/1979 NOTARIA 3 DE CUCUTA REGISTRADA EL 13/12/1979 POR TRANSACION PAR 2 HTS DE: ABRAHAM ABRAJIM RODRIGUEZ , DE: HIJOS DE AZIZ E ABRAJIM & CIA LTDA , A: CLUB SOCIAL D E

	GESTIÓN COMERCIAL	PAGINA 14 DE 15	
	OPCIÓN UNILATERAL DE COMPRA	GC-R-01-11	
		REVISIÓN: 8	FECHA: 19/02/2024

EMPLEADOS DE LA REPUBLICA CONTRANAL , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .-- DECIMOCUARTO. -ESCRITURA 3761 DEL 22/12/1978 NOTARIA 3 DE CUCUTA REGISTRADA EL 26/12/1978 POR TRANSFERENCIA DERECHO CUOTA DE: CARLOS EMILIO PÉREZ ESCALANTE, A: HIJOS DE AZIZ E ABRAJIM & CIA LTDA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .-- DECIMOQUINTO. -ESCRITURA 1647 DEL 9/6/1977 NOTARIA 3 DE CUCUTA REGISTRADA EL 17/10/1977 POR COMPRAVENTA PARCIAL 50.432 M2 DE: ABRAHAM ABRAJIM RODRIGUEZ, DE: CARLOS EMILIO PÉREZ ESCALANTE, A: EMBOTELLADORA DE SANTANDER S.A , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .-- DECIMOSEXTO. -ESCRITURA 871 DEL 7/10/1975 NOTARIA 3 DE CUCUTA REGISTRADA EL 10/10/1975 POR TRANSFERENCIA DERECHO CUOTA DE: MARIO ABRAJIM RODRIGUEZ, A: ABRAHAM ABRAJIM RODRIGUEZ, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63. --DECIMO SÉPTIMO. -ESCRITURA 783 DEL 4/5/1966 NOTARIA 1 DE CUCUTA REGISTRADA EL 5/5/1966 POR TRANSFERENCIA DERECHO CUOTA DE: YAMILE ABRAJIM DE PÉREZ , A: MARIO ABRAJIM RODRIGUEZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .-- DECIMOCTAVO. -ESCRITURA 2123 DEL 27/12/1965 NOTARIA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 18/1/1966 POR TRANSFERENCIA DERECHO CUOTA DE: JESÚS ATEHORTUA RAMIREZ, DE: ADELAIDA CANAL DE ATEHORTUA , A: YAMILE ABRAJIM DE PÉREZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .-- DECIMONOVENO. -ESCRITURA 411 DEL 17/5/1960 NOTARIA 1 DE CUCUTA REGISTRADA EL 20/5/1960 POR DIVISION MATERIAL DE: JESÚS ATEHORTUA RAMIREZ, DE: ADELAIDA CANAL DE ATEHORTUA , DE: CARLOS EMILIO PÉREZ ESCALANTE , A: JESÚS ATEHORTUA RAMIREZ , A: ADELAIDA CANAL DE ATEHORTUA , A: CARLOS EMILIO PÉREZ ESCALANTE , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .--MAT. 260-340395 PRIMERO: --- ESCRITURA 2799 DEL 7/11/2019 NOTARIA CUARTA 4 DE CUCUTA REGISTRADA EL 20/11/2019 POR TRANSFERENCIA A TITULO DE RESTITUCIÓN DE APORTE DE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A, COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO GUAYMARALA - FIDUBOGOTA S.A. NIT 830055897-7 , A: YAMILE ABRAJIM DE PÉREZ , A: INVERSIONES GUAYMARALA S.A.S. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-340395 .-- SEGUNDO: ---ESCRITURA 2799 DEL 7/11/2019 NOTARIA CUARTA 4 DE CUCUTA REGISTRADA EL 20/11/2019 POR DIVISION MATERIAL A: FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A, COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO GUAYMARALA - FIDUBOGOTA S.A. NIT 830055897-7 , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-340395 .-- PRIMERO: --- ESCRITURA 3396 DEL 31/10/2017 NOTARIA SEPTIMA 7 DE CUCUTA REGISTRADA EL 10/11/2017 POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE: YAMILE ABRAJIM DE PÉREZ , DE: INVERSIONES GUAYMARALA S.A.S. , A: FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A, COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO GUAYMARALA - FIDUBOGOTA S.A. NIT 830055897-7, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-314967 .-- SEGUNDO: ---ESCRITURA 1091 DEL 7/5/2016 NOTARIA CUARTA 4 DE CUCUTA REGISTRADA EL 8/6/2016 POR DECLARACION PARTE RESTANTE A: YAMILE ABRAJIM DE PÉREZ , A: INVERSIONES GUAYMARALA S.A.S. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-314967 .-- TERCERO: --- ESCRITURA 1091 DEL 7/5/2016 NOTARIA CUARTA 4 DE CUCUTA REGISTRADA EL 8/6/2016 POR CESION DE BIENES OBLIGATORIA A: YAMILE ABRAJIM DE PÉREZ , A: INVERSIONES GUAYMARALA S.A.S. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-314967 .-- CUARTO: --- ESCRITURA 1091 DEL 7/5/2016 NOTARIA CUARTA 4 DE CUCUTA REGISTRADA EL 8/6/2016 POR CESION OBLIGATORIA DE ZONAS CON DESTINO A USO PUBLICO DE: YAMILE ABRAJIM DE PÉREZ , DE: INVERSIONES GUAYMARALA S.A.S. , A: MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CUCUTA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-314967 .-- QUINTO: ---ESCRITURA 1091 DEL 7/5/2016 NOTARIA CUARTA 4 DE CUCUTA REGISTRADA EL 8/6/2016 POR DESENGLOBE A: YAMILE ABRAJIM DE PÉREZ , A: INVERSIONES GUAYMARALA S.A.S. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-314967 .-- 1. -ESCRITURA 3834 DEL 24/8/1994 NOTARIA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 29/8/1994 POR SERVIDUMBRE PUBLICA DE CONDUCCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA (ESTE Y OTRO) DE: EL RESUMEN #2, A: CENTRALES ELÉCTRICAS DEL NORTE DE SANTANDER S.A., REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-314967.-- PRIMERO. -ESCRITURA 1770 DEL 5/6/2012 NOTARIA SÉPTIMA 7 DE CUCUTA REGISTRADA EL 26/6/2012 POR COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA DE: ABRAHAM ABRAJIM RODRIGUEZ, A: SOCIEDAD INVERSIONES GUAYMARALA S.A.S., REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .-- SEGUNDO. -ESCRITURA 3363 DEL 3/12/2010 NOTARIA SEXTA 6 DE CUCUTA REGISTRADA EL 16/12/2010 POR DECLARACIÓN PARTE RESTANTE A: YAMILE ABRAJIM DE PÉREZ , A: ABRAHAM ABRAJIM RODRIGUEZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .-- TERCERO. -ESCRITURA 3363 DEL 3/12/2010 NOTARIA SEXTA 6 DE CUCUTA REGISTRADA EL 16/12/2010 POR COMPRAVENTA DE: YAMILE ABRAJIM DE PÉREZ, DE: ABRAHAM ABRAJIM RODRIGUEZ, A: INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES -INCO-. REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .-- CUARTO. -- QUINTO. - ESCRITURA 127 DEL 21/1/2003 NOTARIA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 24/1/2003 POR DECLARACIÓN PARTE RESTANTE A: ABRAHAM ABRAJIM RODRIGUEZ, A: YAMILE ABRAJIM DE PÉREZ REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .-- SEXTO. -ESCRITURA 3495 DEL 11/10/2002 NOTARIA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 24/1/2003 POR COMPRAVENTA PARCIAL DE: YAMILE ABRAJIM DE PÉREZ , DE: ABRAHAM ABRAJIM RODRIGUEZ, A: SOCIEDAD PROMOTORA EL RESUMEN S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .-- SEPTIMP -ESCRITURA 3495 DEL 11/10/2002 NOTARIA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 24/1/2003 POR ACTUALIZACIÓN ÁREA A: YAMILE ABRAJIM DE PÉREZ , A: ABRAHAM ABRAJIM RODRIGUEZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .-- OCTAVO. -ESCRITURA 3495 DEL 11/10/2002 NOTARIA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 24/1/2003 POR ACLARACIÓN A: YAMILE ABRAJIM DE PÉREZ , A: ABRAHAM ABRAJIM RODRIGUEZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .-- NOVENO. -ESCRITURA 3716 DEL 15/12/1999 NOTARIA SEGUNDA DE CUCUTA REGISTRADA EL 21/12/1999 POR COMPRAVENTA DE: ABRAHAM ABRAJIM RODRIGUEZ, DE: YAMILE ABRAJIM DE PÉREZ , A: PROMOTORA EL RESUMEN S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .-- DECIMO. -ESCRITURA 3834 DEL 24/8/1994 NOTARIA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 29/8/1994 POR SERVIDUMBRE PUBLICA DE CONDUCCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA (ESTE Y OTRO) DE: EL RESUMEN #2 , A: CENTRALES ELECTRICAS DEL NORTE DE SANTANDER S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .-- DECIMOPRIMERO. -ESCRITURA 2856 DEL 30/10/1990 NOTARIA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 2/11/1990 POR COMPRAVENTA PARC. 166.29 M2 DE: ABRAHAM ABRAJIM RODRIGUEZ, DE: YAMILE ABRAJIM DE PÉREZ , A: ALEJANDRA GRANADOS CARREÑO, A: LUZ MANARI GRANADOS CARREÑO, A: RODOLFO GRANADOS RANGEL, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .-- 9. -ESCRITURA 152 DEL 9/2/1990 NOTARIA 1 DE CUCUTA REGISTRADA EL 22/3/1990 POR COMPRAVENTA CUOTA ESTE Y OTRO DE: HIJOS DE AZIZ E ABRAJIM & CIA LTDA. , A: YAMILE ABRAJIM DE PÉREZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .--DECIMOSEGUNDO. - ESCRITURA 1154 DEL 3/6/1981 NOTARIA 1 DE CUCUTA REGISTRADA EL 5/6/1981 POR COMPRAVENTA PARC 192 M2 DE: ABRAHAM ABRAJIM RODRIGUEZ, DE: HIJOS DE AZIZ E ABRAJIM & CIA LTDA. , A: MERCEDES GARCÍA DE HERNÁNDEZ , A: ADOLFO HERNÁNDEZ GARCÍA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .-- DECIMOTERCERO -ESCRITURA 4008 DEL 31/10/1979 NOTARIA 3 DE CUCUTA REGISTRADA EL 13/12/1979 POR TRANSACION PAR 2 HTS DE: ABRAHAM ABRAJIM RODRIGUEZ, DE: HIJOS DE AZIZ E ABRAJIM & CIA LTDA , A: CLUB SOCIAL DE EMPLEADOS DE LA REPUBLICA CONTRANAL , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .-- DECIMOQUINTO. -ESCRITURA 1647 DEL 9/6/1977 NOTARIA 3 DE CUCUTA REGISTRADA EL 17/10/1977 POR COMPRAVENTA PARCIAL 50.432 M2 DE: ABRAHAM ABRAJIM RODRIGUEZ, DE: CARLOS EMILIO PÉREZ ESCALANTE , A: EMBOTELLADORA DE SANTANDER S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .--DECIMOSEXTO. -ESCRITURA 871 DEL 7/10/1975 NOTARIA 3 DE CUCUTA REGISTRADA EL 10/10/1975 POR TRANSFERENCIA DERECHO CUOTA DE: MARIO ABRAJIM RODRIGUEZ , A: ABRAHAM ABRAJIM RODRIGUEZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .-- DECIMOSEPTIMO. -ESCRITURA 783 DEL 4/5/1966 NOTARIA 1 DE CUCUTA REGISTRADA EL 5/5/1966 POR TRANSFERENCIA DERECHO CUOTA DE: YAMILE ABRAJIM DE PÉREZ , A: MARIO ABRAJIM RODRIGUEZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .-- DECIMOCTAVO. -ESCRITURA 2123 DEL 27/12/1965 NOTARIA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 18/1/1966 POR TRANSFERENCIA DERECHO CUOTA DE: JESÚS ATEHORTUA RAMIREZ , DE: ADELAIDA CANAL DE ATEHORTUA , A: YAMILE ABRAJIM DE PÉREZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .-- DECIMONOVENO. -ESCRITURA 411 DEL 17/5/1960 NOTARIA 1 DE CUCUTA REGISTRADA EL 20/5/1960 POR DIVISION MATERIAL DE: JESÚS ATEHORTUA RAMIREZ, DE: ADELAIDA CANAL DE ATEHORTUA , DE: CARLOS EMILIO PÉREZ ESCALANTE , A: JESÚS ATEHORTUA RAMIREZ , A: ADELAIDA CANAL DE ATEHORTUA , A: CARLOS EMILIO PÉREZ ESCALANTE , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .--1. -ESCRITURA 2799 DEL 7/11/2019 NOTARIA CUARTA 4 DE CUCUTA REGISTRADA EL 20/11/2019 POR ENGLOBE A: YAMILE ABRAJIM DE PÉREZ , A: INVERSIONES GUAYMARALA S.A.S. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-340406 .-- 2. -ESCRITURA 3601 DEL 30/12/2019 NOTARIA CUARTA 4 DE CUCUTA REGISTRADA EL 15/1/2020 POR LOTEO A: YAMILE ABRAJIM DE PÉREZ , A: INVERSIONES GUAYMARALA S.A.S. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-341811 .--MAT. 260-340401 PRIMERO: --- ESCRITURA 2799 DEL 7/11/2019 NOTARIA CUARTA 4 DE CUCUTA REGISTRADA EL 20/11/2019 POR DIVISION MATERIAL A: YAMILE ABRAJIM DE PÉREZ , A: INVERSIONES GUAYMARALA S.A.S. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-340401 .-- PRIMERO: --- ESCRITURA 1091 DEL 7/5/2016 NOTARIA CUARTA 4 DE CUCUTA REGISTRADA EL 8/6/2016 POR DECLARACION PARTE RESTANTE A: YAMILE ABRAJIM DE PÉREZ , A: INVERSIONES GUAYMARALA S.A.S. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-314964 .-- SEGUNDO: --- ESCRITURA 1091 DEL 7/5/2016 NOTARIA CUARTA 4 DE CUCUTA REGISTRADA EL 8/6/2016 POR DESENGLOBE A: YAMILE ABRAJIM DE PÉREZ , A: INVERSIONES GUAYMARALA S.A.S. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-314964 .-- TERCERO: ---

 <p>VENTAS - ARRIENDOS</p>	GESTIÓN COMERCIAL		PAGINA 15 DE 15	
			GC-R-01-11	
	OPCIÓN UNILATERAL DE COMPRA		REVISIÓN: 8	FECHA: 19/02/2024

ESCRITURA 1091 DEL 7/5/2016 NOTARIA CUARTA 4 DE CUCUTA REGISTRADA EL 8/6/2016 POR DESENGLOBE A: YAMILE ABRAJIM DE PÉREZ , A: INVERSIONES GUAYMARALA S.A.S., REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-314964 .-- PRIMERO. -ESCRITURA 1770 DEL 5/6/2012 NOTARIA SÉPTIMA 7 DE CUCUTA REGISTRADA EL 26/6/2012 POR COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA DE: ABRAHAM ABRAJIM RODRIGUEZ, A: SOCIEDAD INVERSIONES GUAYMARALA S.A.S. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .-- SEGUNDO. -ESCRITURA 3363 DEL 3/12/2010 NOTARIA SEXTA 6 DE CUCUTA REGISTRADA EL 16/12/2010 POR DECLARACIÓN PARTE RESTANTE A: YAMILE ABRAJIM DE PÉREZ , A: ABRAHAM ABRAJIM RODRIGUEZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .-- TERCERO. -ESCRITURA 3363 DEL 3/12/2010 NOTARIA SEXTA 6 DE CUCUTA REGISTRADA EL 16/12/2010 POR COMPRAVENTA DE: YAMILE ABRAJIM DE PÉREZ, DE: ABRAHAM ABRAJIM RODRIGUEZ , A: INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES -INCO- , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .-- CUARTO. -- QUINTO. - ESCRITURA 127 DEL 21/1/2003 NOTARIA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 24/1/2003 POR DECLARACIÓN PARTE RESTANTE A: ABRAHAM ABRAJIM RODRIGUEZ, A: YAMILE ABRAJIM DE PÉREZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .-- SEXTO. -ESCRITURA 3495 DEL 11/10/2002 NOTARIA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 24/1/2003 POR COMPRAVENTA PARCIAL DE: YAMILE ABRAJIM DE PÉREZ, DE: ABRAHAM ABRAJIM RODRIGUEZ, A: SOCIEDAD PROMOTORA EL RESUMEN S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .-- SÉPTIMO -ESCRITURA 3495 DEL 11/10/2002 NOTARIA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 24/1/2003 POR ACTUALIZACIÓN ÁREA A: YAMILE ABRAJIM DE PÉREZ , A: ABRAHAM ABRAJIM RODRIGUEZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .-- OCTAVO. -ESCRITURA 3495 DEL 11/10/2002 NOTARIA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 24/1/2003 POR ACLARACIÓN A: YAMILE ABRAJIM DE PÉREZ, A: ABRAHAM ABRAJIM RODRIGUEZ, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .-- NOVENO. -ESCRITURA 3716 DEL 15/12/1999 NOTARIA SEGUNDA DE CUCUTA REGISTRADA EL 21/12/1999 POR COMPRAVENTA DE: ABRAHAM ABRAJIM RODRIGUEZ, DE: YAMILE ABRAJIM DE PÉREZ, A: PROMOTORA EL RESUMEN S.A., REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63.-- DECIMO. - ESCRITURA 3834 DEL 24/8/1994 NOTARIA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 29/8/1994 POR SERVIDUMBRE PUBLICA DE CONDUCCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA (ESTE Y OTRO) DE: EL RESUMEN #2 , A: CENTRALES ELÉCTRICAS DEL NORTE DE SANTANDER S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .-- DECIMOPRIMERO. -ESCRITURA 2856 DEL 30/10/1990 NOTARIA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 2/11/1990 POR COMPRAVENTA PARC. 166.29 M2 DE: ABRAHAM ABRAJIM RODRIGUEZ, DE: YAMILE ABRAJIM DE PÉREZ, A: ALEJANDRA GRANADOS CARREÑO, A: LUZ MANARI GRANADOS CARREÑO , A: RODOLFO GRANADOS RANGEL , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .-- 9. -ESCRITURA 152 DEL 9/2/1990 NOTARIA 1 DE CUCUTA REGISTRADA EL 22/3/1990 POR COMPRAVENTA CUOTA ESTE Y OTRO DE: HIJOS DE AZIZ E ABRAJIM & CIA LTDA , A: YAMILE ABRAJIM DE PÉREZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .--DECIMOSEGUNDO. - ESCRITURA 1154 DEL 3/6/1981 NOTARIA 1 DE CUCUTA REGISTRADA EL 5/6/1981 POR COMPRAVENTA PARC 192 M2 DE: ABRAHAM ABRAJIM RODRIGUEZ, DE: HIJOS DE AZIZ E ABRAJIM & CIA LTDA , A: MERCEDES GARCÍA DE HERNÁNDEZ , A: ADOLFO HERNÁNDEZ GARCÍA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .--DECIMOTERCERO -ESCRITURA 4008 DEL 31/10/1979 NOTARIA 3 DE CUCUTA REGISTRADA EL 13/12/1979 POR TRANSACION PAR 2 HTS DE: ABRAHAM ABRAJIM RODRIGUEZ , DE: HIJOS DE AZIZ E ABRAJIM & CIA LTDA , A: CLUB SOCIAL DE EMPLEADOS DE LA REPUBLICA CONTRANAL , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .-- DECIMOCUARTO. -ESCRITURA 3761 DEL 22/12/1978 NOTARIA 3 DE CUCUTA REGISTRADA EL 26/12/1978 POR TRANSFERENCIA DERECHO CUOTA DE: CARLOS EMILIO PÉREZ ESCALANTE, A: HIJOS DE AZIZ E ABRAJIM & CIA LTDA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .-- DECIMOQUINTO. -ESCRITURA 1647 DEL 9/6/1977 NOTARIA 3 DE CUCUTA REGISTRADA EL 17/10/1977 POR COMPRAVENTA PARCIAL 50.432 M2 DE: ABRAHAM ABRAJIM RODRIGUEZ, DE: CARLOS EMILIO PÉREZ ESCALANTE, A: EMBOTELLADORA DE SANTANDER S.A., REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .--DECIMOSEXTO. -ESCRITURA 871 DEL 7/10/1975 NOTARIA 3 DE CUCUTA REGISTRADA EL 10/10/1975 POR TRANSFERENCIA DERECHO CUOTA DE: MARIO ABRAJIM RODRIGUEZ, A: ABRAHAM ABRAJIM RODRIGUEZ, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .--DECIMO SÉPTIMO. -ESCRITURA 783 DEL 4/5/1966 NOTARIA 1 DE CUCUTA REGISTRADA EL 5/5/1966 POR TRANSFERENCIA DERECHO CUOTA DE: YAMILE ABRAJIM DE PÉREZ, A: MARIO ABRAJIM RODRIGUEZ, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .-- DECIMOCTAVO. -ESCRITURA 2123 DEL 27/12/1965 NOTARIA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 18/11/1966 POR TRANSFERENCIA DERECHO CUOTA DE: JESÚS ATEHORTUA RAMIREZ, DE: ADELAIDA CANAL DE ATEHORTUA, A: YAMILE ABRAJIM DE PÉREZ, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .-- DECIMONOVENO. -ESCRITURA 411 DEL 17/5/1960 NOTARIA 1 DE CUCUTA REGISTRADA EL 20/5/1960 POR DIVISIÓN MATERIAL DE: JESÚS ATEHORTUA RAMIREZ, DE: ADELAIDA CANAL DE ATEHORTUA , DE: CARLOS EMILIO PÉREZ ESCALANTE, A: JESÚS ATEHORTUA RAMIREZ , A: ADELAIDA CANAL DE ATEHORTUA , A: CARLOS EMILIO PÉREZ ESCALANTE , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .--MAT. 260-340395 PRIMERO: -- - ESCRITURA 2799 DEL 7/11/2019 NOTARIA CUARTA 4 DE CUCUTA REGISTRADA EL 20/11/2019 POR TRANSFERENCIA A TITULO DE RESTITUCIÓN DE APORTE DE: FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A, COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO GUAYMARALA - FIDUBOGOTÁ S.A. NIT 830055897-7 , A: YAMILE ABRAJIM DE PÉREZ , A: INVERSIONES GUAYMARALA S.A.S. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-340395 .-- SEGUNDO: ---ESCRITURA 2799 DEL 7/11/2019 NOTARIA CUARTA 4 DE CUCUTA REGISTRADA EL 20/11/2019 POR DIVISIÓN MATERIAL A: FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A, COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO GUAYMARALA - FIDUBOGOTÁ S.A. NIT 830055897-7 , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-340395 .-- PRIMERO: --- ESCRITURA 3396 DEL 31/10/2017 NOTARIA SÉPTIMA 7 DE CUCUTA REGISTRADA EL 10/11/2017 POR CONSTITUCIÓN DE FIDUCIA MERCANTIL DE: YAMILE ABRAJIM DE PÉREZ , DE: INVERSIONES GUAYMARALA S.A.S. , A: FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A, COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO GUAYMARALA - FIDUBOGOTÁ S.A. NIT 830055897-7, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-314967 .-- SEGUNDO: ---ESCRITURA 1091 DEL 7/5/2016 NOTARIA CUARTA 4 DE CUCUTA REGISTRADA EL 8/6/2016 POR DECLARACION PARTE RESTANTE A: YAMILE ABRAJIM DE PÉREZ , A: INVERSIONES GUAYMARALA S.A.S. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-314967 .-- TERCERO: --- ESCRITURA 1091 DEL 7/5/2016 NOTARIA CUARTA 4 DE CUCUTA REGISTRADA EL 8/6/2016 POR CESIÓN OBLIGATORIA DE ZONAS CON DESTINO A USO PUBLICO DE: YAMILE ABRAJIM DE PÉREZ , DE: INVERSIONES GUAYMARALA S.A.S. , A: MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CUCUTA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-314967 .-- CUARTO: --- ESCRITURA 1091 DEL 7/5/2016 NOTARIA CUARTA 4 DE CUCUTA REGISTRADA EL 8/6/2016 POR DESENGLOBE A: YAMILE ABRAJIM DE PÉREZ , A: INVERSIONES GUAYMARALA S.A.S. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-314967 .-- 1. -ESCRITURA 3834 DEL 24/8/1994 NOTARIA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 29/8/1994 POR SERVIDUMBRE PUBLICA DE CONDUCCION DE ENERGÍA ELÉCTRICA (ESTE Y OTRO) DE: EL RESUMEN #2 , A: CENTRALES ELÉCTRICAS DEL NORTE DE SANTANDER S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-314967 .-- PRIMERO. -ESCRITURA 1770 DEL 5/6/2012 NOTARIA SÉPTIMA 7 DE CUCUTA REGISTRADA EL 26/6/2012 POR COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA DE: ABRAHAM ABRAJIM RODRIGUEZ, A: SOCIEDAD INVERSIONES GUAYMARALA S.A.S. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .-- SEGUNDO. -ESCRITURA 3363 DEL 3/12/2010 NOTARIA SEXTA 6 DE CUCUTA REGISTRADA EL 16/12/2010 POR DECLARACIÓN PARTE RESTANTE A: YAMILE ABRAJIM DE PÉREZ, A: ABRAHAM ABRAJIM RODRIGUEZ, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63.-- TERCERO. -ESCRITURA 3363 DEL 3/12/2010 NOTARIA SEXTA 6 DE CUCUTA REGISTRADA EL 16/12/2010 POR COMPRAVENTA DE: YAMILE ABRAJIM DE PÉREZ, DE: ABRAHAM ABRAJIM RODRIGUEZ, A: INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES -INCO- , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .-- CUARTO. -- QUINTO. - ESCRITURA 127 DEL 21/1/2003 NOTARIA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 24/1/2003 POR DECLARACIÓN PARTE RESTANTE A: ABRAHAM ABRAJIM RODRIGUEZ, A: YAMILE ABRAJIM DE PÉREZ, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63.-- SEXTO. -ESCRITURA 3495 DEL 11/10/2002 NOTARIA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 24/1/2003 POR COMPRAVENTA PARCIAL DE: YAMILE ABRAJIM DE PÉREZ, DE: ABRAHAM ABRAJIM RODRIGUEZ, A: SOCIEDAD PROMOTORA EL RESUMEN S.A., REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .-- SÉPTIMA -ESCRITURA 3495 DEL 11/10/2002 NOTARIA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 24/1/2003 POR ACTUALIZACIÓN AREA A: YAMILE ABRAJIM DE PÉREZ , A: ABRAHAM ABRAJIM RODRIGUEZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .-- OCTAVO. -ESCRITURA 3495 DEL 11/10/2002 NOTARIA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 24/1/2003 POR ACLARACIÓN A: YAMILE ABRAJIM DE PÉREZ, A: ABRAHAM ABRAJIM RODRIGUEZ, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .-- NOVENO. -ESCRITURA 3716 DEL 15/12/1999 NOTARIA SEGUNDA DE CUCUTA REGISTRADA EL 21/12/1999 POR COMPRAVENTA DE: ABRAHAM ABRAJIM RODRIGUEZ, DE: YAMILE ABRAJIM DE PÉREZ, A: PROMOTORA EL RESUMEN S.A., REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .-- DECIMO. -ESCRITURA 3834 DEL 24/8/1994 NOTARIA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 29/8/1994 POR SERVIDUMBRE PUBLICA DE CONDUCCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA (ESTE Y OTRO) DE: EL RESUMEN #2, A: CENTRALES ELÉCTRICAS DEL NORTE DE SANTANDER S.A., REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .-- DECIMOPRIMERO. -ESCRITURA 2856 DEL 30/10/1990 NOTARIA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 2/11/1990 POR COMPRAVENTA PARC. 166.29 M2 DE: ABRAHAM ABRAJIM RODRIGUEZ, DE: YAMILE ABRAJIM DE PÉREZ, A: ALEJANDRA GRANADOS CARREÑO, A: LUZ MANARI GRANADOS CARREÑO, A: RODOLFO GRANADOS RANGEL, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63.-- 9. -ESCRITURA 152 DEL 9/2/1990 NOTARIA 1 DE CUCUTA REGISTRADA EL 22/3/1990 POR COMPRAVENTA

	GESTIÓN COMERCIAL		PAGINA 16 DE 15	
	OPCIÓN UNILATERAL DE COMPRA		GC-R-01-11	
REVISIÓN: 8			FECHA: 19/02/2024	


CUOTA ESTE Y OTRO DE: HIJOS DE AZIZ E ABRAJIM & CIA LTDA , A: YAMILE ABRAJIM DE PÉREZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .-- DECIMOSEGUNDO. - ESCRITURA 1154 DEL 3/6/1981 NOTARIA 1 DE CUCUTA REGISTRADA EL 5/6/1981 POR COMPRAVENTA PARC 192 M2 DE ABRAHAM ABRAJIM RODRIGUEZ , DE: HIJOS DE AZIZ E ABRAJIM & CIA LTDA , A: MERCEDES GARCÍA DE HERNÁNDEZ , A: ADOLFO HERNÁNDEZ GARCIA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .--DECIMOTERCERO -ESCRITURA 4008 DEL 31/10/1979 NOTARIA 3 DE CUCUTA REGISTRADA EL 13/12/1979 POR TRANSACION PAR 2 HTS DE: ABRAHAM ABRAJIM RODRIGUEZ , DE: HIJOS DE AZIZ E ABRAJIM & CIA LTDA , A: CLUB SOCIAL DE EMPLEADOS DE LA REPUBLICA CONTRANAL , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .-- DECIMOCUARTO. -ESCRITURA 3761 DEL 22/12/1978 NOTARIA 3 DE CUCUTA REGISTRADA EL 26/12/1978 POR TRANSFERENCIA DERECHO CUOTA DE: CARLOS EMILIO PÉREZ ESCALANTE, A: HIJOS DE AZIZ E ABRAJIM & CIA LTDA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .-- DECIMOQUINTO. -ESCRITURA 1647 DEL 9/6/1977 NOTARIA 3 DE CUCUTA REGISTRADA EL 17/10/1977 POR COMPRAVENTA PARCIAL 50.432 M2 DE: ABRAHAM ABRAJIM RODRIGUEZ, DE: CARLOS EMILIO PÉREZ ESCALANTE, A: EMBOTELLADORA DE SANTANDER S.A., REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .--DECIMOSEXTO. -ESCRITURA 871 DEL 7/10/1975 NOTARIA 3 DE CUCUTA REGISTRADA EL 10/10/1975 POR TRANSFERENCIA DERECHO CUOTA DE: MARIO ABRAJIM RODRIGUEZ, A: ABRAHAM ABRAJIM RODRIGUEZ, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .--DECIMO SÉPTIMO. -ESCRITURA 783 DEL 4/5/1966 NOTARIA 1 DE CUCUTA REGISTRADA EL 5/5/1966 POR TRANSFERENCIA DERECHO CUOTA DE: YAMILE ABRAJIM DE PÉREZ, A: MARIO ABRAJIM RODRIGUEZ, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .-- DECIMOCTAVO. -ESCRITURA 2123 DEL 27/12/1965 NOTARIA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 18/1/1966 POR TRANSFERENCIA DERECHO CUOTA DE: JESÚS ATEHORTUA RAMIREZ, DE: ADELAIDA CANAL DE ATEHORTUA, A: YAMILE ABRAJIM DE PÉREZ, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63.-- DECIMONOVENO. -ESCRITURA 411 DEL 17/5/1960 NOTARIA 1 DE CUCUTA REGISTRADA EL 20/5/1960 POR DIVISIÓN MATERIAL DE: JESÚS ATEHORTUA RAMIREZ, DE: ADELAIDA CANAL DE ATEHORTUA, DE: CARLOS EMILIO PÉREZ ESCALANTE, A: JESÚS ATEHORTUA RAMIREZ, A: ADELAIDA CANAL DE ATEHORTUA, A: CARLOS EMILIO PÉREZ ESCALANTE, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-63 .-- 1. -ESCRITURA 2799 DEL 7/11/2019 NOTARIA CUARTA 4 DE CUCUTA REGISTRADA EL 20/11/2019 POR ENGLOBE A: YAMILE ABRAJIM DE PÉREZ, A: INVERSIONES GUAYMARALA S.A.S., REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-340406 .-- 2. -ESCRITURA 3601 DEL 30/12/2019 NOTARIA CUARTA 4 DE CUCUTA REGISTRADA EL 15/1/2020 POR LOTEO A: YAMILE ABRAJIM DE PÉREZ, A: INVERSIONES GUAYMARALA S.A.S., REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-341812.--

PARÁGRAFO PRIMERO: El **OPTANTE** declara que ha sido informado que el proyecto **TIKAL CLUB HOUSE** será objeto de contrato fiduciario entre el **ACEPTANTE** y la FIDUCIARIA Corficolombiana, sin que esto afecte la relación contractual del presente contrato. Así mismo **DECLARA** y **ACEPTA** como requisito para la existencia del presente contrato que según instrucciones del **ACEPTANTE** deberá **VINCULARSE A LA ENTIDAD FIDUCIARIA Corficolombiana**. ya que a través de dicha entidad será administrado el recaudo del pago del inmueble del proyecto y se obliga a transferir la unidad privada de acuerdo con la presente promesa de compra venta. Dicha vinculación no generará ningún costo ni compromiso comercial, únicamente el del recaudo del pago del precio del inmueble pactado, teniéndose en cuenta las condiciones previstas en el correspondiente **CONTRATO DE VINCULACIÓN FIDUCIARIA** deberá(n) suscribir ante la entidad **FIDUCIARIA Corficolombiana S.A.**

SEXTA. PLAZO: El plazo de la presente propuesta de opción unilateral de compra será hasta el cumplimiento del porcentaje de preventa y cumplimiento del punto de equilibrio del proyecto **60%**, plazo a partir del cual y dentro de los ocho (8) días siguientes y por medio electrónico se suscribirá el respectivo contrato de promesa de compraventa. El término de preventa y posterior construcción, será el siguiente:

DURACIÓN DE LA PREVENTA		
1 ETAPA	inicia: 18 de marzo de 2024	termina: 17 de marzo de 2025
2 ETAPA	inicia: 18 de marzo de 2025	termina: 17 de marzo de 2026
DURACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN		
18 MESES a partir de la comunicación de haberse alcanzado el punto de equilibrio, de la respectiva etapa.		

PARÁGRAFO: los **OPTANTES** conocen y aceptan que el proyecto objeto del presente contrato inicie la construcción de la etapa 1 en el momento en que el **ACEPTANTE** logre una preventa de **22** unidades equivalente al 60% del total de las unidades de vivienda que conforman la etapa 1. La construcción de la etapa 2 iniciara en el momento en que el **ACEPTANTE** logre una preventa de **20** unidades equivalente al 60% del total de las unidades de vivienda que conforman la etapa 2 del proyecto; dentro del término de preventa mencionado anteriormente para cada etapa, término que será inicialmente de 12 meses o antes para cada etapa del proyecto si se cumple el punto de equilibrio o durante la prórroga única

	GESTIÓN COMERCIAL	PAGINA 17 DE 15	
	OPCIÓN UNILATERAL DE COMPRA	GC-R-01-11	FECHA: 19/02/2024
		REVISIÓN: 8	

del término inicial de 6 meses que aquí se disponga; una vez cumplido el respectivo punto de equilibrio de venta en cada etapa, tal situación será comunicada por escrito por parte de la entidad FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. quien es la encargada de administrar los recursos del proyecto.

SÉPTIMA. REFORMAS: EL **OPTANTE** podrá solicitar reformas de acuerdo a los paquetes de referencia ofertados para el proyecto en particular.

PARÁGRAFO: Cualquier reforma adicional que el **OPTANTE** solicite deberá ser propuesta a la constructora hasta la fecha de inicio de la obra, teniendo en cuenta que la solicitud depende de la aceptación de la constructora una vez se haga el estudio pertinente de la misma. Si pasado ese período el **OPTANTE** no hace ninguna solicitud se entiende como aceptado que no hará reforma alguna. En caso de que se acepte por parte del **ACEPTANTE** alguna reforma dentro del término señalado, los sobrecostos que se generen serán cubiertos por el **OPTANTE**.


OCTAVA. TASACIÓN ANTICIPADA DE PERJUICIOS: El **OPTANTE**, con el fin de garantizar la ejecución de la presente propuesta de opción unilateral de compra, autoriza que en caso de desistimiento o incumplimiento de cualquiera de los compromisos que de ella emanen, cancelará a favor del **ACEPTANTE** una suma equivalente al diez (10%) por ciento del valor total del inmueble, a título de tasación anticipada de perjuicios generados al **ACEPTANTE**, los cuales serán exigibles sin necesidad de requerimiento privado o judicial alguno. Dicho valor será descontado de los aportes que a la fecha del desistimiento o incumplimiento hubiera efectuado el **OPTANTE**, si queda un saldo a favor de **OPTANTE** el **ACEPTANTE** los devolverá en un plazo máximo de treinta (30) días calendario contados a partir del recibo de la comunicación, a la cuenta No. **Haga clic aquí para escribir texto.** del Banco **Haga clic aquí para escribir texto.** a nombre de **Haga clic aquí para escribir texto.**

PARÁGRAFO: El **OPTANTE** se obliga a informar al **ACEPTANTE** cualquier cambio de la cuenta a la que se debe realizar la devolución, sin que medie requerimiento previo.

NOVENA. INVALIDEZ DEL CONTRATO DE OPCIÓN UNILATERAL DE COMPRA: Si el proyecto por razones externas no se pudiere llevar a cabo, la presente propuesta de opción unilateral de compra perderá toda validez por sustracción de materia, y en tal caso, el **OPTANTE** tendrá derecho a que se restituyan los aportes hechos para la aceptación del presente contrato de opción unilateral de compra dentro de los treinta (30) días calendario a la comunicación de los hechos que dieron origen a la no ejecución del proyecto, así como también al reconocimiento del rendimiento financiero que existiera a su favor dentro de la Fiducia de preventa.

DÉCIMA. RENUNCIA: Las obligaciones contenidas en la presente propuesta de opción unilateral de compra, serán exigibles al presentarse incumplimiento de algunas de sus cláusulas, en virtud de lo cual, renuncian expresamente a los requerimientos para ser constituidos en mora y declaran excusado el protesto, la noticia de rechazo y la presentación para el pago.

DÉCIMA PRIMERA. FIRMA DE ESCRITURA PÚBLICA Y ENTREGA DEL INMUEBLE: La firma de la escritura pública y la entrega del inmueble objeto del presente contrato de opción unilateral de compra estará sujeta a la fecha pactada en el contrato de promesa de compraventa.


	GESTIÓN COMERCIAL	PAGINA 18 DE 15	
	OPCIÓN UNILATERAL DE COMPRA	GC-R-01-11	
		REVISIÓN: 8	FECHA: 19/02/2024

DÉCIMA SEGUNDA. OBLIGACIÓN DEL OPTANTE: se obliga a: **1)** Cancelar dentro de los términos señalados la totalidad de las cuotas de dinero mediante los cuales asegurará la compra del citado inmueble. **2)** A actuar de buena fe. **3)** Presentar al **ACEPTANTE** los documentos que éste le requiera dentro de los plazos señalados. **4)** Presentar el aprobado del crédito hipotecario y/o asignación de subsidio al momento de la firma del contrato de promesa de compraventa. **5)** Presentarse a suscribir el contrato de promesa de compraventa dentro de los ocho (8) días siguientes al cumplimiento del plazo de la presente opción unilateral de compra. **6)** Presentarse a recibir el inmueble optado en compra en la fecha acordada y comunicada.

PARÁGRAFO. OBLIGACIONES DEL ACEPTANTE: se obliga a: **1)** Ejecutar el proyecto conforme a las obligaciones pactadas. **2)** Cumplir con el deber de información con el **OPTANTE**. **3)** Desarrollar el proyecto conforme se ofertó.

DÉCIMA TERCERA. RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA (CORFICOLMBIANA): En consideración a que los fondos del proyecto objeto del presente contrato están siendo administrados mediante un patrimonio autónomo constituido por la Fiduciaria Corficolombiana S.A, se deben realizar las siguientes ACLARACIONES sobre las obligaciones de dicha fiduciaria: **a).** La responsabilidad que adquiere la Fiduciaria es de medio y no de resultado y, por lo tanto, responderá hasta por culpa leve en el desarrollo de su gestión conforme a la definición que de ésta trae el inciso segundo del Artículo 63 del Código Civil. **b).** La Fiduciaria sólo será responsable por la recepción, pago y desembolso con los recursos existentes en el fideicomiso, por lo tanto, no está obligada a asumir con recursos propios financiación alguna derivada del presente contrato, y no responderá por las obligaciones de los Fideicomitentes ni por los incumplimientos que por defecto en la entrega de los recursos necesarios para efectuar los pagos se puedan presentar durante la ejecución del contrato. **c).** La Fiduciaria no es constructor, gerente, promotor, vendedor, veedor, interventor, ni participa en manera alguna en el desarrollo del proyecto y en consecuencia no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos previstos en este contrato, por la terminación, calidad, cantidad o precio de las unidades resultantes del Proyecto de Construcción. **d).** La Fiduciaria no será responsable en ningún caso de revisar ni ordenar la revisión de los diseños estructurales del Proyecto ni tampoco será responsable de verificar que las obras se desarrollen conforme a lo autorizado en la respectiva licencia de construcción. La Fiduciaria no adquiere la calidad de enajenador de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1796 de 2016, pues dicha calidad la ostenta única y exclusivamente el Fideicomitente Constructor. **e).** La Fiduciaria se obliga a realizar diligentemente todos los actos necesarios para la cumplida ejecución del objeto de este contrato, y no será responsable por caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte del Fideicomitente. **f).** La Fiduciaria no contrae ninguna responsabilidad por las fluctuaciones, desvalorizaciones, bajas en los valores de las inversiones, disminución en los rendimientos, modificación o pérdida de bondades o privilegios financieros por causas ajenas a su voluntad o que hubieren sido desconocidas en su oportunidad.

DÉCIMA CUARTA. CESIÓN: Queda prohibida la cesión del presente contrato de opción unilateral de compra sin que se presente la solicitud escrita de cesión y reciba la aceptación del **ACEPTANTE** por escrito; siempre y cuando el **OPTANTE** esté al día en el pago de las cuotas a que se ha comprometido cancelar.

	GESTIÓN COMERCIAL	PAGINA 19 DE 15	
	OPCIÓN UNILATERAL DE COMPRA	GC-R-01-11	
		REVISIÓN: 8	FECHA: 19/02/2024

PARÁGRAFO: En caso de aceptación, el **ACEPTANTE** dispone como condición para proceder con la misma, que el **CEDENTE** se compromete a cancelar el valor correspondiente a 0.5 SMMLV más IVA por concepto de gastos administrativos en que incurrirá la FIDUCIARIA corficolombiana S.A y/o la constructora, conforme lo estipula el contrato de encargo fiduciario y la compraventa celebrada entre la FIDUCIARIA corficolombiana S.A y el **CEDENTE**; en tal sentido el pago deberá realizarse como requisito para la suscripción del respectivo documento de cesión, dejando de presente que el pago correspondiente al 0.5 SMMLV más IVA lo debe realizar el cliente independientemente a los dineros aportados a la fecha y tal valor no podrá ser convalidado con los dineros aportados.

DÉCIMA QUINTA. ACLARACIÓN O MODIFICACIÓN DEL CLAUSULADO: Las cláusulas pactadas en el presente contrato de opción unilateral de compra son susceptibles de aclaración, corrección, modificación y/o eliminación mediante OTROSÍ o cláusulas adicionales conforme la voluntad de las partes.


DÉCIMA SEXTA. REVOCACIÓN O TERMINACIÓN DEL CONTRATO: La presente propuesta de opción unilateral de compra, será revocada o terminada de manera directa, cuando se presente alguna de las siguientes causales, y en consecuencia el **ACEPTANTE** quedará en plena libertad de disponer del inmueble objeto de este contrato: **a)** La mora en el pago de dos o más cuotas por parte del **OPTANTE.** **b)** El incumplimiento de cualquiera de las cláusulas que forman parte del presente contrato. **c)** El desistimiento que por escrito haga el **OPTANTE** al **ACEPTANTE.** **d)** Cuando el **OPTANTE** ceda de manera total o parcial la presente propuesta de opción unilateral de compra, sin la aprobación del **ACEPTANTE**, o sin haber cancelado la totalidad de la cuota inicial del inmueble opcionado. **e)** Cuando el **OPTANTE** no se presente a suscribir el contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública de compraventa en las fechas acordadas y comunicadas. **f)** Cuando se suscriba la correspondiente promesa de compraventa y/o escritura pública de venta. **g)** Por muerte del **OPTANTE**, para cuyo caso autoriza al **ACEPTANTE** depositar las sumas entregadas, a favor de:

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	VÍNCULO O PARENTESCO	DIRECCIÓN	TELÉFONO Y/O CELULAR
XXX	XXX	XX	XX	XX

como beneficiario(a)(s), en la cuenta de ahorros o corriente que haya(n) suministrado, siempre y cuando no existan terceros legitimados que reclamen dichas sumas de dinero.

PARÁGRAFO: Para las causales que den lugar, el **ACEPTANTE** aplicará los descuentos por las penalidades originadas en incumplimientos o desistimiento, e intereses causados por mora en los pagos de las cuotas o saldos del valor del inmueble.

DÉCIMA SÉPTIMA. DESISTIMIENTO DEL NEGOCIO JURÍDICO: Las partes acuerdan como penalidad en caso de desistir del presente contrato una suma igual al diez por ciento (10%) del precio total pactado. Se entenderá que el **OPTANTE** desistirá del negocio en cualquiera de los siguientes eventos: **a)** si desiste del encargo que deberá suscribir con a la entidad FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A y/o del presente contrato; **b)** Si incumple el pago de una cualquiera de las cuotas pactadas en el plan de pagos del

	GESTIÓN COMERCIAL	PAGINA 20 DE 15	
	OPCIÓN UNILATERAL DE COMPRA	GC-R-01-11	REVISIÓN: 8
			FECHA: 19/02/2024

presente contrato y/o en el CONTRATO DE VINCULACIÓN FIDUCIARIA y/o firmada ante la entidad FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A **c)** De ser el caso de pretender pagar parte del precio del inmueble con un crédito hipotecario, si el **OPTANTE** no tramita oportunamente el crédito con el que financiará la adquisición del inmueble; y **d)** Si no cumpliera, en el plazo que le señalare FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A y/o el **ACEPTANTE**, con la firma y/o entrega de la documentación requerida para la firma de la promesa de compraventa a que diere lugar o en desarrollo del contrato FIDUCIARIO celebrado entre el **ACEPTANTE** y la entidad FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A, especialmente en relación con la información sobre origen de fondos, conocimiento del cliente, actualización de información, consulta de comportamiento crediticio.

PARÁGRAFO PRIMERO: En caso de ocurrir el desistimiento por parte del **OPTANTE**, el presente contrato quedará terminado y éste autoriza irrevocablemente desde ya al **ACEPTANTE** para que haga suyas las sumas correspondientes a la penalidad estipulada y para que disponga de manera inmediata del inmueble objeto del contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Las partes dejan plenamente establecido que en caso de no lograrse el punto de equilibrio del proyecto por parte del **ACEPTANTE** en cuanto a las ventas efectivas de las unidades de vivienda que constituyen dicho punto de equilibrio, este podrá dar por terminado el negocio jurídico sin entenderse que este desistiendo del mismo puesto que la terminación se entiende debidamente motivada por tal hecho. De igual manera, en el evento de presentarse una causal de fuerza mayor o caso fortuito, el **ACEPTANTE** también podrá dar por terminado el negocio sin entenderse que está desistiendo del mismo, sino que este no se puede llevar a cabo por ese evento de fuerza mayor o caso fortuito y en tal sentido no estará obligado a reconocer penalidad alguna.


DÉCIMA OCTAVA. PREVENCIÓN DE CORRUPCIÓN, SOBORNO TRANSNACIONAL Y OTRAS PRÁCTICAS

CORRUPTAS: El **OPTANTE** manifiesta que el **ACEPTANTE**, le ha informado sobre su deber de cumplir con las normas de prevención de la corrupción y soborno transnacional, en el marco de la Ley 1778 de 2016, Circular 100-00011 del 09/08/2021 o las normas que la sustituyan, modifiquen o complementen. Así mismo manifiesta que se compromete a conocer y cumplir el Programa de Transparencia y Ética Empresarial del **ACEPTANTE**, disponible para su consulta en la página web: www.paisajeurbano.com.co.

PARÁGRAFO PRIMERO: En el seno de la política de prevención del soborno transnacional y otras prácticas corruptas, el **OPTANTE** otorga su consentimiento al **ACEPTANTE**, para que, a través de sus empleados o terceros, según lo disponga el Oficial de Cumplimiento, adelante durante la ejecución de este contrato procedimientos de Debida Diligencia. Dichos procedimientos se efectuarán con la frecuencia que estime el **ACEPTANTE**, en aras de verificar el cumplimiento de las obligaciones del **OPTANTE** en materia anti- corrupción transnacional y prácticas corruptas, incluyendo la verificación de aspectos legales, buen crédito y reputación.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Cuando se compruebe que el **OPTANTE** ha infringido el Programa de Ética Empresarial del Contratante o incurra en una conducta de corrupción transnacional o cualquier otro tipo de práctica, el **ACEPTANTE** estará facultado para terminar unilateralmente el Contrato con justa causa.

DÉCIMA NOVENA. LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y FINANCIAMIENTO DE LA PROLIFERACIÓN DE ARMAS DE DESTRUCCIÓN MASIVA (SAGRILAF): LAS PARTES declaran que su negocio

	GESTIÓN COMERCIAL		PAGINA 21 DE 15	
			GC-R-01-11	
	OPCIÓN UNILATERAL DE COMPRA		REVISIÓN: 8	FECHA: 19/02/2024

y los recursos que utilizará para la ejecución del objeto aquí pactado, no provienen de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier norma que lo modifique o adicione; así, también declaran que sus socios o accionistas (si los hubiere) no tienen o desarrollan actividades ilícitas de las contempladas en el Código Penal Colombiano o cualquier norma que lo modifique o adicione.

PARÁGRAFO PRIMERO: En el evento que alguna de LAS PARTES no cumpla con la(s) obligación(es) establecida(s) en la presente cláusula o incumpla con la(s) declaración(es) dada(s) en la misma, la otra PARTE podrá dar por terminado de manera inmediata el presente contrato sin lugar al pago de indemnización alguna.


PARÁGRAFO SEGUNDO: EL **ACEPTANTE**, podrá dar por terminado unilateralmente el presente contrato si en su ejecución sobrevinieren circunstancias que impidan su cabal cumplimiento, tales como:

- La no entrega o actualización de información veraz y verificable por parte del **OPTANTE**, de acuerdo con lo establecido en las normas relativas al Sistema de Autocontrol y Gestión del Riesgo Integral de lavado de activos, financiamiento del Terrorismo y financiamiento de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva – SAGRILAF. En caso que el **OPTANTE** o sus socios o funcionarios, sean incluidos en listas restrictivas, tales como lista OFAC, lista Clinton o de similar naturaleza o condenados por cualquier delito.
- En el evento en que el **OPTANTE**, o sus socios o funcionarios, sean vinculados o mencionados a nivel nacional o internacional dentro de un proceso de carácter penal, fiscal, disciplinario, civil, comercial, administrativo, o de cualquier naturaleza que EL **ACEPTANTE** considere que pueda afectar el normal desarrollo del presente contrato.
- Por vincularse al **OPTANTE** a procesos relacionados con el desmonte de operaciones, la intervención para administración o liquidación por autoridad competente debido a la ejecución, realización o participación en actividades de captación ilegal de recursos o cualquier otro delito y/o infracción administrativa.

VIGÉSIMA. TRASLADOS: Queda prohibido el traslado de inmueble y de proyecto durante el término de vigencia del presente contrato de opción unilateral de compra; por lo tanto, el **ACEPTANTE** negará cualquier solicitud de traslado presentada por el **OPTANTE**.

VIGÉSIMA PRIMERA. DECLARACIÓN: Las partes que intervienen en el presente contrato de opción unilateral de compra declaran que no obstante la denominación dada a cada una de las cláusulas que integran la presente opción unilateral de compra, no desvirtúa en su contenido el sentido natural y obvio a que se refiere cada una de ellas.

VIGÉSIMA SEGUNDA. DIRECCIONES DE NOTIFICACIONES: Para todos los efectos determinados en este contrato de opción unilateral de compra, las partes señalan que las comunicaciones y notificaciones se efectuarán a las siguientes direcciones, así mismo que cualquier cambio de dirección deberá ser comunicado por escrito para que surta efecto la obligatoriedad de tenerse en cuenta la nueva dirección: **1.** El **ACEPTANTE** en la calle 18 #0-50 barrio blanco, Teléfono 5784890, página web www.paisajeurbano.com.co/pqrs y/o al correo electrónico **coordinador.sac@paisajeurbano.com.co**, y

	GESTIÓN COMERCIAL		PAGINA 22 DE 15	
	OPCIÓN UNILATERAL DE COMPRA		GC-R-01-11	
REVISIÓN: 8			FECHA: 19/02/2024	

2. EL **OPTANTE** en la **Haga clic aquí para escribir texto.**, Teléfono **Haga clic aquí para escribir texto.** y/o al correo electrónico **Haga clic aquí para escribir texto.**

VIGÉSIMA TERCERA: Las partes acuerdan la aceptación y/o suscripción de documentos para el perfeccionamiento del negocio jurídico de compraventa, la utilización de firma electrónica o firma digital, mensajes de datos (correos electrónicos) y demás herramientas digitales autorizados por la Ley, conservando los documentos los mismos efectos jurídicos de validez, autenticidad, integridad y no repudió, de conformidad con lo señalado en la Ley 527 de 1999 y demás normas reglamentarias.

El **OPTANTE** propone la presente opción unilateral de compra al **ACEPTANTE** en la ciudad de San José de Cúcuta a los **día** días del mes de **Mes letras** del **año**.

EL OPTANTE,


Haga clic aquí para escribir texto.

Haga clic aquí para escribir texto. **Haga clic aquí para escribir texto.**

ACEPTACIÓN DE LA PROPUESTA DE OPCIÓN UNILATERAL DE COMPRA

El suscrito, **GLADYS E. CELY SANCHEZ**, mujer, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 37.277.248 expedida en Cúcuta, obrando en este acto en nombre y representación de **GRUPO INMOBILIARIO PAISAJE URBANO S.A.S** identificado con el **N.I.T. 807006174-8**, con domicilio en la ciudad de Cúcuta, conforme consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedida por la Cámara de Comercio de Cúcuta, quien en el presente documento se ha denominado el **ACEPTANTE**, acepto en su integridad la propuesta de opción unilateral de compra sobre el bien que se ha descrito en la cláusula primera de este documento, hecha por el Señor, **Haga clic aquí para escribir texto.** en su calidad de **OPTANTE**.

En virtud a la anterior aceptación, el **ACEPTANTE** se obliga a: **1)** Obtener los permisos, licencias y demás requisitos exigidos que sean necesarios para la construcción del proyecto **TIKAL CLUB HOUSE**, el cual cuenta con: El proyecto estará conformado por 70 unidades, el cual tendrá 2 etapas de construcción, 140 parqueaderos de carros asignados (2 por unidad habitacional), 6 parqueaderos de visitantes junto con las zonas de recreación, y demás especificaciones conforme aparece en los planos del proyecto que declaro haber tenido a la vista y que forman parte integral del presente contrato. **2)** Desarrollar la construcción del proyecto **TIKAL CLUB HOUSE**, de acuerdo a lo ofrecido en los planos presentados y aprobados por la autoridad competente, entendiéndose que no son parte de dichos planos los medios publicitarios ilustrativos del proyecto, así como el amueblamiento en ellos presentados. Queda entendido que cualquier modificación al proyecto y a la unidad privada que se propuso optar para adquirir, deberá ser informada por cualquier medio idóneo, previamente al **OPTANTE**, para su aceptación y continuación o resolución del contrato. **3)** Elaborar el reglamento de propiedad horizontal

	GESTIÓN COMERCIAL		PAGINA 23 DE 15	
			GC-R-01-11	
	OPCIÓN UNILATERAL DE COMPRA		REVISIÓN: 8	FECHA: 19/02/2024

del proyecto y registrarlo. **4)** Salir al saneamiento en los términos de Ley. **5)** Una vez perfeccionada la promesa de compraventa, suscribir la correspondiente escritura pública de compraventa del inmueble objeto del presente contrato el día **Haga clic aquí para escribir texto.** en la Notaría que se designe para tal efecto o en la fecha, hora y Notaría que sea comunicada oportunamente. **6)** Entregar el inmueble objeto del presente documento a más tardar dentro de los treinta (30) días siguientes a la perfección del contrato de compraventa.

En constancia de la anterior aceptación, se lee y se firma el presente documento en la ciudad de San José de Cúcuta, a los **día** días del mes de **Mes letras** del **año..** en dos ejemplares del mismo tenor y valor, para cada una de las partes.

EL ACEPTANTE,

EL OPTANTE,

GLADYS E. CELY SANCHEZ
C.C. # 37.277.248 de Cúcuta
Representante Legal GRUPO INMOBILIARIO
PAISAJE URBANO S.A.S.

Haga clic aquí para escribir texto.
Haga clic aquí para escribir texto. **Haga clic**
aquí para escribir texto.



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 (Art.10 Dec.1783 de 2021 que modificó el artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077 de mayo 26 de 2015)

Licencia No.	54001-1-25-0371	Acto administrativo que ha quedado en firme	Resolución 54001-1-25-0371 /C1-0123-26 de 27 de marzo de 2026
Fecha Vigencia Desde:	22 de abril de 2026	Fecha Vigencia Licencia Hasta:	22 de abril de 2029

Impuesto Delineación Urbana	\$ 39.129.300.00 Recibo Pago WM10967166 18/03/26	Estampilla Prodesarrollo	\$ 18.080.000.00 Recibo Pago IM00003402 17/03/26
Expensas	Factura No. FECU-5308 01/10/25 CF 1.794.556.76	Factura No. FEEX250 24/03/26 CV 74.189.401.21	Funambiente No. 5724 Factura No. FEFU-4507 19/03/2026

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

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

IDENTIFICACIÓN DEL TITULAR DE LA LICENCIA: GRUPO INMOBILIARIO PAISAJE URBANO SAS con Nit No. 807006174-8-----

DATOS DEL PREDIO:

Predio No.	00-04-00-00-0001-0958-00-00-00000	Matricula Inmobiliaria No.	260-341833
------------	-----------------------------------	----------------------------	------------

Dirección (Nomenclatura): SUPER MZ 3 ET 3 GLOBO 1 (EL RESUMEN 2) (Según Catastro) – SIN DIRECCIÓN SUPERMANZANA 3 (ETAPA 3 - GLOBO 1) (Según certificado de libertad y tradición)

RESPONSABLE DEL PROYECTO:

RESPONSABILIDAD	NOMBRE COMPLETO	PROFESIÓN	IDENTIFICACIÓN/ MAT.PROFESIONAL
CONSTRUCTOR RESPONSABLE	ALEX HERNEY CELY SANCHEZ	Arquitecto	No. A25071999-88222115
DISEÑO ELEMENTOS ESTRUCTURALES Y NO ESTRUCTURALES	ABELARDO URIBE RAMIREZ	Ingeniero Civil	No. 54202-50664 NTS
MEMORIA ESTRUCTURAL	ABELARDO URIBE RAMIREZ	Ingeniero Civil	No. 54202-50664 NTS
ESTUDIOS GEOTÉCNICOS	JOSE OMAR TORRES PEÑALOZA	Ingeniero Civil	No. 54202-51056
DISEÑO ARQUITECTÓNICO	ALEX HERNEY CELY SANCHEZ	Arquitecto	No. A25071999-88222115
REVISOR INDEPENDIENTE DISEÑO ESTRUCTURAL	NICOLAS ALFONSO CORREA DUARTE	Ingeniero Civil	No. 54202-228963
REVISIÓN INDEPENDIENTE ESTUDIO GEOTÉCNICO	SILVIA NATALIA OVIEDO	Ingeniero Civil	No. 68202-166027 STD

DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO APROBADO: Se concede licencia de construcción modalidades obra nueva y cerramiento para el proyecto en agrupación cerrada Tipo Conjunto Cerrado a denominar TIKAL CLUB HOUSE, así: OBRA NUEVA: Se aprueba la construcción de Conjunto Residencial que será sometido a régimen de propiedad horizontal, conformado por siete (7) manzanas y setenta (70) unidades de vivienda tipo de dos (2) pisos de altura cada una, con las zonas de cesión Tipo 2 que corresponden a portería, áreas administrativas, zonas de circulación peatonales (andenes) y vehiculares, seis (6) cupos de parqueaderos de visitantes (1 apto para población con movilidad reducida), zonas recreativas, y demás zonas que entrarán a formar parte de los bienes comunes de la copropiedad que se constituya, distribuido así= Manzana A conformada por ocho (8) bienes privados sobre los que se aprueba la construcción de una vivienda por cada bien privado, Manzana B conformada por diez (10) bienes privados sobre los que se aprueba la construcción de una vivienda por cada bien privado, Manzana C conformada por catorce (14) bienes privados sobre los que se aprueba la construcción de una vivienda por cada bien privado, Manzana D conformada por doce (12) bienes privados sobre los que se aprueba la construcción de una vivienda por cada bien privado, Manzana E conformada por doce (12) bienes privados sobre los que se aprueba la construcción de una vivienda por cada bien privado, Manzana F conformada por seis (6) bienes privados sobre los que se aprueba la construcción de una vivienda por cada bien privado, Manzana G conformada por ocho (8) bienes privados sobre los que se aprueba la construcción de una vivienda por cada bien privado. El desarrollo del proyecto se tiene previsto en dos etapas, como se describe en cuadro más adelante, cuyo licenciamiento queda aprobado por completo.

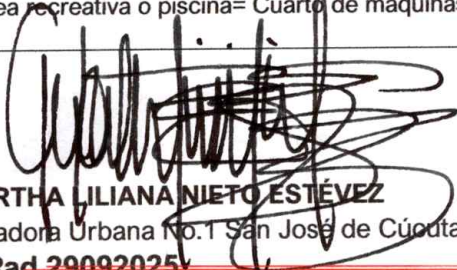
DESCRIPCIÓN DE LAS UNIDADES RESIDENCIALES (VIVIENDA TIPO) = Cada unidad residencial presenta una misma distribución así= Área cubierta construida primer piso unidad residencial tipo= 44,86 m²; Área cubierta construida segundo piso unidad residencial tipo= 53,81 m², para un área total cubierta construida por cada unidad residencial o vivienda de 98,67 m². Área Total cubierta para setenta (70) viviendas = 70*98.67 m² = 6.906,90 m². Distribución de cada unidad residencial= Primer piso= Área disponible para dos (2) cupos de estacionamiento que ocupan parcialmente el antejardín y retroceso anterior sobre fachada, acceso a la vivienda, área cubierta está conformada por sala, comedor, cocina, zona de ropas, escaleras de comunicación con segundo piso y estudio con baño, rodeada por zonas libres. Segundo piso= Hall de reparto que comunica con 3 habitaciones= habitación principal con baño y vestier y 2 habitaciones auxiliares con baño y closet cada una.

OBRA NUEVA SOBRE ZONAS COMUNES CUBIERTAS=

Portería= Área vigilancia, sala, baño, área de basuras y parte del acceso vehicular cubierto.

Salón social= Primer piso= hall, escaleras, salón para gimnasio, oficina de administración, deposito, turco, sauna, tres baterías sanitarias, duchas, cuarto de reanimación, cuarto de telecomunicaciones. Segundo piso= Salón social, balcón, almacén y cocina.

Área recreativa o piscina= Cuarto de máquinas, jacuzzi, piscina de niños y piscina de adultos.


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

Firma recibido parte interesada

- ARCHIVO 2 -

Página 1 de 7

F. Rad. 29092025



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 (Art.10 Dec.1783 de 2021 que modificó el artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077 de mayo 26 de 2015)

Licencia No.	54001-1-25-0371	Acto administrativo que ha quedado en firme	Resolución 54001-1-25-0371 /C1-0123-26 de 27 de marzo de 2026
Fecha Vigencia Desde:	22 de abril de 2026	Fecha Vigencia Licencia Hasta:	22 de abril de 2029

El proyecto presenta zonas descubiertas, entre ellas las recreativas siendo estas: área dispuesta para el parque infantil con zonas verdes, área recreativa, cancha múltiple, tanque de agua y parque para perros.

2-CERRAMIENTOS: Se aprueban los siguientes Cerramientos:

- Cerramiento perimetral del conjunto= Cerramiento con longitud de 518,70 ml a una altura de 2,60 m para un área de cerramiento de 1348,62 m²
- Cerramiento piscinas con una longitud de 25,00 ml por una altura de 1,50 m para un área de cerramiento de 37,50 m².
- Cerramiento cancha con una longitud de 58,70 ml por una altura de 2,50 m para un área de cerramiento de 146,75 m².
- Cerramiento parque mascotas con una longitud de 25,60 ml por una altura de 1,10 m para un área de cerramiento de 28,16 m².
- Cerramiento Transformador/GAS con una longitud de 10,00 ml por una altura de 2,50 m para un área de cerramiento de 25,00 m²
- Cerramiento patios internos de viviendas con una longitud total de 618,05 ml por una altura de 2,60 m para un área de cerramiento de 1.606,93 m².

Área del Predio: Según Matricula Inmobiliaria: 260-341833: 16.717,50 m².

Áreas construidas que se aprueban:

MODALIDAD	Descripción	Área (m ²)		
OBRA NUEVA POR VIVIENDA TIPO	Area cubierta Construida Primer piso por unidad residencial.	44,86 m ²		
	Segundo piso por unidad residencial.	53,81 m ²		
	Area Cubierta Construida por Unidad Residencial	98,67 m²		
	Area Total Cubierta para 70 Unidades Residenciales	6.906,90 m²		
OBRA NUEVA ZONAS COMUNES	ZONA SOCIAL.			
	Area Cubierta Construida Primer piso Zona Social	172,52 m ²		
	Area Cubierta Construida Segundo piso Zona Social	67,98 m ²		
	Area Total Cubierta Construida Zona Social	240,50 m²		
	Area Cubierta Portería Conjunto	47,45 m²		
CERRAMIENTOS	Tipo Cerramiento	Longitud cerramiento	Altura (ml)	Área.
	Cerramiento perimetral del conjunto	518,70 m	2,60 m	1348,62 m ²
	Cerramiento patios internos	618,05 m	2,60 m	1606,93 m ²
	Cerramiento piscinas	25,00 m	1,50 m	37,50 m ²
	Cerramiento cancha	58,70 m	2,50 m	146,75 m ²
	Cerramiento parque mascotas	25,60 m	1,10 m	28,16 m ²
	Cerramiento Transformador/GAS	10,00 m	2,50 m	25,00 m ²

CUADRO AREAS CERRAMIENTO - TIKAL CLUB HOUSE

ITEM	DESCRIPCIÓN	LONGITUD	ALTURA	TOTAL M2
1	Cerramiento perimetral del conjunto	518,70	2,60	1348,62
2	Cerramiento patios internos	618,05	2,60	1606,93
3	Cerramiento piscinas	25,00	1,50	37,50
4	Cerramiento cancha	58,70	2,50	146,75
5	Cerramiento parque mascotas	25,60	1,10	28,16
6	Cerramiento Transformador/GAS	10,00	2,50	25,00

MARTHA LILIANA NIETO ESTÉVEZ
Curadora Urbana No.1 San José de Cúcuta
F. Rad.29092025

Firma recibido parte interesada

- ARCHIVO 2 -

Página 2 de 7



CURADURIA URBANA No. 1

San José de Cúcuta

Martha Liliana Nieto Estévez

Curadora Urbana

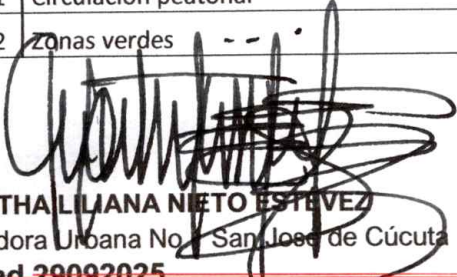
NIT. 60.359.483-4 Reg.Común.

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

MODALIDADES: OBRA NUEVA Y CERRAMIENTO (Art.10 Dec.1783 de 2021 que modificó el artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077 de mayo 26 de 2015)

Licencia No.	54001-1-25-0371	Acto administrativo que ha quedado en firme	Resolución 54001-1-25-0371 /C1-0123-26 de 27 de marzo de 2026
Fecha Vigencia Desde:	22 de abril de 2026	Fecha Vigencia Licencia Hasta:	22 de abril de 2029

TIKAL CLUB HOUSE CUADRO ÁREAS DISTRIBUCIÓN		
ITEM	CONCEPTO	TOTAL M2
1	AREA NETA URBANIZABLE	16717,5000
2	LOTEO POR MANZANAS	9640,4080
3	VIAS INTERNAS	3179,8000
4	CESION TIPO 2	4025,8920
	Cesión exigida por Unidad Habitacional 12m2 x 70 UH = 840m2	
4,1	ZONAS COMUNES CUBIERTAS NIVEL 1	219,9700
4.1.1	Porteria / Baño	40,6000
4.1.2	Muro lateral porteria	2,7000
4.1.3	Cuarto de basuras	4,1500
4.1.4	Edificio Social	
4.1.5	Hall de acceso	28,3300
4.1.6	Administración	12,6000
4.1.7	Ducto	0,2700
4.1.8	Gimnasio	41,0500
4.1.9	Depósito Piscinas	4,5900
4.1.10	Sauna	6,8750
4.1.11	Turco	6,8750
4.1.12	Área de sillas	16,5000
4.1.13	Baño Mujeres	2,4400
4.1.14	Baño Hombres	2,3400
4.1.15	Baño movilidad reducida	4,0300
4.1.16	Duchas	2,5300
4.1.17	Cuarto de reanimación	5,7400
4.1.18	Cuarto de comunicaciones	5,7500
4.1.19	Circulación interna	29,3000
4.1.20	Jardinera interna	3,3000
4,2	ZONAS COMUNES CUBIERTAS NIVEL 2	67,9800
4.2.1	Salón Social (Nivel 2)	52,2400
4.2.2	BBQ (Nivel 2)	10,8400
4.2.3	Depósito Salón Social (Nivel 2)	4,9000
4,3	ZONAS COMUNES DESCUBIERTAS NIVEL 1	3677,3220
4.3.1	Circulación peatonal	1876,6000
4.3.2	Zonas verdes	180,1120


MARTHA LILIANA NIETO ESTÉVEZ
Curadora Urbana No. 1 San José de Cúcuta
F. Rad. 29092025

Firma recibido parte interesada

- ARCHIVO 2 -

Página 3 de 7



CURADURIA URBANA No. 1

San José de Cúcuta

Martha Liliana Nieto Estévez

Curadora Urbana

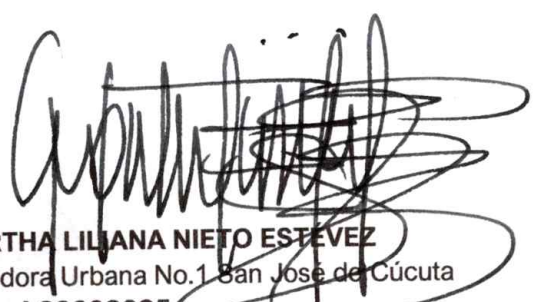
NIT. 60.359.483-4 Reg.Común.

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

MODALIDADES: OBRA NUEVA Y CERRAMIENTO (Art.10 Dec.1783 de 2021 que modificó el artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077 de mayo 26 de 2015)

Licencia No.	54001-1-25-0371	Acto administrativo que ha quedado en firme	Resolución 54001-1-25-0371 /C1-0123-26 de 27 de marzo de 2026
Fecha Vigencia Desde:	22 de abril de 2026	Fecha Vigencia Licencia Hasta:	22 de abril de 2029

4.3.3	Antejardín Exterior	278,7800
4.3.4	Jardín Acceso	28,2100
4.3.5	Jardineras Porteria	7,8400
4.3.6	Fuente Porteria	13,0800
4.3.7	Piscina Adultos	90,6000
4.3.8	Piscina Niños	42,0000
4.3.9	Lounge	19,7500
4.3.10	Jacuzzi	9,3700
4.3.11	Solario	16,5000
4.3.12	Circulación Peatonal Piscinas	95,4200
4.3.13	Jardineras Piscinas	58,0700
4.3.14	Jardín Piscinas	54,6500
4.3.15	Gimnasio al aire libre	57,7200
4.3.16	Jardín Gimnasio	50,9600
4.3.17	Gas Estacionario	9,6600
4.3.18	Transformador	10,0800
4.3.19	Juegos infantiles	315,6900
4.3.20	Cancha múltiple	197,9200
4.3.21	Parque para mascotas	67,8700
4.3.22	Parqueaderos visitantes (6und)	90,0000
4.3.23	Canal Drenaje ALL	44,2600
4.3.24	Muro de cerramiento (560,65 ml x 0,15 m)	62,1800
4,4	ZONAS COMUNES DESCUBIERTAS NIVEL 2	60,6200
4.4.1	Terraza Salón Social (Nivel 2)	60,6200
5	AREA TOTAL CONSTRUIDA	
5,1	Area Total 1er Nivel Zonas Comunes	3897,2920
5,2	Area Total Construida Zonas Comunes Cubiertas	287,9500
5,3	Area Total Construida 1er Nivel Viviendas	3140,2000
5,4	Area Total Construida Nivel Viviendas	6906,9000
5,5	Area Total Construida	7194,8500
INDICE DE OCUPACIÓN		0,42
INDICE DE CONSTRUCCIÓN		0,75


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

F. Rad. 29092025

- ARCHIVO 2 -

Firma recibido parte interesada

Página 4 de 7



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 (Art.10 Dec.1783 de 2021 que modificó el artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077 de mayo 26 de 2015)

Licencia No.	54001-1-25-0371	Acto administrativo que ha quedado en firme	Resolución 54001-1-25-0371 /C1-0123-26 de 27 de marzo de 2026
Fecha Vigencia Desde:	22 de abril de 2026	Fecha Vigencia Licencia Hasta:	22 de abril de 2029

MANZANA	DESCRIPCIÓN	ÁREA LOTES				ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN						INDICES				
		CANTIDAD LOTES	DIMENSIONES		M2 LOTE	SUBTOTAL M2		ÁREA DE CONSTRUCCIÓN M2		ÁREA PRIVADA M2		SUB TOTAL	MANTANZANAS	INDICE OCUP.	INDICE COMST.	
			ANCHO	LARGO		1er. NIVEL	2do. NIVEL	1er. NIVEL	2do. NIVEL	1er. NIVEL	2do. NIVEL					
ETAPA 1																
A		1	12.72 / 17.00	141.8500	141.8500	141.8500	141.8500	44.86	53.81	98.67	41.37	47.58	88.95	98.67	0.31	0.69
B		1	FRONTE 9.00 / POSTERIOR 6.05-4.72	127.5000	510.0000	510.0000	510.0000	44.86	53.81	98.67	41.37	47.58	88.95	394.68	0.35	0.77
C		1	FRONTE 6.85 POSTERIOR 20.34	230.5600	230.5600	230.5600	230.5600	44.86	53.81	98.67	41.37	47.58	88.95	98.67	0.19	0.43
D		1	FRONTE 9.70 DER. 16.94 POSTERIOR 23.46 DER. 30.96	214.7300	214.7300	214.7300	214.7300	44.86	53.81	98.67	41.37	47.58	88.95	98.67	0.19	0.42
E		1	FRONTE 5.14 POSTERIOR 17.57	191.0500	191.0500	191.0500	191.0500	44.86	53.81	98.67	41.37	47.58	88.95	98.67	0.23	0.51
F		8	FRONTE 6.31 POSTERIOR 15.70 DER. 21.15	211.5200	211.5200	211.5200	211.5200	44.86	53.81	98.67	41.37	47.58	88.95	789.36	0.35	0.77
G		1	FRONTE 8.20 POSTERIOR 16.43	205.6100	205.6100	205.6100	205.6100	44.86	53.81	98.67	41.37	47.58	88.95	98.67	0.21	0.47
H		1	FRONTE 8.20 DER. 18.22	149.8340	149.8340	149.8340	149.8340	44.86	53.81	98.67	41.37	47.58	88.95	98.67	0.22	0.49
I		1	FRONTE 8.20 DER. 18.12	148.7150	148.7150	148.7150	148.7150	44.86	53.81	98.67	41.37	47.58	88.95	98.67	0.30	0.66
J		1	FRONTE 8.20 DER. 18.03	147.5960	147.5960	147.5960	147.5960	44.86	53.81	98.67	41.37	47.58	88.95	98.67	0.30	0.67
K		1	FRONTE 8.20 DER. 17.94	146.4770	146.4770	146.4770	146.4770	44.86	53.81	98.67	41.37	47.58	88.95	98.67	0.30	0.67
L		1	FRONTE 8.20 DER. 17.84	145.3580	145.3580	145.3580	145.3580	44.86	53.81	98.67	41.37	47.58	88.95	98.67	0.31	0.67
M		12	FRONTE 7.50 DER. 17.00	127.5000	127.5000	127.5000	127.5000	44.86	53.81	98.67	41.37	47.58	88.95	1184.04	0.35	0.77
N		36	FRONTE 6.31 POSTERIOR 15.70 DER. 21.15	211.5200	211.5200	211.5200	211.5200	44.86	53.81	98.67	41.37	47.58	88.95	1184.04	0.35	0.77
O		36	FRONTE 8.20 POSTERIOR 16.43	205.6100	205.6100	205.6100	205.6100	44.86	53.81	98.67	41.37	47.58	88.95	1184.04	0.35	0.77
P		36	FRONTE 8.20 DER. 18.22	149.8340	149.8340	149.8340	149.8340	44.86	53.81	98.67	41.37	47.58	88.95	1184.04	0.35	0.77
Q		36	FRONTE 8.20 DER. 18.12	148.7150	148.7150	148.7150	148.7150	44.86	53.81	98.67	41.37	47.58	88.95	1184.04	0.35	0.77
R		36	FRONTE 8.20 DER. 18.03	147.5960	147.5960	147.5960	147.5960	44.86	53.81	98.67	41.37	47.58	88.95	1184.04	0.35	0.77
S		36	FRONTE 8.20 DER. 17.94	146.4770	146.4770	146.4770	146.4770	44.86	53.81	98.67	41.37	47.58	88.95	1184.04	0.35	0.77
T		36	FRONTE 8.20 DER. 17.84	145.3580	145.3580	145.3580	145.3580	44.86	53.81	98.67	41.37	47.58	88.95	1184.04	0.35	0.77
U		36	FRONTE 7.50 DER. 17.00	127.5000	127.5000	127.5000	127.5000	44.86	53.81	98.67	41.37	47.58	88.95	1184.04	0.35	0.77
V		36	FRONTE 6.31 POSTERIOR 15.70 DER. 21.15	211.5200	211.5200	211.5200	211.5200	44.86	53.81	98.67	41.37	47.58	88.95	1184.04	0.35	0.77
W		36	FRONTE 8.20 POSTERIOR 16.43	205.6100	205.6100	205.6100	205.6100	44.86	53.81	98.67	41.37	47.58	88.95	1184.04	0.35	0.77
X		36	FRONTE 8.20 DER. 18.22	149.8340	149.8340	149.8340	149.8340	44.86	53.81	98.67	41.37	47.58	88.95	1184.04	0.35	0.77
Y		36	FRONTE 8.20 DER. 18.12	148.7150	148.7150	148.7150	148.7150	44.86	53.81	98.67	41.37	47.58	88.95	1184.04	0.35	0.77
Z		36	FRONTE 8.20 DER. 18.03	147.5960	147.5960	147.5960	147.5960	44.86	53.81	98.67	41.37	47.58	88.95	1184.04	0.35	0.77
AA		36	FRONTE 8.20 DER. 17.94	146.4770	146.4770	146.4770	146.4770	44.86	53.81	98.67	41.37	47.58	88.95	1184.04	0.35	0.77
AB		36	FRONTE 8.20 DER. 17.84	145.3580	145.3580	145.3580	145.3580	44.86	53.81	98.67	41.37	47.58	88.95	1184.04	0.35	0.77
AC		36	FRONTE 7.50 DER. 17.00	127.5000	127.5000	127.5000	127.5000	44.86	53.81	98.67	41.37	47.58	88.95	1184.04	0.35	0.77
AD		36	FRONTE 6.31 POSTERIOR 15.70 DER. 21.15	211.5200	211.5200	211.5200	211.5200	44.86	53.81	98.67	41.37	47.58	88.95	1184.04	0.35	0.77
AE		36	FRONTE 8.20 POSTERIOR 16.43	205.6100	205.6100	205.6100	205.6100	44.86	53.81	98.67	41.37	47.58	88.95	1184.04	0.35	0.77
AF		36	FRONTE 8.20 DER. 18.22	149.8340	149.8340	149.8340	149.8340	44.86	53.81	98.67	41.37	47.58	88.95	1184.04	0.35	0.77
AG		36	FRONTE 8.20 DER. 18.12	148.7150	148.7150	148.7150	148.7150	44.86	53.81	98.67	41.37	47.58	88.95	1184.04	0.35	0.77
AH		36	FRONTE 8.20 DER. 18.03	147.5960	147.5960	147.5960	147.5960	44.86	53.81	98.67	41.37	47.58	88.95	1184.04	0.35	0.77
AI		36	FRONTE 8.20 DER. 17.94	146.4770	146.4770	146.4770	146.4770	44.86	53.81	98.67	41.37	47.58	88.95	1184.04	0.35	0.77
AJ		36	FRONTE 8.20 DER. 17.84	145.3580	145.3580	145.3580	145.3580	44.86	53.81	98.67	41.37	47.58	88.95	1184.04	0.35	0.77
AK		36	FRONTE 7.50 DER. 17.00	127.5000	127.5000	127.5000	127.5000	44.86	53.81	98.67	41.37	47.58	88.95	1184.04	0.35	0.77
AL		36	FRONTE 6.31 POSTERIOR 15.70 DER. 21.15	211.5200	211.5200	211.5200	211.5200	44.86	53.81	98.67	41.37	47.58	88.95	1184.04	0.35	0.77
AM		36	FRONTE 8.20 POSTERIOR 16.43	205.6100	205.6100	205.6100	205.6100	44.86	53.81	98.67	41.37	47.58	88.95	1184.04	0.35	0.77
AN		36	FRONTE 8.20 DER. 18.22	149.8340	149.8340	149.8340	149.8340	44.86	53.81	98.67	41.37	47.58	88.95	1184.04	0.35	0.77
AO		36	FRONTE 8.20 DER. 18.12	148.7150	148.7150	148.7150	148.7150	44.86	53.81	98.67	41.37	47.58	88.95	1184.04	0.35	0.77
AP		36	FRONTE 8.20 DER. 18.03	147.5960	147.5960	147.5960	147.5960	44.86	53.81	98.67	41.37	47.58	88.95	1184.04	0.35	0.77
AQ		36	FRONTE 8.20 DER. 17.94	146.4770	146.4770	146.4770	146.4770	44.86	53.81	98.67	41.37	47.58	88.95	1184.04	0.35	0.77
AR		36	FRONTE 8.20 DER. 17.84	145.3580	145.3580	145.3580	145.3580	44.86	53.81	98.67	41.37	47.58	88.95	1184.04	0.35	0.77
AS		36	FRONTE 7.50 DER. 17.00	127.5000	127.5000	127.5000	127.5000	44.86	53.81	98.67	41.37	47.58	88.95	1184.04	0.35	0.77
AT		36	FRONTE 6.31 POSTERIOR 15.70 DER. 21.15	211.5200	211.5200	211.5200	211.5200	44.86	53.81	98.67	41.37	47.58	88.95	1184.04	0.35	0.77
AU		36	FRONTE 8.20 POSTERIOR 16.43	205.6100	205.6100	205.6100	205.6100	44.86	53.81	98.67	41.37	47.58	88.95	1184.04	0.35	0.77
AV		36	FRONTE 8.20 DER. 18.22	149.8340	149.8340	149.8340	149.8340	44.86	53.81	98.67	41.37	47.58	88.95	1184.04	0.35	0.77
AW		36	FRONTE 8.20 DER. 18.12	148.7150	148.7150	148.7150	148.7150	44.86	53.81	98.67	41.37	47.58	88.95	1184.04	0.35	0.77
AX		36	FRONTE 8.20 DER. 18.03	147.5960	147.5960	147.5960	147.5960	44.86	53.81	98.67	41.37	47.58	88.95	1184.04	0.35	0.77
AY		36	FRONTE 8.20 DER. 17.94	146.4770	146.4770	146.4770	146.4770	44.86	53.81	98.67	41.37	47.58	88.95	1184.04	0.35	0.77
AZ		36	FRONTE 8.20 DER. 17.84	145.3580	145.3580	145.3580	145.3580	44.86	53.81	98.67	41.37	47.58	88.95	1184.04	0.35	0.77
BA		36	FRONTE 7.50 DER. 17.00	127.5000	127.5000	127.5000	127.5000	44.86	53.81	98.67	41.37	47.58	88.95	1184.04	0.35	0.77
BB		36	FRONTE 6.31 POSTERIOR 15.70 DER. 21.15	211.5200	211.5200	211.5200	211.5200	44.86	53.81	98.67	41.37	47.58	88.95	1184.04	0.35	0.77
BC		36	FRONTE 8.20 POSTERIOR 16.43	205.6100	205.6100	205.6100	205.6100	44.86	53.81	98.67	41.37	47.58	88.95	1184.04	0.35	0.77
BD		36	FRONTE 8.20 DER. 18.22	149.8340	149.8340	149.8340	149.8340	44.86	53.81	98.67	41.37	47.58	88.95			



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 (Art.10 Dec.1783 de 2021 que modificó el artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077 de mayo 26 de 2015)

Licencia No.	54001-1-25-0371	Acto administrativo que ha quedado en firme	Resolución 54001-1-25-0371 /C1-0123-26 de 27 de marzo de 2026
Fecha Vigencia Desde:	22 de abril de 2026	Fecha Vigencia Licencia Hasta:	22 de abril de 2029

PLANOS QUE SE APRUEBAN: Arquitectónicos: Diecinueve (19)-Estructurales – No Estructural: Veintiséis (26) -----

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

REQUIERE SUPERVISIÓN TÉCNICA INDEPENDIENTE: SI-----

REQUIERE CERTIFICADO TÉCNICO DE OCUPACIÓN: SI-----

APLICA MECANISMO DE AMPARO (Ley 1796 de 2016): SI-----

Se debe garantizar accesibilidad al proyecto, puertas abriendo hacia afuera y niveles que permitan la continuidad y seguridad de toda la población.-

USO: RESIDENCIAL. -----ESTRATO: Cinco (5) -----

ALTURA EDIFICACIONES: Dos (2) pisos -----

NUMERO DE UNIDADES PRIVADAS APROBADAS: 70 unidades de vivienda.-----

ESTACIONAMIENTOS: Dos (2) cupos por vivienda.--**Índice de Ocupación:** Ver cuadro áreas -----**Índice de Construcción:** Ver cuadro áreas **Ubicación Lote en manzana:** Lote Manzana completa-----

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.

OBLIGACIONES:

La Curadora Urbana No.1, indica que debe dar cumplimiento a las siguientes **OBLIGACIONES** según lo exigido por el Decreto 1077/15 Artículo 2.2.6.1.2.3.6 modificado por el Art. 11 del Decreto 1203/17 y por el artículo 22 del Decreto 1783 de 2021, según correspondan a la naturaleza del proyecto a desarrollar:

Artículo 2.2.6.1.2.3.6. Obligaciones del titular de la licencia. El curador urbano o la autoridad encargada de estudiar, tramitar y expedir licencias, deberá indicar al titular, el cumplimiento de las siguientes obligaciones: 1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público...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.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.

MARTHA LILIANA NIETO ESTÉVEZ
Curadora Urbana No.1 San José de Cúcuta
F. Rad. 29092025

Firma recibido parte interesada

- ARCHIVO 2 -

Página 6 de 7



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 (Art.10 Dec.1783 de 2021 que modificó el artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077 de mayo 26 de 2015)

Licencia No.	54001-1-25-0371	Acto administrativo que ha quedado en firme	Resolución 54001-1-25-0371 /C1-0123-26 de 27 de marzo de 2026
Fecha Vigencia Desde:	22 de abril de 2026	Fecha Vigencia Licencia Hasta:	22 de abril de 2029

El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6° de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.10. Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fideicomiso ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.11. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción sismorresistentes. 12. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. 13. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad. 14. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo-rresistente 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. ...

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

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

NOTA 3: Se debe dar cumplimiento en todo a la Resolución No. 54001-1-25-0371/C1-0123-26 de 27 de marzo de 2026, expedida por la Curadora Urbana No.1 de San José de Cúcuta y cumplir con las demás normas legales vigentes que sean aplicables.-----

NOTA 4: Los escombros resultantes del proceso constructivo deberán ser dispuestos en sitios autorizados por la Autoridad Municipal-----

NOTA 5: Es deber del titular de la licencia, dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional y municipal sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.-----

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

MARTHA LILIANA NIETO ESTÉVEZ
Curadora Urbana No.1 San José de Cúcuta
F. Rad. 29092025

Firma recibido parte interesada

- ARCHIVO 2 -

Página 7 de 7



CURADURIA URBANA No. 1

San José de Cúcuta

Martha Liliana Nieto Estévez

Curadora Urbana

NIT. 60.359.483-4 Reg. Común.



Constancia Ejecutoria Resolución No. 54001-1-25-0371/C1-0123-26 de 27 de marzo de 2026

CONSTANCIA EJECUTORIA ACTO ADMINISTRATIVO **C1-1034-26**
Resolución No. 54001-1-25-0371/C1-0123-26 de 27 de marzo de 2026
Radicado No. 54001-1-25-0371 del 29 de septiembre de 2025

San José de Cúcuta, 22 de abril de 2026

En la fecha, se deja constancia que la Resolución No. 54001-1-25-0371/C1-0123-26 de 27 de marzo de 2026 "POR LA CUAL SE CONCEDE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDADES OBRA Y CERRAMIENTO PARA EL PROYECTO TIKAL CLUB HOUSE", notificada por correo electrónico el día 07 de abril de 2026, en aplicación del artículo 87 del C.P.A.C.A. queda en firme en la fecha, en razón a que venció el plazo para el titular de la solicitud presentara recursos de reposición y/o apelación.

NOTIFICADOS: GRUPO INMOBILIARIO PAISAJE URBANO S.A. CON NIT. 807.006.174-8/ FIDEICOMISO PARQUEO INMUEBLE TIKAL CLUB HOUSE CUYA VOCERA Y ADMINISTRADORA ES AVAL FIDUCIARIA S.A. identificada con Nit. 800.256.769-6.

PLAZO PARA PRESENTAR RECURSOS: 21 de abril de 2026

DATOS DE LA SOLICITUD LICENCIA:

Radicado No.	54001-1-25-0371
Tipo Solicitud	licencia de Construcción en las Modalidades de Obra Nueva y Cerramiento
Dirección	Super Manzana 3 Etapa 3 Globo 1 (El Resumen 2) (Según Catastro) / Sin Dirección Supermanzana 3 (Etapa 3 - Globo 1) (Según Registro)
No. Identificación Predial	0004000000010958000000000
No. Matricula Inmobiliaria	260-341833

El acto administrativo cobró firmeza en aplicación del artículo 87 de la Ley 1437 de 2011 numeral 3 que señala: *Artículo 87. Firmeza de los actos administrativos. Los actos administrativos quedarán en firme: 3. Desde el día siguiente al del vencimiento del término para interponer los recursos, si estos no fueron interpuestos, o se hubiere renunciado expresamente a ellos.*

La presente constancia de ejecutoria obrará en el expediente.

Martha Liliana Nieto Estévez
Curadora Urbana Primera de San José de Cúcuta

Proyectó: kgafaro

C1-1034-26 de 22 de abril de 2026, CONSTANCIA EJECUTORIA ACTO ADMINISTRATIVO

1 mensaje

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

29 de abril de 2026 a las 17:36

Para: analista.arquitectura@paisajeyurbano.com.co, Martha Liliana Nieto Estevez <curaduriacucuta1@gmail.com>

CONSTANCIA EJECUTORIA ACTO ADMINISTRATIVO C1-1034-26
Resolución No. 54001-1-25-0371/C1-0123-26 de 27 de marzo de 2026
Radicado No. 54001-1-25-0371 del 29 de septiembre de 2025

San José de Cúcuta, 22 de abril de 2026

En la fecha, se deja constancia que la Resolución No. 54001-1-25-0371/C1-0123-26 de 27 de marzo de 2026 **"POR LA CUAL SE CONCEDE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDADES OBRA Y CERRAMIENTO PARA EL PROYECTO TIKAL CLUB HOUSE"**, notificada por correo electrónico el día 07 de abril de 2026, en aplicación del artículo 87 del C.P.A.C.A. queda en firme en la fecha, en razón a que venció el plazo para el titular de la solicitud presentara recursos de reposición y/o apelación.

NOTIFICADOS: GRUPO INMOBILIARIO PAISAJE URBANO S.A. CON NIT. 807.006.174-8/ FIDEICOMISO PARQUEO INMUEBLE TIKAL CLUB HOUSE CUYA VOCERA Y ADMINISTRADORA ES AVAL FIDUCIARIA S.A. identificada con Nit. 800.256.769-6.

PLAZO PARA PRESENTAR RECURSOS: 21 de abril de 2026**DATOS DE LA SOLICITUD LICENCIA:**

Radicado No.	54001-1-25-0371
Tipo Solicitud	licencia de Construcción en las Modalidades de Obra Nueva y Cerramiento
Dirección	Super Manzana 3 Etapa 3 Globo 1 (El Resumen 2) (Según Catastro) / Sin Dirección Supermanzana 3 (Etapa 3 - Globo 1) (Según Registro)
No. Identificación Predial	0004000000010958000000000
No. Matricula Inmobiliaria	260-341833

El acto administrativo cobró firmeza en aplicación del artículo 87 de la Ley 1437 de 2011 numeral 3 que señala: **Artículo 87. Firmeza de los actos administrativos.** Los actos administrativos quedarán en firme:3. **Desde el día siguiente al del vencimiento del término para interponer los recursos, si estos no fueron interpuestos, o se hubiere renunciado expresamente a ellos.**

La presente constancia de ejecutoria obrará en el expediente.

Martha Liliana Nieto Estévez

Curadora Urbana Primera de San José de Cúcuta


MARTHA LILIANA NIETO ESTEVEZ

Curadora Urbana No.1 San José de Cúcuta

Avenida 0 No. 13-161 Barrio Los Caobos

PBX: 5830344

e-mail: curaduriacucutauno@gmail.com

 **C1_1034-26 22abril2026_Const ejecut_54001-1-25-0371 (22963).pdf**
359K



San José de Cúcuta, 27 de marzo de 2026

C1 0821-26

CONSTANCIA DE NOTIFICACIÓN ELECTRONICA
RESOLUCIÓN No. 54001-1-25-0371 / C1-0123-26 del 27 de marzo de 2026

Señores

GRUPO INMOBILIARIO PAISAJE URBANO

Fideicomiso Parqueo Inmueble TIKAL CLUB HOUSE

Cuya vocera y administradora es Aval Fiduciaria S.A.

Dirección: Super Manzana 3 Etapa 3 Globo 1 (El Resumen 2)

Correo Electrónico: analista.arquitectura@paisajeyurbano.com.co

Celular: 3123272126

Cúcuta



Asunto: Notificación electrónica Acto administrativo contenido en Resolución No. 54001-1-25-0371 / C1-0123-26 del 27 de marzo de 2026. Proceden recursos de reposición y apelación.

Por medio del presente, se surte notificación del contenido de la Resolución No. **54001-1-25-0371/ C1-0123-26 del 27 de marzo de 2026** "POR LA CUAL SE CONCEDE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDADES OBRA NUEVA Y CERRAMIENTO PARA EL PROYECTO TIKAL CLUB HOUSE" conforme artículo 56 de la Ley 1437 de 2011.

Al momento de la notificación se hará entrega de copia idéntica del acto administrativo para efectos de notificación, que se entenderá surtida a partir de la fecha y hora en que el administrado acceda al acto administrativo, haciéndole saber que contra el mismo procede el recurso de reposición ante este Despacho y en subsidio el de apelación ante la Secretaria de Planeación y Desarrollo Territorial de la Alcaldía de San José de Cúcuta., dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha en que quede surtida la notificación.

Martha Liliana Nieto Estévez
Curadora Urbana Primera de San José de Cúcuta

Anexo: ACTO ADMINISTRATIVO



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

C1 0821-26 27/03/2026 Constancia notificación electrónica Resolución 54001-1-25-0371 / C1-0123-26 27 de marzo de 2026

1 mensaje

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

7 de abril de 2026 a las 8:00

Para: analista.arquitectura@paisajeyurbano.com.co
Cc: Martha Liliana Nieto Estevez <curaduriacucuta1@gmail.com>

San José de Cúcuta, 27 de marzo de 2026

C1 0821-26

**CONSTANCIA DE NOTIFICACIÓN ELECTRONICA
RESOLUCIÓN No. 54001-1-25-0371 / C1-0123-26 del 27 de marzo de 2026**

Señores

GRUPO INMOBILIARIO PAISAJE URBANO**Fideicomiso Parqueo Inmueble TIKAL CLUB HOUSE****Cuya vocera y administradora es Aval Fiduciaria S.A.****Dirección:** Super Manzana 3 Etapa 3 Globo 1 (El Resumen 2)**Correo Electrónico:** analista.arquitectura@paisajeyurbano.com.co**Celular:** 3123272126

Cúcuta

Asunto: Notificación electrónica Acto administrativo contenido en Resolución No. 54001-1-25-0371 / C1-0123-26 del 27 de marzo de 2026. Proceden recursos de reposición y apelación.

Por medio del presente, se surte notificación del contenido de la Resolución No. **54001-1-25-0371/ C1-0123-26 del 27 de marzo de 2026** "POR LA CUAL SE CONCEDE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDADES OBRA NUEVA Y CERRAMIENTO PARA EL PROYECTO TIKAL CLUB HOUSE" conforme artículo 56 de la Ley 1437 de 2011.

Al momento de la notificación se hará entrega de copia idéntica del acto administrativo para efectos de notificación, que se entenderá surtida a partir de la fecha y hora en que el administrado acceda al acto administrativo, haciéndole saber que contra el mismo procede el recurso de reposición ante este Despacho y en subsidio el de apelación ante la Secretaria de Planeación y Desarrollo Territorial de la Alcaldía de San José de Cúcuta., dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha en que quede surtida la notificación.

Martha Liliana Nieto Estévez

Curadora Urbana Primera de San José de Cúcuta

Anexo: ACTO ADMINISTRATIVO

**Resolucion_54001_1_25_0371_C1_0123-26 27marzo2026.pdf**
12157K



RESOLUCIÓN No. 54001-1-25-0371/ C1-0123-26
(27 de marzo de 2026)

Asociado a Radicado No. 54001-1-25-0371 del 29 de septiembre de 2025

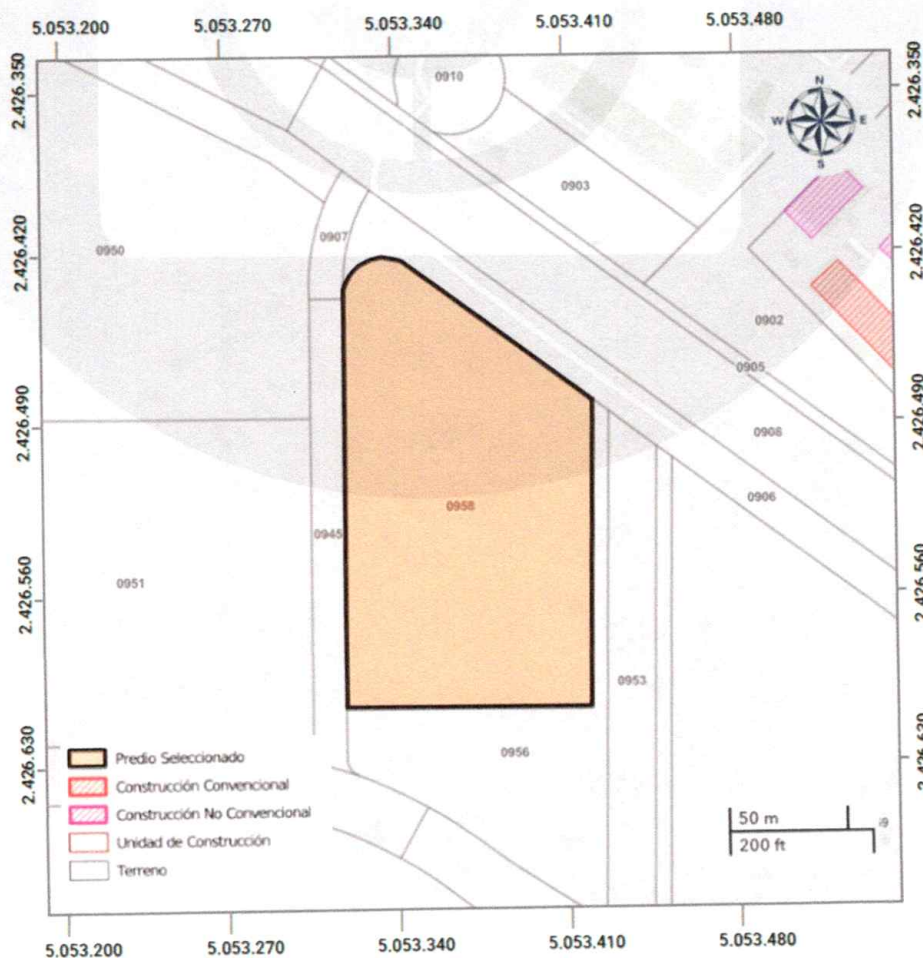
“POR LA CUAL SE CONCEDE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDADES OBRA Y CERRAMIENTO PARA EL PROYECTO TIKAL CLUB HOUSE”

La Curadora Urbana No.1 de San José de Cúcuta, en uso de las facultades legales y en especial las que le confiere las normas nacionales y sus reglamentos, según corresponda, en especial: Leyes 9/89, 361/97, 388/97, 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, Decreto 0019/12 art. 180-192, Decreto Único Reglamentario 1077 del 26 de mayo de 2015, modificado entre otros por el Decreto 2218 del 18 de noviembre de 2015, Decreto 1333 de 2020 y por el Decreto 1783 del 20 de diciembre de 2021, Resoluciones 462 y 463 de 2017 y sus modificaciones Resoluciones 1025 y 1026 de 2021 del Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio, NSR-10, Resoluciones del Ministerio de Minas y Energía, 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 con efectos a partir del 10 de Julio de 2022, y en consideración del alcance y características de la solicitud radicada y:

CONSIDERANDO:

Que, **GRUPO INMOBILIARIO PAISAJE URBANO SAS con Nit No. 807006174-8 representada legalmente por ALEX HERNEY CELY SANCHEZ (Gerente) identificado con cédula de ciudadanía No. 88.222.115 de Cúcuta** según consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Cúcuta, en su condición de FIDEICOMITENTE debidamente autorizado por **AVAL FIDUCIARIA SA EN SU CALIDAD VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PARQUEO INMUEBLE TIKAL CLUB HOUSE, NIT. 800.256.769-6**, en adelante simplemente **SOLICITANTE** presentó ante la Curaduría Urbana No.1 de San José de Cúcuta, documentos con el fin de Solicitar: **LICENCIA URBANÍSTICA**, así: **Clase: Construcción - Modalidades: Obra Nueva y Cerramiento**, proyecto de uso residencial a desarrollar en el predio identificado con la **Matrícula Inmobiliaria No. 260-341833 con dirección SUPER MZ 3 ET 3 GLOBO 1 (EL RESUMEN 2) (Según Catastro) - SIN DIRECCIÓN SUPERMANZANA 3 (ETAPA 3 - GLOBO 1) ((Según certificado de libertad y tradición)**, cuyos linderos constan en la **Escritura Pública No. 570 de fecha 17-03-2025 de la Notaría Cuarta (4) de Cúcuta, con un área de 16.717,50 m2**, con número predial No. **000400000010958000000000**, ubicado en suelo expansión urbana con plan parcial aprobado por el Municipio de San José de Cúcuta que fue debidamente incluido dentro de la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial, surgido por reloteo derivado de Constitución de Urbanización de Terrenos aprobada por Licencia urbanística de Urbanización de Terrenos No. LU-54001-1-19-0138 de 02 de julio de 2019 expedida por la Curadora Urbana No.1 de San José de Cúcuta, conforme consta en la Escritura Pública 3601 de 30 de diciembre de 2019 de la Notaría Cuarta de San José de Cúcuta, solicitud que quedó radicada en legal y debida forma la solicitud bajo el número **54001-1-25-0371** de fecha: **29 de septiembre de 2025**, 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.

Mapa del Predio





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 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, En certificado tradición matrícula inmobiliaria No. 260-341833, se encuentra la ANOTACION: Nro 4 Fecha: 23-04-2025 Radicación: 2025-260-6-8935 Doc: ESCRITURA 570 DEL 2025-03-17 03:00:00 NOTARIA CUARTA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$716.019.000 ESPECIFICACION: 0189 TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL (MODO DE ADQUISICION) PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto). DE: INVERSIONES GUAYMARALA S.A.S. NIT. 9003717565 DE: PABRA S.A.S. NIT. 8905041105 A: FIDEICOMISO PARQUEO INMUEBLE TIKAL CLUB HOUSE CUYA VOCERA Y ADMINISTRADORA ES AVAL FIDUCIARIA S.A. NIT 800256769-6 X

Obra en expediente documento en que consta que el solicitante está autorizado para cursar el trámite de la solicitud de licencia en su condición de fideicomitente.

Que, El día **29 de septiembre de 2025**, la solicitud quedo radicada en legal y debida forma.

Que, El día **01 de diciembre de 2025**, este Despacho expidió Auto No. 54001-1-25-0371 por el cual se amplía el plazo para decidir sobre la solicitud de Licencia Urbanística Radicado No. 54001-1-25-0371.

Que, El día **24 de diciembre de 2025** la Curadora Urbana No.1 de San José de Cúcuta levantó Acta de Observaciones y Correcciones de que trata el Decreto 1077/15 Art. 2.2.6.1.2.2.4 modificado por el Art. 8 del Decreto 1203/17, modificado por el artículo 19 del Decreto 1783 de 2021, en la que se informó al solicitante sobre las actualizaciones, correcciones o aclaraciones que debe realizar al proyecto y los documentos adicionales que debe aportar para decidir sobre la solicitud, una vez surtida la revisión técnica, jurídica, estructural, urbanística y arquitectónica del proyecto, por parte de la Curadora Urbana con su equipo profesional de apoyo interdisciplinario, notificada electrónicamente el día **24 de diciembre de 2025**.

Que, El día **05 de febrero de 2026**, este Despacho expidió Auto No. C1-307-26 por medio del cual se concede ampliación del plazo para cumplir con lo requerido en el acta de observaciones en una solicitud de Licencia de Construcción Modalidades Obra Nueva y Cerramiento Radicado 54001-1-25-0371 del 29 de septiembre de 2025

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



Que, Surtida la revisión se encontró viable la expedición del acto que concede licencia, como consta en acto de viabilidad de fecha **06 de marzo de 2026 (Acta de viabilidad C1-0595-26 de 06 de marzo de 2026)** comunicado el 11 de marzo de 2026 por correo electrónico.

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 de 2012, las licencias urbanísticas deberán radicarse y resolverse exclusivamente con los requisitos fijados por la mencionada Resolución.

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

Que, EL SOLICITANTE, presentó ante la 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	Aporta certificado de libertad y tradición No. 260-341833 .
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.	Aporta Certificado de Existencia y Representación Legal de GRUPO INMOBILIARIO PAISAJE URBANO SAS y cédula del representante legal.
4	Poder especial debidamente otorgado, ante Notario, con la correspondiente nota de presentación personal.	Aporta documento expedido por AVAL FIDUCIARIA SA EN SU CALIDAD VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PARQUEO INMUEBLE TIKAL CLUB HOUSE que autoriza al solicitante dar curso al trámite de licencia.
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.	No aplica. El lote sobre el que versa la solicitud colinda con espacio público, en particular, con Zona de Cesión Tipo 1 8 Etapa 3 Globo 1 (El Resumen 2), identificado con matrícula inmobiliaria 260-341831 predio 54-001-00-04-00-00-0001-0956-3-00-00-0000.
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 adjuntan documentos de: • Constructor Responsable: ALEX HERNEY CELY SANCHEZ. • Arquitecto: ALEX HERNEY CELY SANCHEZ. • Diseñador de Elementos Estructurales y No Estructurales: ABELARDO URIBE RAMIREZ • Ingeniero responsable del estudio de suelos: JOSE OMAR TORRES PEÑALOZA. • Revisor Independiente Diseño Estructural: NICOLAS ALFONSO CORREA DUARTE.

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 debidamente firmadas por diseñador y revisor independiente diseño estructural
2.	Memoria de diseños de los elementos no estructurales debidamente firmadas por diseñador y revisor independiente diseño estructural





3.	Los estudios geotécnicos y de suelos debidamente firmados por profesional responsable
4.	Planos estructurales del proyecto debidamente firmados por diseñador y revisor independiente diseño estructural
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. Firmados por arquitecto
6.	Revisión diseño estructural

Adicionalmente, se anexa:

1. Memorial de responsabilidad del cumplimiento de normas **RETIE** firmada por el Arquitecto **ALEX HERNEY CELY SANCHEZ** con matrícula profesional **No. A25071999-88222115**.
2. Memorial de responsabilidad del cumplimiento de normas **NSR-10** firmada por el Ingeniero Civil **ABELARDO URIBE RAMIREZ** con matrícula profesional **No. 54202-50664 NTS**.

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

RESPONSABILIDAD	NOMBRE COMPLETO	PROFESIÓN	IDENTIFICACIÓN/ MAT.PROFESIONAL
CONSTRUCTOR RESPONSABLE	ALEX HERNEY CELY SANCHEZ	Arquitecto	No. A25071999-88222115
DISEÑO ELEMENTOS ESTRUCTURALES Y NO ESTRUCTURALES	ABELARDO URIBE RAMIREZ	Ingeniero Civil	No. 54202-50664 NTS
MEMORIA ESTRUCTURAL	ABELARDO URIBE RAMIREZ	Ingeniero Civil	No. 54202-50664 NTS
ESTUDIOS GEOTÉCNICOS	JOSE OMAR TORRES PEÑALOZA	Ingeniero Civil	No. 54202-51056
DISEÑO ARQUITECTÓNICO	ALEX HERNEY CELY SANCHEZ	Arquitecto	No. A25071999-88222115
REVISOR INDEPENDIENTE DISEÑO ESTRUCTURAL	NICOLAS ALFONSO CORREA DUARTE	Ingeniero Civil	No. 54202-228963

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 lo dispuesto en artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077/15, Modificado por el artículo 16 del Decreto 1783 de 2021. Se publicó Aviso publicado el día 2 de octubre de 2025, en el Diario La Opinión, pagina 20. (**Registro ventanilla Única No. ID-2025- No. 3824 de fecha 3 de octubre de 2025**).

Que, En cumplimiento del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077/15, Modificado por el artículo 16 del Decreto 1783 de 2021, se instaló en el predio una valla en fondo amarillo en que se advierte a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo de la solicitud de licencia, que cumple con las características establecidas en la norma (radicación, fecha de la radicación, autoridad ante la que se tramita la solicitud, uso y características básicas del proyecto), allegando fotografías, las cuales se anexaron al respectivo expediente administrativo. (**Registro ventanilla Única No. ID-2025- No. 3824 de fecha 3 de octubre de 2025**).

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

Que, Dentro del término establecido en el Decreto 1077/15 Art. 2.2.6.1.2.2.2., 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 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 PROYECTO: Se concede licencia de construcción modalidades obra nueva y cerramiento para el proyecto en agrupación cerrada Tipo Conjunto Cerrado a denominar TIKAL CLUB HOUSE, así:

OBRA NUEVA: Se aprueba la construcción de Conjunto Residencial que será sometido a régimen de propiedad horizontal, conformado por siete (7) manzanas y setenta (70) unidades de vivienda tipo de dos (2) pisos de altura cada una, con las zonas de cesión Tipo 2 que corresponden a portería, áreas administrativas, zonas de circulación peatonales (andenes) y vehiculares, seis (6) cupos de parqueaderos de visitantes (1 apto para población con movilidad reducida), zonas recreativas, y demás zonas que entrarán a formar parte de los bienes comunes de la copropiedad que se constituya, distribuido así= Manzana A conformada por ocho (8) bienes privados sobre los que se aprueba la construcción de una vivienda por cada bien privado, Manzana B conformada por diez (10) bienes privados sobre los que se aprueba la construcción de una vivienda por cada bien privado, Manzana C conformada por catorce (14) bienes privados sobre los que se aprueba la construcción de una vivienda por cada bien privado, Manzana D conformada por doce (12) bienes privados sobre los que se aprueba la construcción de una vivienda por cada bien privado, Manzana E conformada por doce (12) bienes privados sobre los que se aprueba la construcción de una vivienda por cada bien privado, Manzana F conformada por seis (6) bienes privados sobre los que se aprueba la construcción de una vivienda por cada bien privado.





aprueba la construcción de una vivienda por cada bien privado, Manzana G conformada por ocho (8) bienes privados sobre los que se aprueba la construcción de una vivienda por cada bien privado. El desarrollo del proyecto se tiene previsto en dos etapas, como se describe en cuadro más adelante, cuyo licenciamiento queda aprobado por completo.

DESCRIPCIÓN DE LAS UNIDADES RESIDENCIALES (VIVIENDA TIPO) = Cada unidad residencial presenta una misma distribución así= Área cubierta construida primer piso unidad residencial tipo= 44,86 m²; Área cubierta construida segundo piso unidad residencial tipo= 53,81 m², para un área total cubierta construida por cada unidad residencial o vivienda de 98,67 m². Área Total cubierta para setenta (70) viviendas = 70*98.67 m² = **6.906,90 m²**. **Distribución de cada unidad residencial= Primer piso=** Área disponible para dos (2) cupos de estacionamiento que ocupan parcialmente el antejardín y retroceso anterior sobre fachada, acceso a la vivienda, área cubierta está conformada por sala, comedor, cocina, zona de ropas, escaleras de comunicación con segundo piso y estudio con baño, rodeada por zonas libres. **Segundo piso=** Hall de reparto que comunica con 3 habitaciones= habitación principal con baño y vestier y 2 habitaciones auxiliares con baño y closet cada una.

OBRA NUEVA SOBRE ZONAS COMUNES CUBIERTAS=

- ✓ **Portería=** Área vigilancia, sala, baño, área de basuras y parte del acceso vehicular cubierto.
- ✓ **Salón social= Primer piso=** hall, escaleras, salón para gimnasio, oficina de administración, deposito, turco, sauna, tres baterías sanitarias, duchas, cuarto de reanimación, cuarto de telecomunicaciones. **Segundo piso=** Salón social, balcón, almacén y cocina.
- ✓ **Área recreativa o piscina=** Cuarto de máquinas, jacuzzi, piscina de niños y piscina de adultos.

El proyecto presenta zonas descubiertas, entre ellas las recreativas siendo estas: área dispuesta para el parque infantil con zonas verdes, área recreativa, cancha múltiple, tanque de agua y parque para perros.

2-CERRAMIENTOS: Se aprueban los siguientes Cerramientos:

- a) Cerramiento perimetral del conjunto= Cerramiento con longitud de 518,70 ml a una altura de 2,60 m para un área de cerramiento de 1348,62 m².
 - b) Cerramiento piscinas con una longitud de 25,00 ml por una altura de 1,50 m para un área de cerramiento de 37,50 m².
 - c) Cerramiento cancha con una longitud de 58,70 ml por una altura de 2,50 m para un área de cerramiento de 146,75 m².
 - d) Cerramiento parque mascotas con una longitud de 25,60 ml por una altura de 1,10 m para un área de cerramiento de 28,16 m².
 - e) Cerramiento Transformador/GAS con una longitud de 10,00 ml por una altura de 2,50 m para un área de cerramiento de 25,00 m².
 - f) Cerramiento patios internos de viviendas con una longitud total de 618,05 ml por una altura de 2,60 m para un área de cerramiento de 1.606,93 m².
- Proyecto exige supervisión técnica independiente durante todo el desarrollo.
 - Proyecto exige certificado técnico de ocupación expedido por el Supervisor técnico independiente.
 - Proyecto exige póliza decenal de conformidad con la Ley 1796 de 2016.
 - Se debe garantizar accesibilidad al proyecto, puertas abriendo hacia afuera y niveles que permitan la continuidad y seguridad de toda la población.

Area del Predio: Según Matricula Inmobiliaria: 260-341833: 16.717,50 m²

Cuadro de Áreas del proyecto por uso a intervenir:

MODALIDAD	Descripción			Área (m ²)
OBRA NUEVA POR VIVIENDA TIPO	Área cubierta Construida Primer piso por unidad residencial.			44,86 m ²
	Segundo piso por unidad residencial.			53,81 m ²
	Área Cubierta Construida por Unidad Residencial			98,67 m²
	Área Total Cubierta para 70 Unidades Residenciales			6.906,90 m²
OBRA NUEVA ZONAS COMUNES	ZONA SOCIAL.			
	Área Cubierta Construida Primer piso Zona Social			172,52 m ²
	Área Cubierta Construida Segundo piso Zona Social			67,98 m ²
	Área Total Cubierta Construida Zona Social			240,50 m²
Área Cubierta Portería Conjunto			47,45 m²	
CERRAMIENTOS	Tipo Cerramiento	Longitud cerramiento	Altura (ml)	Área.
	Cerramiento perimetral del conjunto	518,70 m	2,60 m	1348,62 m ²
	Cerramiento patios internos	618,05 m	2,60 m	1606,93 m ²
	Cerramiento piscinas	25,00 m	1,50 m	37,50 m ²
	Cerramiento cancha	58,70 m	2,50 m	146,75 m ²
	Cerramiento parque mascotas	25,60 m	1,10 m	28,16 m ²
Cerramiento Transformador/GAS	10,00 m	2,50 m	25,00 m ²	

Planos Arquitectónicos= Diecinueve (19), **Planos Diseños Estructural y No estructurales =** Veintiséis(26)



CUADRO AREAS CERRAMIENTO - TIKAL CLUB HOUSE				
ITEM	DESCRIPCIÓN	LONGITUD	ALTURA	TOTAL M2
1	Cerramiento perimetral del conjunto	518,70	2,60	1348,62
2	Cerramiento patios internos	618,05	2,60	1606,93
3	Cerramiento piscinas	25,00	1,50	37,50
4	Cerramiento cancha	58,70	2,50	146,75
5	Cerramineto parque mascotas	25,60	1,10	28,16
6	Cerramineto Transformador/GAS	10,00	2,50	25,00

TIKAL CLUB HOUSE CUADRO ÁREAS DISTRIBUCIÓN		
ITEM	CONCEPTO	TOTAL M2
1	AREA NETA URBANIZABLE	16717,5000
2	LOTEO POR MANZANAS	9640,4080
3	VIAS INTERNAS	3179,8000
4	CESION TIPO 2	4025,8920
	Cesión exigida por Unidad Habitacional 12m2 x 70 UH = 840m2	
4,1	ZONAS COMUNES CUBIERTAS NIVEL 1	219,9700
4.1.1	Porteria / Baño	40,6000
4.1.2	Muro lateral porteria	2,7000
4.1.3	Cuarto de basuras	4,1500
4.1.4	Edificio Social	
4.1.5	Hall de acceso	28,3300
4.1.6	Administración	12,6000
4.1.7	Ducto	0,2700
4.1.8	Gimnasio	41,0500
4.1.9	Depósito Piscinas	4,5900
4.1.10	Sauna	6,8750
4.1.11	Turco	6,8750
4.1.12	Área de sillas	16,5000
4.1.13	Baño Mujeres	2,4400
4.1.14	Baño Hombres	2,3400
4.1.15	Baño movilidad reducida	4,0300
4.1.16	Duchas	2,5300
4.1.17	Cuarto de reanimación	5,7400
4.1.18	Cuarto de comunicaciones	5,7500
4.1.19	Circulación interna	29,3000
4.1.20	Jardinera interna	3,3000



4,2	ZONAS COMUNES CUBIERTAS NIVEL 2	67,9800
4.2.1	Salón Social (Nivel 2)	52,2400
4.2.2	BBQ (Nivel 2)	10,8400
4.2.3	Depósito Salón Social (Nivel 2)	4,9000
4,3	ZONAS COMUNES DESCUBIERTAS NIVEL 1	3677,3220
4.3.1	Circulación peatonal	1876,6000
4.3.2	Zonas verdes	180,1120
4.3.3	Antejardín Exterior	278,7800
4.3.4	Jardín Acceso	28,2100
4.3.5	Jardineras Porteria	7,8400
4.3.6	Fuente Porteria	13,0800
4.3.7	Piscina Adultos	90,6000
4.3.8	Piscina Niños	42,0000
4.3.9	Lounge	19,7500
4.3.10	Jacuzzi	9,3700
4.3.11	Solario	16,5000
4.3.12	Circulación Peatonal Piscinas	95,4200
4.3.13	Jardineras Piscinas	58,0700
4.3.14	Jardín Piscinas	54,6500
4.3.15	Gimnasio al aire libre	57,7200
4.3.16	Jardín Gimnasio	50,9600
4.3.17	Gas Estacionario	9,6600
4.3.18	Transformador	10,0800
4.3.19	Juegos infantiles	315,6900
4.3.20	Cancha múltiple	197,9200
4.3.21	Parque para mascotas	67,8700
4.3.22	Parqueaderos visitantes (6und)	90,0000
4.3.23	Canal Drenaje ALL	44,2600
4.3.24	Muro de cerramiento (560,65 ml x 0,15 m)	62,1800

4,4	ZONAS COMUNES DESCUBIERTAS NIVEL 2	60,6200
4.4.1	Terraza Salón Social (Nivel 2)	60,6200
5	AREA TOTAL CONSTRUIDA	
5,1	Area Total 1er Nivel Zonas Comunes	3897,2920
5,2	Area Total Construida Zonas Comunes Cubiertas	287,9500
5,3	Area Total Construida 1er Nivel Viviendas	3140,2000
5,4	Area Total Construida Nivel Viviendas	6906,9000
5,5	Area Total Construida	7194,8500
INDICE DE OCUPACIÓN		0,42
INDICE DE CONSTRUCCIÓN		0,75





CURADURIA URBANA No. 1

San José de Cúcuta

Martha Liliana Nieto Estévez

Curadora Urbana

NIT. 60.359.483-4 Reg.Común.



TIKAL CLUB HOUSE																		
LOTES POR MANZANAS																		
Manzana	DESCRIPCIÓN	LOTE N°	CANTIDAD LOTES	ÁREA LOTES			ÁREA DE CONSTRUCCIÓN M2			ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN			INDICES					
				ANCHO	LARGO	M2 LOTE	LOTES TIPO	MANZANAS	1er. NIVEL	2do. NIVEL	SUB TOTAL	1er. NIVEL	2do. NIVEL	SUB TOTAL	LOTES TIPO	ÁREA DE MANZANAS	INDICE OCUP.	INDICE CONST.
A		1	1	FRENTE 9.00 / POSTERIOR 6.05-4.72	12.72 / 17.00	143,850	143,850	143,850	ETAPA 1	44,86	53,81	98,67	41,37	47,58	88,95	98,67	0,31	0,69
		2, 3, 4, 5	4	7,50	17,00	127,500	510,000	510,000	127,2,14	44,86	53,81	98,67	41,37	47,58	88,95	394,68	0,35	0,77
		6	1	9,00	17,00	153,000	153,000		44,86	53,81	98,67	41,37	47,58	88,95	98,67	789,36	0,29	0,64
		7	1	FRENTE 6.85 POSTERIOR 20.24	IZQ: 17,00 DER: 16,94	230,560	230,560		44,86	53,81	98,67	41,37	47,58	88,95	98,67		0,19	0,43
		8	1	FRENTE 9.70 POSTERIOR 23.46	IZQ: 16,94 DER: 10,96	234,730	234,730		44,86	53,81	98,67	41,37	47,58	88,95	98,67		0,19	0,42
		1	1	FRENTE 5.14 POSTERIOR 17.57	17,00	193,050	193,050		44,86	53,81	98,67	41,37	47,58	88,95	98,67		0,23	0,51
		2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9	8	7,50	17,00	127,500	1020,000	1424,57		44,86	53,81	98,67	41,37	47,58	88,95	789,36	0,35	0,77
		10	1	FRENTE 6.31 POSTERIOR 15.70	IZQ: 17,00 DER: 21,15	211,520	211,520		44,86	53,81	98,67	41,37	47,58	88,95	98,67		0,21	0,47
		1	1	FRENTE 8.20 POSTERIOR 16.43	IZQ: 20,99 DER: 18,32	201,610	201,610		44,86	53,81	98,67	41,37	47,58	88,95	98,67		0,22	0,49
		2	1	8,20	17,00	149,814	149,814		44,86	53,81	98,67	41,37	47,58	88,95	98,67		0,30	0,66
C		3	1	8,20	17,00	148,994	148,994	942,439	44,86	53,81	98,67	41,37	47,58	88,95	98,67	592,02	0,30	0,67
		4	1	8,20	17,00	148,215	148,215		44,86	53,81	98,67	41,37	47,58	88,95	98,67		0,30	0,67
		5	1	8,20	17,00	147,354	147,354		44,86	53,81	98,67	41,37	47,58	88,95	98,67		0,30	0,67
		6	1	8,20	17,00	146,452	146,452		44,86	53,81	98,67	41,37	47,58	88,95	98,67		0,31	0,67
		1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12	12	7,50	17,00	127,50	1530,00	1530,00		44,86	53,81	98,67	41,37	47,58	88,95	1184,04	0,35	0,77
CANTIDAD DE LOTES ETAPA 1		36		ETAPA 1 M2 DE LOTE			5169,1490			TOTAL M2 DE CONSTRUCCIÓN ETAPA 1			3552,12					
D		7	1	8,20	17,00	145,632	145,632	ETAPA 2	44,86	53,81	98,67	41,37	47,58	88,95	98,67	0,31	0,68	
		8	1	8,20	17,00	144,812	144,812		44,86	53,81	98,67	41,37	47,58	88,95	98,67	0,31	0,68	
		9	1	8,20	17,00	143,992	143,992		44,86	53,81	98,67	41,37	47,58	88,95	98,67	0,31	0,69	
		10	1	8,20	17,00	143,172	143,172	1141,809	44,86	53,81	98,67	41,37	47,58	88,95	98,67	789,36	0,31	0,69
		11	1	8,20	17,00	142,352	142,352		44,86	53,81	98,67	41,37	47,58	88,95	98,67	0,32	0,69	
		12	1	8,20	17,00	141,532	141,532		44,86	53,81	98,67	41,37	47,58	88,95	98,67	0,32	0,70	
		13	1	8,20	17,00	140,712	140,712		44,86	53,81	98,67	41,37	47,58	88,95	98,67	0,32	0,70	
		14	1	8,20	17,00	139,892	139,892		44,86	53,81	98,67	41,37	47,58	88,95	98,67	0,32	0,71	
		1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12	12	7,50	17,00	127,50	1530,00	1530,00		44,86	53,81	98,67	41,37	47,58	88,95	1184,04	0,35	0,77
		1, 2, 3, 4, 5, 6	6	7,50	17,00	127,50	765,00	765,00		44,86	53,81	98,67	41,37	47,58	88,95	592,02	0,35	0,77
		1, 2, 3, 4, 5, 6, 7	7	7,50	17,00	127,50	892,50	1034,450		44,86	53,81	98,67	41,37	47,58	88,95	690,69	0,35	0,77
		1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8	8	8,35	17,00	141,95	141,95		44,86	53,81	98,67	41,37	47,58	88,95	98,67	789,36	0,32	0,70
		CANTIDAD DE LOTES ETAPA 2		34		ETAPA 2 M2 DE LOTE			4471,2590			TOTAL M2 DE CONSTRUCCIÓN ETAPA 2			3.354,7800			
		TOTAL CANTIDAD DE LOTES		70		TOTAL M2 DE CONSTRUCCIÓN			9.640,4080			TOTAL M2 DE CONSTRUCCIÓN			6.906,9000			

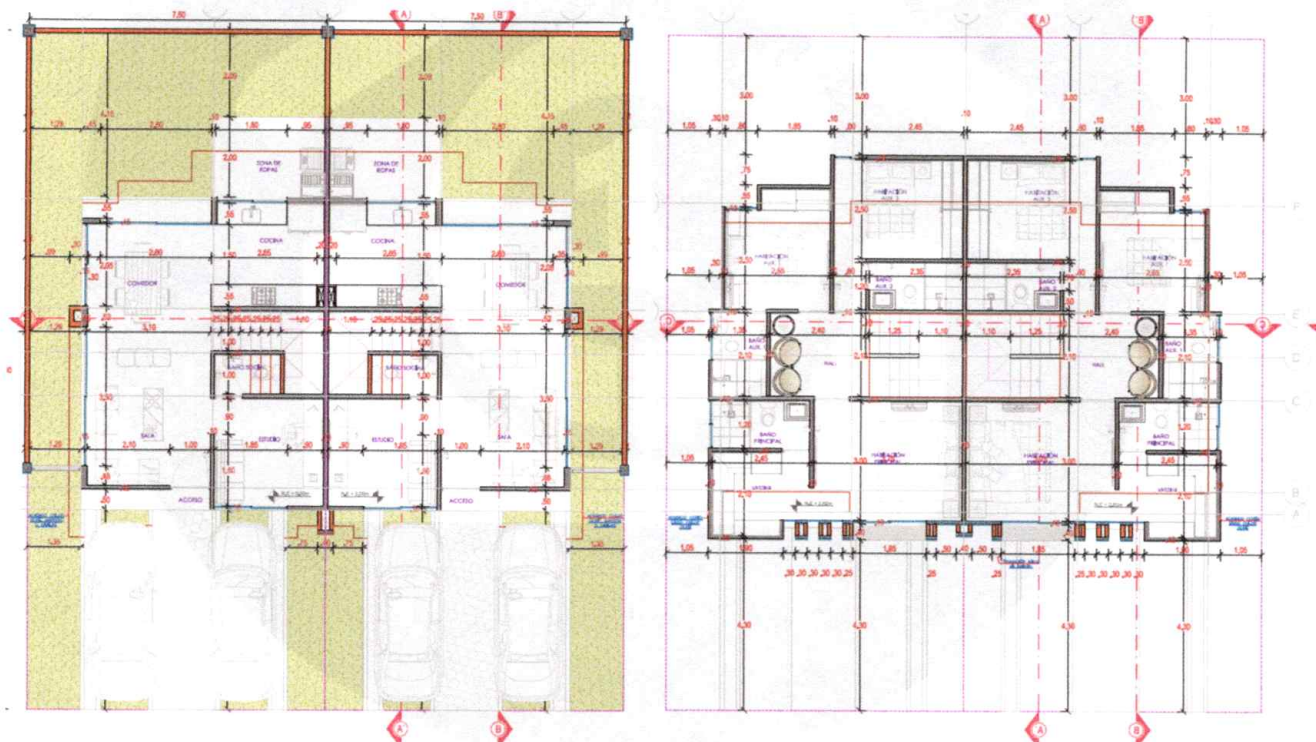




NORMAS URBANISTICAS APLICABLES PARA EL PREDIO – VERIFICACION. NORMA Aplica norma ZONA RESIDENCIAL 2 ZR-2. USOS PERMITIDOS. Dentro de los usos permitidos en la zona en que se ubica el predio, se encuentra el **USO RESIDENCIAL**.

NORMA	ARTÍCULO Y NORMA	EXIGENCIA POT	PROYECTO PRESENTA	CONCEPTO GENERAL
AISLAMIENTO POSTERIOR	Ac. 022/ Art.186	3 metros a partir del segundo piso.	3.00 m. a partir del segundo piso.	Cumple.
PATIO	Ac. 022/ Art.190	6.00 m2.	Supera exigencia normativa	Cumple.
ANTEJARDINES	Ac. 022/ Art.186	3,00 m.	3.00 m.	Cumple.
VOLADIZOS	Ac. 022/ Art.191	1,50 m sobre antejardín.	No presenta voladizo sobre antejardín.	Cumple.
ANDENES	Ac. 022/ Art.195	2.00 m y 3.00 m	2.00 m. anden interno. y 3.00 m.	Cumple.
ESTACIONAMIENTOS	Ac. 022/ Art.196	Un cupo por unidad residencial.	Dos (2) cupos por vivienda.	Cumple.
ESTACIONAMIENTOS VISITANTES.	Ac. 022/ Art.196	Cinco (5) cupos para visitante 1 PMR.	Cinco (5) cupos para visitante 1 PMR.	Cumple.
INDICE OCUPACIÓN	Ac. 022/ Art.213	0.60	Ver cuadro áreas	Cumple.
INDICE CONSTRUCCIÓN	Ac. 022/ Art.213	1.50	Ver cuadro áreas	Cumple.
ALTURA EDIFICACIÓN	Ac. 022/ Art.189	En Pisos	2	metros
UNIDADES	70 unidades de vivienda.			

Ubicación Manzana: Lote Manzana completa.



Que, la Curadora Urbana No.1, indica por este acto administrativo al **SOLICITANTE - GRUPO INMOBILIARIO PAISAJE URBANO SAS con Nit No. 807006174-8 representada legalmente por ALEX HERNEY CELY SANCHEZ (Gerente) identificado con cédula de ciudadanía No. 88.222.115 de Cúcuta** que debe dar cumplimiento a las siguientes **OBLIGACIONES** según lo exigido por el Decreto 1077/15 Artículo 2.2.6.1.2.3.6 modificado por el Art. 11 del Decreto 1203/17 y por el artículo 22 del Decreto 1783 de 2021, según correspondan a la naturaleza del proyecto a desarrollar: **Artículo 2.2.6.1.2.3.6. Obligaciones del titular de la licencia.** El curador urbano o la autoridad encargada de estudiar, tramitar y expedir licencias, deberá indicar al titular, el cumplimiento de las siguientes obligaciones: 1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público. 2. Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida. 3. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente. 4. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución número 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental. 5. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del presente decreto. 6. Someter el





proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente (NSR) 10. 7. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión. 8. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que reemplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia. 9. Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6° de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal. 10. Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fideicomiso ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación. 11. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción sismorresistentes. 12. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. 13. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad. 14. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo-resistente vigente. 15. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias. 16. Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del presente decreto en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles. 17. Solicitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del presente decreto la diligencia de inspección para la entrega material de las áreas de cesión.

Que, Además, se tienen como obligaciones del titular de licencia / constructor responsable, conforme a la Ley 1801 de 2016 art. 135:1. Destinar un lugar al interior de la construcción para guardar materiales, maquinaria, escombros o residuos y no ocupar con ellos, ni siquiera de manera temporal, el andén, las vías o espacios públicos circundantes. 2. Proveer de unidades sanitarias provisionales para el personal que labora y visita la obra y adoptar las medidas requeridas para mantenerlas aseadas, salvo que exista una solución viable, cómoda e higiénica en el área. 3. Instalar protecciones o elementos especiales en los frentes y costados de la obra y señalización, semáforos o luces nocturnas para la seguridad de quienes se movilizan por el lugar y evitar accidentes o incomodidades. 4. 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 razón de la obra se realicen en el andén, las vías, espacios y redes de servicios públicos. 11. Reparar los daños, averías o perjuicios causados a bienes colindantes o cercanos. 12. Para el caso de inmuebles ubicados en zonas residenciales, se tiene que solo se podrá demoler, construir o reparar obras en el horario comprendido entre las 8 de la mañana y las 6 de la tarde, sin desarrollar obras los días domingo y festivos.

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





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

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

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

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

Que, Se advierte al SOLICITANTE de la licencia que el Art. 2.2.6.1.1.15 del Decreto 1077/15 modificado por el Art. 5 del Decreto 1203/17, señala: **Responsabilidad del titular de la licencia.** El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y 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 56 la notificación electrónica, además en los artículos 66 a 69, lo siguiente: **Artículo 66. Deber de notificación de los actos administrativos de carácter particular y concreto. Artículo 67. Notificación personal. Artículo 68. Citaciones para notificación personal. Artículo 69. Notificación por aviso.** Además, el artículo 56 permite la notificación electrónica del acto administrativo.

Que, Atendiendo lo exigido por el Artículo 2.2.6.6.8.2 del Decreto 1077/15 modificado por el Art. 11 del Decreto 2218/15, que señala: **Artículo 2.2.6.6.8.2. Pago de los impuestos, gravámenes, tasas, participaciones y contribuciones asociados a la expedición de licencias.** Se tiene que el titular de la solicitud de licencia acredita la cancelación de: **(Constancia de Radicación VUR-0976-26 de fecha 24 de marzo de 2026):**

No.	Concepto	Fecha Pago y Entidad	Conforme a
1.	Expensas de la Curaduría Urbana, conforme al Decreto 1077 de 2015.	26/09/2025. Pago a Banco AV villas. Cargo Fijo. Factura FECU-5308 de 01/10/2025. 16/03/2026. Pago a Banco AV Villas Cargo Variable. Factura FEEX250 de 24/03/2026.	ECU01-15454 de 25/09/2025. ECU01-16018 de 03/03/2026.
2.	Impuesto Municipal de Delineación Urbana. Conforme al Acuerdo 040 de 2010	16/03/2026. Recibo No. WM10967166 de 16/03/2026. Mediante Pago Banco Bogotá.	QCU01-7219 de 03/03/2026.
3.	Tasa Escombrera Municipal, Decreto Municipal 0277/03	17/03/2026 Cuenta de Ahorros BANCIENT SA 1030000000087. FEFU-4507 de 19/03/2026.	5724-FMSA24-C1 de 02/03/2026.
4.	Estampilla Departamental Prodesarrollo Académico científico y técnico de la universidad del Norte de Santander. Ordenanzas 026/07 y 014/08	17/03/2026 Recibo No. IM00003402 de fecha 17/03/2026. Pago en Banco de Bogotá Cuenta Corriente del Departamento No.260-75958-4 en caja de Gobernación.	EPA-2913 de 03/03/2026.

Que, Están todos los requisitos de Ley para acceder a la solicitud de licencia presentada por **GRUPO INMOBILIARIO PAISAJE URBANO SAS con Nit No. 807006174-8 representada legalmente por ALEX HERNEY CELY SANCHEZ (Gerente) identificado con cédula de ciudadanía No. 88.222.115 de Cúcuta** En virtud de lo expuesto, La Curadora Urbana No.1 de San José de Cúcuta:



RESUELVE

PRIMERO: Conceder Licencia Urbanística de **Construcción** Modalidades **Obra Nueva y Cerramiento**, No. **54001-1-25-0371** a **GRUPO INMOBILIARIO PAISAJE URBANO SAS** con Nit No. **807006174-8** representada legalmente por **ALEX HERNEY CELY SANCHEZ (Gerente)** identificado con cédula de ciudadanía No. **88.222.115** de Cúcuta proyecto a desarrollar en el predio identificado con la **Matrícula Inmobiliaria No. 260-341833** con dirección **SUPER MZ 3 ET 3 GLOBO 1 (EL RESUMEN 2) (Según Catastro) – SIN DIRECCIÓN SUPERMANZANA 3 (ETAPA 3 - GLOBO 1) (Según certificado de libertad y tradición)**, cuyos linderos constan en la **Escritura Pública No. 570** de fecha **17-03-2025** de la **Notaria Cuarta (4) de Cúcuta, con un área de 16.717,50 m2** con número predial **No. 000400000010958000000000**, ubicado en el área urbana del Municipio de San José de Cúcuta, cuyo constructor responsable es el Arquitecto **ALEX HERNEY CELY SANCHEZ** con matrícula profesional **No. A25071999-88222115**. **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 para el proyecto en agrupación cerrada Tipo Conjunto Cerrado a denominar **TIKAL CLUB HOUSE**, así:

OBRA NUEVA: Se aprueba la construcción de Conjunto Residencial que será sometido a régimen de propiedad horizontal, conformado por siete (7) manzanas y setenta (70) unidades de vivienda tipo de dos (2) pisos de altura cada una, con las zonas de cesión Tipo 2 que corresponden a portería, áreas administrativas, zonas de circulación peatonales (andenes) y vehiculares, seis (6) cupos de parqueaderos de visitantes (1 apto para población con movilidad reducida), zonas recreativas, y demás zonas que entrarán a formar parte de los bienes comunes de la copropiedad que se constituya, distribuido así= Manzana A conformada por ocho (8) bienes privados sobre los que se aprueba la construcción de una vivienda por cada bien privado, Manzana B conformada por diez (10) bienes privados sobre los que se aprueba la construcción de una vivienda por cada bien privado, Manzana C conformada por catorce (14) bienes privados sobre los que se aprueba la construcción de una vivienda por cada bien privado, Manzana D conformada por doce (12) bienes privados sobre los que se aprueba la construcción de una vivienda por cada bien privado, Manzana E conformada por doce (12) bienes privados sobre los que se aprueba la construcción de una vivienda por cada bien privado, Manzana F conformada por seis (6) bienes privados sobre los que se aprueba la construcción de una vivienda por cada bien privado, Manzana G conformada por ocho (8) bienes privados sobre los que se aprueba la construcción de una vivienda por cada bien privado. El desarrollo del proyecto se tiene previsto en dos etapas, como se describe en cuadro más adelante, cuyo licenciamiento queda aprobado por completo.

DESCRIPCIÓN DE LAS UNIDADES RESIDENCIALES (VIVIENDA TIPO) = Cada unidad residencial presenta una misma distribución así= Área cubierta construida primer piso unidad residencial tipo= 44,86 m²; Área cubierta construida segundo piso unidad residencial tipo= 53,81 m², para un área total cubierta construida por cada unidad residencial o vivienda de 98,67 m². Área Total cubierta para setenta (70) viviendas = 70*98.67 m² = **6.906,90 m²**. **Distribución de cada unidad residencial= Primer piso=** Área disponible para dos (2) cupos de estacionamiento que ocupan parcialmente el antejardín y retroceso anterior sobre fachada, acceso a la vivienda, área cubierta está conformada por sala, comedor, cocina, zona de ropas, escaleras de comunicación con segundo piso y estudio con baño, rodeada por zonas libres. **Segundo piso=** Hall de reparto que comunica con 3 habitaciones= habitación principal con baño y vestier y 2 habitaciones auxiliares con baño y closet cada una.

OBRA NUEVA SOBRE ZONAS COMUNES CUBIERTAS=

- ✓ **Portería=** Área vigilancia, sala, baño, área de basuras y parte del acceso vehicular cubierto.
- ✓ **Salón social= Primer piso=** hall, escaleras, salón para gimnasio, oficina de administración, deposito, turco, sauna, tres baterías sanitarias, duchas, cuarto de reanimación, cuarto de telecomunicaciones. **Segundo piso=** Salón social, balcón, almacén y cocina.
- ✓ **Área recreativa o piscina=** Cuarto de máquinas, jacuzzi, piscina de niños y piscina de adultos.

El proyecto presenta zonas descubiertas, entre ellas las recreativas siendo estas: área dispuesta para el parque infantil con zonas verdes, área recreativa, cancha múltiple, tanque de agua y parque para perros.

2-CERRAMIENTOS: Se aprueban los siguientes Cerramientos:

- g) Cerramiento perimetral del conjunto= Cerramiento con longitud de 518,70 ml a una altura de 2,60 m para un área de cerramiento de 1348,62 m².
- h) Cerramiento piscinas con una longitud de 25,00 ml por una altura de 1,50 m para un área de cerramiento de 37,50 m².



- i) Cerramiento cancha con una longitud de 58,70 ml por una altura de 2,50 m para un área de cerramiento de 146,75 m².
 - j) Cerramiento parque mascotas con una longitud de 25,60 ml por una altura de 1,10 m para un área de cerramiento de 28,16 m².
 - k) Cerramiento Transformador/GAS con una longitud de 10,00 ml por una altura de 2,50 m para un área de cerramiento de 25,00 m²
 - l) Cerramiento patios internos de viviendas con una longitud total de 618,05 ml por una altura de 2,60 m para un área de cerramiento de 1.606,93 m².
- Proyecto exige supervisión técnica independiente durante todo el desarrollo.
 - Proyecto exige certificado técnico de ocupación expedido por el Supervisor técnico independiente.
 - Proyecto exige póliza decenal de conformidad con la Ley 1796 de 2016.
 - Se debe garantizar accesibilidad al proyecto, puertas abriendo hacia afuera y niveles que permitan la continuidad y seguridad de toda la población.

Area del Predio: Según Matricula Inmobiliaria: 260-341833: 16.717,50 m²

Cuadro de Áreas del proyecto por uso a intervenir:

MODALIDAD	Descripción			Área (m ²)
OBRA NUEVA POR VIVIENDA TIPO	Area cubierta Construida Primer piso por unidad residencial.			44,86 m ²
	Segundo piso por unidad residencial.			53,81 m ²
	Area Cubierta Construida por Unidad Residencial			98,67 m²
	Area Total Cubierta para 70 Unidades Residenciales			6.906,90 m²
OBRA NUEVA ZONAS COMUNES	ZONA SOCIAL.			
	Area Cubierta Construida Primer piso Zona Social			172,52 m ²
	Area Cubierta Construida Segundo piso Zona Social			67,98 m ²
	Area Total Cubierta Construida Zona Social			240,50 m²
Area Cubierta Portería Conjunto			47,45 m²	
CERRAMIENTOS	Tipo Cerramiento	Longitud cerramiento	Altura (ml)	Área.
	Cerramiento perimetral del conjunto	518,70 m	2,60 m	1348,62 m ²
	Cerramiento patios internos	618,05 m	2,60 m	1606,93 m ²
	Cerramiento piscinas	25,00 m	1,50 m	37,50 m ²
	Cerramiento cancha	58,70 m	2,50 m	146,75 m ²
	Cerramiento parque mascotas	25,60 m	1,10 m	28,16 m ²
	Cerramiento Transformador/GAS	10,00 m	2,50 m	25,00 m ²



TIKAL CLUB HOUSE		
CUADRO ÁREAS DISTRIBUCIÓN		
ITEM	CONCEPTO	TOTAL M2
1	AREA NETA URBANIZABLE	16717,5000
2	LOTEO POR MANZANAS	9640,4080
3	VIAS INTERNAS	3179,8000
4	CESION TIPO 2	4025,8920
	Cesión exigida por Unidad Habitacional 12m2 x 70 UH = 840m2	
4,1	ZONAS COMUNES CUBIERTAS NIVEL 1	219,9700
4.1.1	Porteria / Baño	40,6000
4.1.2	Muro lateral porteria	2,7000
4.1.3	Cuarto de basuras	4,1500
4.1.4	Edificio Social	
4.1.5	Hall de acceso	28,3300
4.1.6	Administración	12,6000
4.1.7	Ducto	0,2700
4.1.8	Gimnasio	41,0500
4.1.9	Depósito Piscinas	4,5900
4.1.10	Sauna	6,8750
4.1.11	Turco	6,8750
4.1.12	Área de sillas	16,5000
4.1.13	Baño Mujeres	2,4400
4.1.14	Baño Hombres	2,3400
4.1.15	Baño movilidad reducida	4,0300
4.1.16	Duchas	2,5300
4.1.17	Cuarto de reanimación	5,7400
4.1.18	Cuarto de comunicaciones	5,7500
4.1.19	Circulación interna	29,3000
4.1.20	Jardinera interna	3,3000



4,2	ZONAS COMUNES CUBIERTAS NIVEL 2	67,9800
4.2.1	Salón Social (Nivel 2)	52,2400
4.2.2	BBQ (Nivel 2)	10,8400
4.2.3	Depósito Salón Social (Nivel 2)	4,9000
4,3	ZONAS COMUNES DESCUBIERTAS NIVEL 1	3677,3220
4.3.1	Circulación peatonal	1876,6000
4.3.2	Zonas verdes	180,1120
4.3.3	Antejardín Exterior	278,7800
4.3.4	Jardín Acceso	28,2100
4.3.5	Jardineras Porteria	7,8400
4.3.6	Fuente Porteria	13,0800
4.3.7	Piscina Adultos	90,6000
4.3.8	Piscina Niños	42,0000
4.3.9	Lounge	19,7500
4.3.10	Jacuzzi	9,3700
4.3.11	Solario	16,5000
4.3.12	Circulación Peatonal Piscinas	95,4200
4.3.13	Jardineras Piscinas	58,0700
4.3.14	Jardín Piscinas	54,6500
4.3.15	Gimnasio al aire libre	57,7200
4.3.16	Jardín Gimnasio	50,9600
4.3.17	Gas Estacionario	9,6600
4.3.18	Transformador	10,0800
4.3.19	Juegos infantiles	315,6900
4.3.20	Cancha múltiple	197,9200
4.3.21	Parque para mascotas	67,8700
4.3.22	Parqueaderos visitantes (6und)	90,0000
4.3.23	Canal Drenaje ALL	44,2600
4.3.24	Muro de cerramiento (560,65 ml x 0,15 m)	62,1800

4,4	ZONAS COMUNES DESCUBIERTAS NIVEL 2	60,6200
4.4.1	Terraza Salón Social (Nivel 2)	60,6200
5	AREA TOTAL CONSTRUIDA	
5,1	Area Total 1er Nivel Zonas Comunes	3897,2920
5,2	Area Total Construida Zonas Comunes Cubiertas	287,9500
5,3	Area Total Construida 1er Nivel Viviendas	3140,2000
5,4	Area Total Construida Nivel Viviendas	6906,9000
5,5	Area Total Construida	7194,8500
INDICE DE OCUPACIÓN		0,42
INDICE DE CONSTRUCCIÓN		0,75



TIKAL CLUB HOUSE										ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN										INDICES	
LOTES POR MANZANAS										ÁREA PRIVADA M2										ÁREA DE MANZANAS	
Manzana	LOTE N°	CANTIDAD LOTES	DIMENSIONES		M2 LOTE	SUBTOTAL M2		ÁREA DE CONSTRUCCIÓN M2			SUB TOTAL	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN		INDICE OCUP.	INDICE CONST.						
			ANCHO	LARGO		LOTES TIPO	MANZANAS	1er. NIVEL	2do. NIVEL	3er. NIVEL		LOTES TIPO	MANZANAS								
A	1	1	FRENTE 9,00 / POSTERIOR 6,05-4,72	12,72 / 17,00	143,850	143,8500	ETAPA 1	44,86	53,81	98,67	88,95	98,67	41,37	47,58	88,95	98,67	0,31	0,69			
	2, 3, 4, 5	4	7,50	17,00	127,500	510,0000	1272,14	44,86	53,81	98,67	88,95	98,67	41,37	47,58	88,95	394,68	0,35	0,77			
	6	1	FRENTE 6,85 POSTERIOR 20,24	17,00	153,000	153,0000		44,86	53,81	98,67	88,95	98,67	41,37	47,58	88,95	98,67	0,29	0,64			
	7	1	FRENTE 9,70 POSTERIOR 23,46	16,94	230,560	230,5600	1424,57	44,86	53,81	98,67	88,95	98,67	41,37	47,58	88,95	98,67	0,19	0,43			
	8	1	FRENTE 5,14 POSTERIOR 17,57	10,96	234,730	234,7300		44,86	53,81	98,67	88,95	98,67	41,37	47,58	88,95	98,67	0,19	0,42			
	B	1	1	FRENTE 6,31 POSTERIOR 15,70	17,00	193,050	193,0500	1484,939	44,86	53,81	98,67	88,95	98,67	41,37	47,58	88,95	98,67	0,23	0,51		
		2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9	8	7,50	17,00	127,500	1020,0000		44,86	53,81	98,67	88,95	98,67	41,37	47,58	88,95	789,36	0,35	0,77		
		10	1	FRENTE 8,20 POSTERIOR 16,43	21,15	211,520	211,5200	44,86	53,81	98,67	88,95	98,67	41,37	47,58	88,95	98,67	0,21	0,47			
1		1	FRENTE 8,20 POSTERIOR 16,43	18,32	201,610	201,6100	942,439	44,86	53,81	98,67	88,95	98,67	41,37	47,58	88,95	98,67	0,22	0,49			
2	1	8,20	18,22	149,814	149,8140	44,86		53,81	98,67	88,95	98,67	41,37	47,58	88,95	98,67	0,30	0,66				
3	1	8,20	18,22	148,994	148,9940	44,86		53,81	98,67	88,95	98,67	41,37	47,58	88,95	98,67	0,30	0,66				
4	1	8,20	18,12	148,215	148,2150	592,02		44,86	53,81	98,67	88,95	98,67	41,37	47,58	88,95	98,67	0,30	0,67			
5	1	8,20	18,03	147,354	147,3540		44,86	53,81	98,67	88,95	98,67	41,37	47,58	88,95	98,67	0,30	0,67				
D	6	1	8,20	17,91	146,452	146,4520	1530,00	44,86	53,81	98,67	88,95	98,67	41,37	47,58	88,95	98,67	0,31	0,67			
	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12	12	7,50	17,00	127,50	1530,00		44,86	53,81	98,67	88,95	98,67	41,37	47,58	88,95	1184,04	0,35	0,77			
CANTIDAD DE LOTES ETAPA 1						36	ETAPA 1 M2 DE LOTE		5169,1490			TOTAL M2 DE CONSTRUCCIÓN ETAPA 1			3552,12						
C	7	1	8,20	17,81	145,632	145,632	1141,809	44,86	53,81	98,67	88,95	98,67	41,37	47,58	88,95	98,67	0,31	0,68			
	8	1	8,20	17,71	144,812	144,812		44,86	53,81	98,67	88,95	98,67	41,37	47,58	88,95	98,67	0,31	0,68			
	9	1	8,20	17,61	143,992	143,992	1141,809	44,86	53,81	98,67	88,95	98,67	41,37	47,58	88,95	98,67	0,31	0,69			
	10	1	8,20	17,51	143,172	143,172		44,86	53,81	98,67	88,95	98,67	41,37	47,58	88,95	98,67	0,31	0,69			
	11	1	8,20	17,41	142,352	142,352	1141,809	44,86	53,81	98,67	88,95	98,67	41,37	47,58	88,95	98,67	0,32	0,69			
	12	1	8,20	17,30	141,532	141,532		44,86	53,81	98,67	88,95	98,67	41,37	47,58	88,95	98,67	0,32	0,70			
	13	1	8,20	17,20	140,712	140,712	1141,809	44,86	53,81	98,67	88,95	98,67	41,37	47,58	88,95	98,67	0,32	0,70			
	14	1	8,20	17,10	139,892	139,892		44,86	53,81	98,67	88,95	98,67	41,37	47,58	88,95	98,67	0,32	0,71			
	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12	12	7,50	17,00	127,50	1530,00	1530,000	44,86	53,81	98,67	88,95	98,67	41,37	47,58	88,95	1184,04	0,35	0,77			
	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7	6	7,50	17,00	127,50	765,000		44,86	53,81	98,67	88,95	98,67	41,37	47,58	88,95	592,02	0,35	0,77			
	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7	7	7,50	17,00	127,50	892,500	1034,450	44,86	53,81	98,67	88,95	98,67	41,37	47,58	88,95	690,69	0,35	0,77			
	8	1	8,35	17,00	141,95	141,95		44,86	53,81	98,67	88,95	98,67	41,37	47,58	88,95	98,67	0,32	0,70			
	CANTIDAD DE LOTES ETAPA 2						34	ETAPA 2 M2 DE LOTE		4.471,2590			TOTAL M2 DE CONSTRUCCIÓN ETAPA 2			3.354,7800					
	TOTAL CANTIDAD DE LOTES						70	TOTAL M2 DE LOTE		9.640,4080			TOTAL M2 DE CONSTRUCCIÓN			6.906,9000					





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 a titular de la solicitud o su apoderado, conforme a los artículos 56 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 la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial.

TERCERO: La presente resolución rige a partir de su ejecutoria y una vez en firme deberá expedirse constancia ejecutoria de Licencia No. **54001-1-25-0371** y se aprobarán los planos y memorias técnicas que formen parte del proyecto licenciado.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE. Dada en San José de Cúcuta, a los veintisiete (27) días del mes de marzo de dos mil veintiséis (2026)



Martha Liliana Nieto Estévez
Curadora Urbana Primera de San José de Cúcuta

GRUPO INMOBILIARIO PAISAJE URBANO S.A.S

Proyecto: TIKAL CLUB HOUSE
Resumen de capítulos

13/05/2026

Capítulo	Valor	% de Incidencia
Costos Directos		
No. 1 PRELIMINARES	446,974,163	1.08%
No. 2 ESTRUCTURA	7,227,425,312	17.48%
No. 3 INST HIDRAULICAS Y SANITARIAS	766,725,566	1.85%
No. 4 INST GAS	100,564,380	0.24%
No. 5 INST ELECTRICAS	723,071,317	1.75%
No. 6 MAMPOSTERIA	179,746,464	0.43%
No. 7 PAÑETES	320,859,281	0.78%
No. 8 ESTUCOS Y PINTURAS	1,681,623,948	4.07%
No. 9 PISOS Y ENCHAPES	1,437,283,211	3.48%
No. 10 CARPINTERIA ALUMINIO	813,141,795	1.97%
No. 11 CARPINTERIA METALICA	110,321,371	0.27%
No. 12 CARPINTERIA MADERA	1,749,197,310	4.23%
No. 13 ELEMENTOS EN DRYWALL Y SUPERBOARD	47,741,631	0.12%
No. 14 EQUIPOS DE COCINA	480,605,287	1.16%
No. 15 EQUIPOS ESPECIALES	198,609,810	0.48%
No. 16 APARATOS	540,755,403	1.31%
No. 17 SEGURIDAD INDUSTRIAL	119,459,534	0.29%
No. 19 EMPRADIZACION Y ARBOLIZACION	125,586,486	0.30%
No. 20 MAQUINARIA ,EQUIPO DE CONTRUCCION	267,009,999	0.65%
No. 22 ASEO GENERAL	69,736,800	0.17%
No. 24 URBANISMO	4,751,968,203	11.49%
No. 30 COSTO ADMINISTRATIVO DE PRODUCCION	1,449,094,488	3.51%
No. 31 COSTO IMPREVISTO	1,000,000,000	2.42%
No. 33 CUBIERTA E IMPERMEABILIZACION	507,499,620	1.23%
Total Costos Directos	25,115,001,380	60.75%
Costos Indirectos		
No. 18 GASTOS ADMINISTRATIVOS	1,312,706,885	3.18%
No. 23 POSTVENTAS	200,000,000	0.48%
No. 25 COSTO DE VENTAS	303,351,355	0.73%
No. 26 COSTO FINANCIERO	5,550,273,937	13.43%
No. 27 COSTO LEGALIZACION	581,116,186	1.41%
No. 28 COSTO ESTRUCTURACION PRESUPUESTAL	8,198,037,057	19.83%
No. 29 OTROS INDIRECTOS	80,838,646	0.20%
Total Costos Indirectos	16,226,324,066	39.25%
TOTAL COSTOS DE LA OBRA	41,341,325,446	100.00%



ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA

Recibo Oficial de Impuestos Varios
ALCALDIA MUNICIPAL DE SAN JOSE DE CUCUTA
CÚCUTA PARA TODOS
8905014349

Fecha Emisión: 14/05/2026 Fecha Vencimiento: 31/05/2026 Fecha Impres: 14/05/2026 Recibo No. WM10971880

INFORMACION DEL CONTRIBUYENTE -

Nombre: GRUPO INMOBILIARIO PAISAJE URBANO S.A
Dirección: CLL 6 8-86 CAS 7A
Codigo: 152 Concepto: PRODESARROLLO CIENTIFICO U. PUBLICA CERTIFICADO
Cantidad: 1 Notas:
Valor Base: 0.0
Placa:

Tipo Documento: CEDULA DE CIUDADANIA
Identificacion No.: 8070061744

8070061744
 14/05/2026
 8905014349
 14/05/2026
 8905014349
 14/05/2026
 8905014349

CONCEPTOS DETALLADOS	CANTIDAD	FACTOR	BASE	VALOR
PRODESARROLLO CIENTIFICO U. PUBLICA CERT	1	0.11000000	58,363.50	6,000.00

PAGUE UNICAMENTE EN:
BANCO BOGOTA.



TOTAL A PAGAR: 6,000.00

Impreso por: LUZMARYC

CUPON DEL USUARIO

ALCALDIA MUNICIPAL DE SAN JOSE DE CUCUTA

INFORMACION DEL PAGO Fecha Emisión: 14/05/2026

Nombre: GRUPO INMOBILIARIO PAISAJE URBANO S.A Ident. No.: 8070061744

Dirección: CLL 6 8-86 CAS 7A
Concepto: PRODESARROLLO CIENTIFICO U. PUBLICA CERTIFICADO

BANCO BOGOTA.

RECIBO No.

WM10971880

TOTAL A PAGAR

6,000.00

FECHA LIMITE 31/05/2026

INFORMACION DEL CONTRIBUYENTE

CUPÓN ENTIDAD

CONCEPTOS DETALLADOS	CANTIDAD	FACTOR	BASE	VALOR
PRODESARROLLO CIENTIFICO U. PUBLICA CERT	1	0.11000000	58,363.50	6,000.00