

CONTRATO CO1.SLCNTR.12721202

SOLICITANTE – INSTITUTO PARA EL DESARROLLO DE ANTIOQUIA IDEA

OBJETO:

“REALIZAR EL AVALÚO COMERCIAL Y DE RENTA DE LOS BIENES MUEBLES E INMUEBLES PROPIEDAD DEL INSTITUTO PARA EL DESARROLLO DE ANTIOQUIA – IDEA Y DE LOS QUE HACEN PARTE DE LOS PROCESOS JUDICIALES ENTRE OTROS QUE SE LLEGAREN A RECIBIR”.



AV-004-IDEA-2024

**CONSTRUCTORA AICOSS SAS
901562837-7**

**ANTIOQUIA, MEDELLIN
9 DE JULIO DE 2024**

CARTA DE PRESENTACIÓN

Bogotá D.C., 9 de Julio de 2024

SEÑORES:
INSTITUTO PARA EL DESARROLLO DE ANTIOQUIA

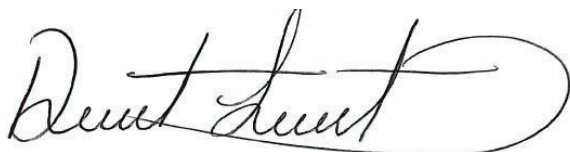
Asunto: AVALÚO AV-004-IDEA-2024 – INMUEBLE FMI 020-83782

Respetados,

Es un placer saludarles. Me permito adjuntar el informe del avalúo del inmueble en mención.

Este informe ha sido elaborado con el máximo rigor y dedicación por parte de nuestro equipo, con el objetivo de proporcionar información relevante y detallada para respaldar sus decisiones, firmado por parte del Contratista CONSTRUCTORA AICOSS SAS y la evaluadora Emilly Janeth Vega Uribe identificada con C.C. 1.127.358.303, perito evaluador inscrito y activo a la Lonja Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia.

Quedamos a su disposición para cualquier consulta adicional o aclaración que pueda necesitar con respecto a este informe. Agradecemos la confianza que ha depositado en nuestros servicios y estamos comprometidos a seguir brindándole la más alta calidad en nuestro trabajo.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'David Santiago', written in a cursive style.

DAVID ALEJANDRO SANTIAGO TIBAVIZCO
CONSTRUCTORA AICOSS SAS
REPRESENTANTE LEGAL
RAA-AVAL-1121941657

Contenido

1. GENERALIDADES DEL AVALÚO	4
2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	4
3. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR	5
4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	7
5. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	28
5.1. Información Jurídica	28
5.2. Información Catastral	29
5.3. Localización	30
5.4. Características Generales del Lote.....	30
5.5. Características Generales de la Construcción	31
5.6. Resumen de áreas a liquidar	32
6. MÉTODO DE AVALÚO	32
7. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES	32
8. CONSIDERACIONES GENERALES	32
8.1. Factores Directos e Indirectos en la realización del Avalúo.....	32
9. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA	34
10. RESULTADO DEL AVALÚO	36
10.1. Valor del bien	36
10.2. Vigencia del Avalúo.....	36
11. CONSIDERACIONES FINALES	37
11.1. Políticas y Cláusulas.....	37
11.2. Notas	37
12. ANEXOS	39
12.1. Registro Fotográfico.....	39
12.2. Otros Anexos.....	42

1. GENERALIDADES DEL AVALÚO

OBJETO

Actualización del valor comercial actual, en un mercado normal, del inmueble que adelante se identifica y describe.

Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más probable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actúan libremente, con el conocimiento de las condiciones jurídicas y físicas que afectan al bien.

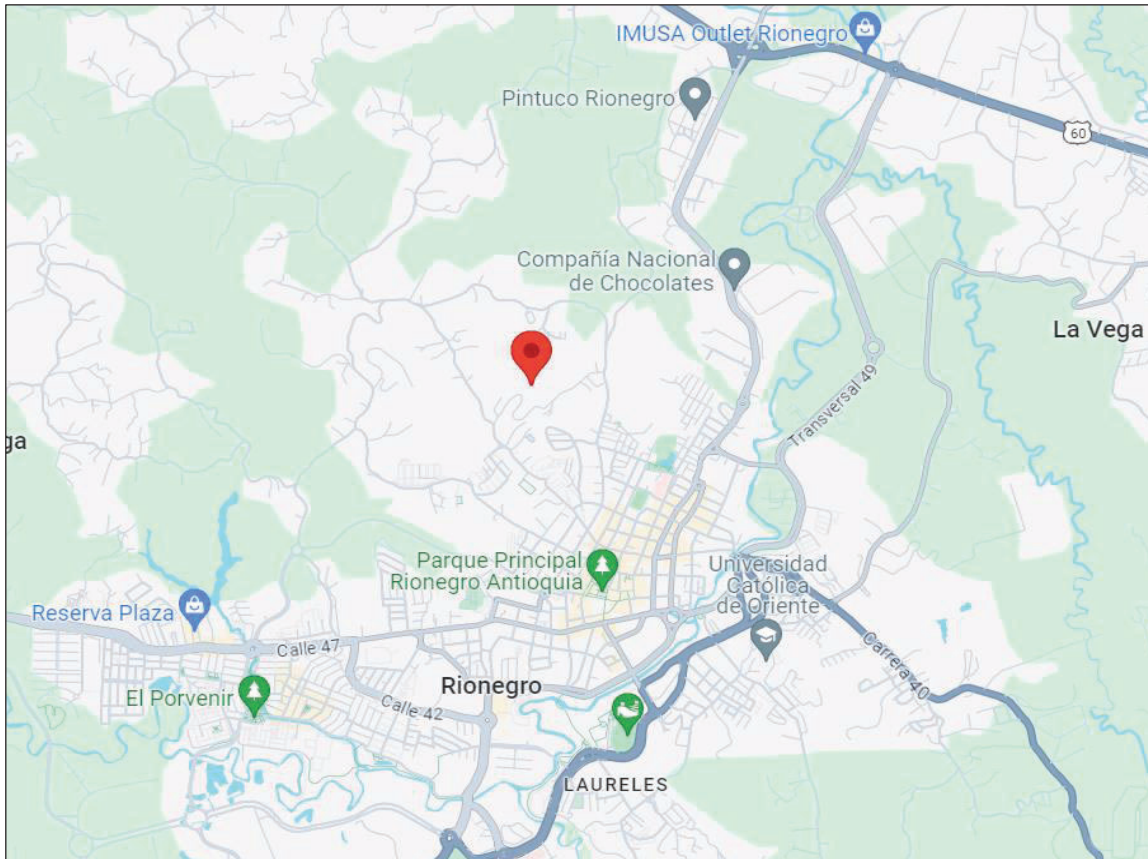
TIPO DE AVALÚO	Avalúo comercial.
SOLICITANTE	Instituto para el Desarrollo de Antioquia – IDEA.
TIPO DE BIEN	Lote.
DIRECCIÓN	Lote 1 Conjunto Residencial Arrayanes Ltda.
DEPARTAMENTO	Antioquia.
CIUDAD/MUNICIPIO	Rionegro.
BARRIO/VEREDA	El Hospital.
ESTRATO	En el sector varia con estratos entre tres (3) y cuatro (4).
FECHA INSPECCIÓN	08/05/2024.
FECHA DE INFORME	09/07/2024.

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

Escritura pública	No suministrada.
Certificado de tradición y libertad	Certificado nro. 020-83782 del 03/07/2024. VUR (ventanilla única de registro) con matrícula inmobiliaria nro. 033-83782 del 16/05/2024.
Formato impuesto predial	Documento de cobro nro. 202400331213 del 31/03/2024.
Ficha Catastral	Certificado nro. 258837 con fecha de expedición del 12/09/2023.
Planos	No suministrado.
Avalúo anterior	No suministrado.
Certificado de usos del suelo	Concepto de norma urbanística con fecha 26 de septiembre de 2023.
Otros	Licencia de modificación de urbanismo y construcción, resolución No. L-019 del 09/03/2011.

NOTA: La presente valoración se hace con referencia en la documentación suministrada por el solicitante del avalúo.

3. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



Localización general con respecto al municipio. Fuente: Google Maps.

El municipio de Rionegro está ubicado a 19 km de Medellín, la capital del departamento. Se encuentra localizado en el valle de San Nicolás o también llamado Altiplano del Oriente y se encuentra delimitado así: por el norte, con los municipios de Guarne y San Vicente, por el sur con el municipio de La Ceja, por el Oriente con los municipios de Marinilla y El Carmen de Viboral y por el occidente con los municipios de El Retiro, Envigado y Medellín.

Información general

El inmueble se encuentra localizado en el barrio El Hospital, en zona de desarrollo urbano del municipio de Rionegro entrando por vía pavimentada. Coordenadas: 6°09'48.9"N 75°22'37.6"W. Caracterizado por un desarrollo urbano.

Altitud

Altitud de la cabecera municipal (metros sobre el nivel del mar): 2.130 m s. n. m.

Temperatura

Temperatura media: 18 °C.

Infraestructura urbana	El sector tiene una buena infraestructura y servicios esenciales. El sistema de transporte público es eficiente, respaldado por carreteras bien conservadas y pavimentadas que facilitan la movilidad. La arquitectura del área es variada, con edificaciones que van desde construcciones bajas hasta complejos de significativa altura. Los espacios públicos, como parques recreativos, aportan zonas de esparcimiento y convivencia social. La educación y la espiritualidad también tienen su lugar, con la presencia de centros educativos y religiosos que atienden las necesidades culturales y espirituales de la comunidad. La salud es otra prioridad, con centros de atención que garantizan el bienestar de los residentes. Predominantemente residencial, el sector ha experimentado un auge en el desarrollo de proyectos habitacionales, lo que refleja un crecimiento vertical y una densificación planificada.
Actividad económica	El municipio se destaca por sus actividades económicas centradas en la industria, el turismo y la agricultura, con énfasis en la floricultura y avicultura. Además, Rionegro es el centro del desarrollo empresarial del oriente antioqueño en el municipio, la agroindustria y la industria han evolucionado y son las actividades que generan más empleos.
Usos y Construcciones predominantes	El sector se distingue por una predominante presencia de edificaciones destinadas a vivienda, en la actualidad, se observa un dinámico desarrollo inmobiliario, evidenciado en la construcción de nuevas unidades habitacionales y la renovación de las existentes. Además, se identifica una integración de espacios comerciales a nivel barrial, los cuales se ubican principalmente en los niveles inferiores de dichas estructuras residenciales.
Servicios públicos	El sector, al formar parte integral de la zona urbana, dispone de la totalidad de los servicios públicos esenciales, tales como suministro eléctrico, gas natural, telefonía e internet, así como sistemas de acueducto y alcantarillado.
Servicios comunales	Se encuentran diversos servicios comunales como son: restaurantes, centros de salud, bancos, entidades educativas, entidades oficiales, comercio local.
Estrato socioeconómico	La zona del inmueble cuenta vías pavimentadas
Vías de acceso	En el sector varía con estratos entre tres (3) y cuatro (4). Carrera 61A: Cuenta con una calzada con un carril en cada dirección, se encuentra pavimentada y en el punto de ubicación del inmueble en estudio se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento.
Topografía	Topografía predominante ondulada.
Transporte público	Existen diferentes rutas de transporte público de buses, colectivos y taxis que se dirigen hacia diferentes puntos del municipio.
Perspectivas de Valorización	La zona ha tenido una tendencia de valorización al alza debido a los desarrollos de vivienda multifamiliar en la zona.

4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

A continuación, se relaciona la información normativa aplicable al inmueble objeto de valoración:

Plan de Ordenamiento Territorial (P.O.T.)	Decreto 124 del 09 de abril de 2018, Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Rionegro, por medio del cual se compilan los acuerdos 056 de 2011, 023 de 2012, 028 de 2016 y 002 de 2018”. Decreto 544 de 2001 “Plan Parcial Fontibón”. Decreto 623 de 2017 “Ajuste al Plan Parcial Fontibón”.
Clasificación del suelo	Desarrollo Urbano.
Destino	Residencial.
Usos principales y complementarios	
• Permitidos:	Residencial.
• Complementarios:	Comercial y de servicios.
Densidad máxima	150 viviendas por hectárea. Sin embargo, previo visto bueno de planeación municipal su densidad podrá llegar hasta 180 viviendas por hectárea incluyendo vivienda VIP.
Índice ocupación	- 70% sobre el total del área bruta de cada unidad de actuación para viviendas de hasta 2 pisos de altura. - 50% sobre el total del área bruta de cada unidad de actuación para edificios de hasta 5 pisos de altura. - 35% sobre el total del área bruta de cada unidad de actuación para edificios de más de 5 pisos de altura.
Altura máxima	12 pisos contados desde el acceso a la torre incluyendo pisos técnicos, parqueaderos y niveles destinados a otros usos.
Fuente	Concepto de norma urbanística con fecha 26 de septiembre de 2023.

Conclusiones: El terreno en cuestión, sujeto de este estudio, está integrado en el Plan Parcial de Fontibón; un plan parcial es un instrumento de ordenación urbanística, que permite el desarrollo detallado de áreas específicas dentro de un municipio, estos planes están integrados por unidades de actuación urbanísticas, la cuales se pueden definir como áreas específicas delimitadas dentro de un plan de ordenamiento territorial; su propósito es ser desarrollada o construida de manera integral, promoviendo el uso eficiente del suelo y asegurando el cumplimiento de las normas urbanísticas. Esto conlleva que el análisis valuatorio del predio se lleve a cabo considerando los aprovechamientos y obligaciones de la unidad de actuación urbanística; la cual abarca una extensión de 115.353 metros cuadrados. Se anexa certificado del concepto de norma urbanística suministrado con fecha 26 de septiembre de 2023.



Rionegro, 26 de septiembre de 2023

OF-2453-23

Señores:
INSTITUTO PARA EL DESARROLLO DE ANTIOQUIA IDEA
VEREDA LAS CUCHILLAS LOTE 1 -
3819169
LuzCC@idea.gov.co.

Asunto: Concepto de norma urbanística
Radicado: OA299-23

1. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

Datos generales	
Dirección	VEREDA LAS CUCHILLAS LOTE 1
No. De matrícula inmobiliaria	020-83782
Código catastral:	056151001013005900015
Áreas de los lotes (según cti)	100.000 m ²
Licencias urbanísticas aportadas:	Sin información
Normativa aplicable:	Decreto 124 de 2018, por medio del cual se compilan los Acuerdos 056 de 2011, 023 de 2012, 028 de 2016 y el 002 de 2018 - Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Rionegro y Decreto municipal No. 230 del 5 de junio de 2020.
Clasificación del suelo	Desarrollo Urbano
Tratamiento en Suelo Urbano	C1_DU_08
Código Polígono	Áreas Residenciales
Uso del Suelo Urbano:	PLAN PARCIAL FONTIBON 04 DECRETO 544 DE 2001 DECRETO 623 DE 2017 AJUSTE AL PLAN PARCIAL FONTIBON
Instrumento complementario de planificación	Desarrollo Urbano
Condicionantes	Amenaza por inundación Zona de amenaza por movimiento en masa baja, media y alta

2.

3. REFERENTES GRÁFICOS

3.1. Localización del predio

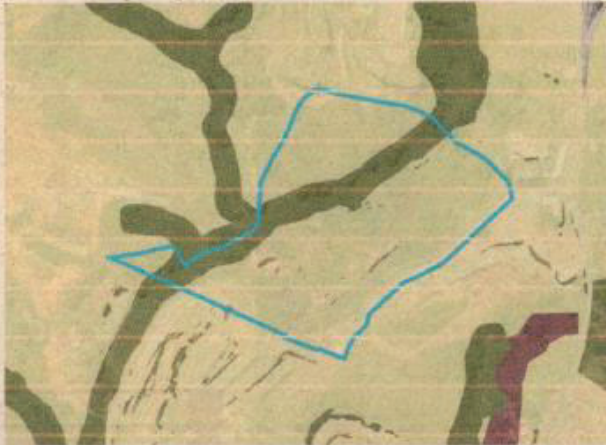


3.2. Tratamiento



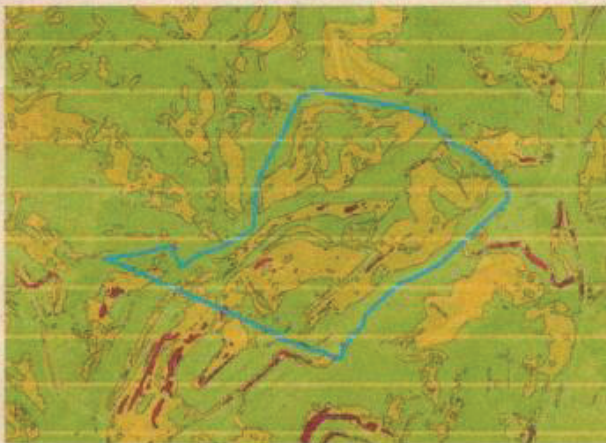
- Área de Preservación de Infraestructura
- Conservación Ambiental
- Conservación Patrimonial N1
- Conservación Patrimonial N2
- Consolidación N1
- Consolidación N2
- Consolidación N3
- Desarrollo E
- Desarrollo U
- Mejoramiento Integral
- Renovación

3.3. Categoría general de uso de suelos



- Area cultural y turística
- Area de comercio y servicios mercantiles
- Area de influencia sector salud
- Area y corredores de comercio y servicios
- Area y corredores de comercio y servicios
- Areas de protección
- Areas dotacionales y de esparcimiento
- Areas residenciales**
- Corredor cultural y turístico

3.4. Áreas con amenaza de movimiento en masa



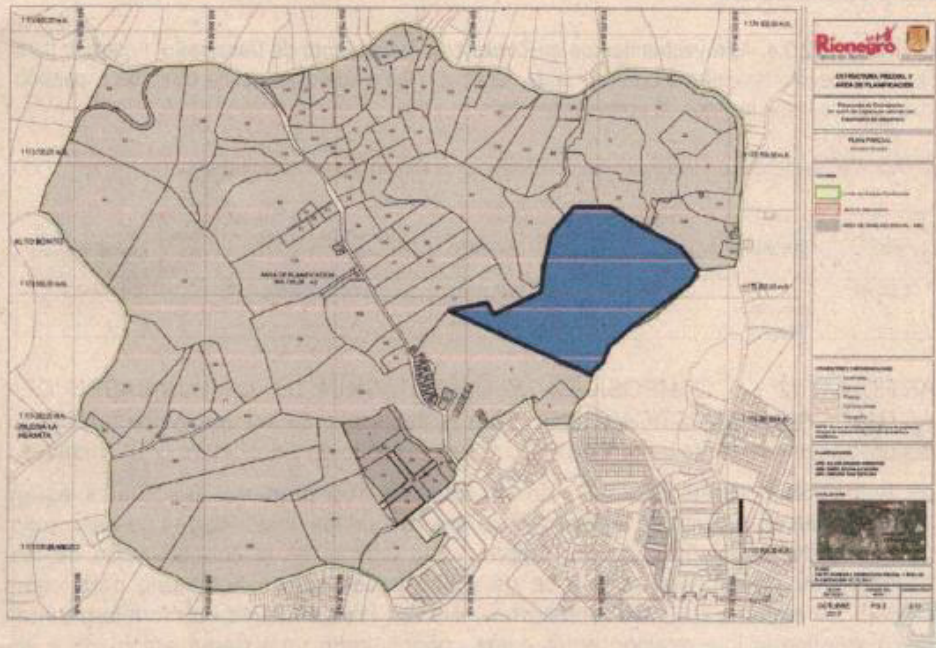
- Alta
- Baja
- Media

2.5 Áreas con amenaza por inundación



- Amenaza inundación urbana
- Amenaza inundación rural

4. PLAN PARCIAL



Que el Plan Parcial Número 4 – Fontibón, fue ajustado mediante el Decreto Aclaratorio 375 del 17 de agosto de 2010 "POR MEDIO DEL CUAL SE COMPLEMENTA Y ACLARA EL CONTENIDO DEL DECRETO MUNICIPAL 544 DE 2001 Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES", acogiéndose este al Decreto nacional 2181 de 2006 y a la demás normativa nacional que reglamentó los Planes Parciales con posterioridad a la aprobación del Decreto del Plan Parcial en 2001. Dicha modificación se sustentó en los vacíos e inconsistencias que impedían el desarrollo del Plan Parcial, redefiniendo el reparto de cargas y beneficios, pero sin modificar la delimitación de las Unidades de Actuación Urbanísticas.

PREDIOS DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN			
ID	Cédula catastral	Matrícula inmobiliaria	Área (m ²)
1	6151001013005900015	83782	69.186

5. NORMAS, APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES

5.1. Aprovechamientos

ARTÍCULO 3.2.3.4. Aprovechamientos en Zonas con Tratamiento de Desarrollo. Adóptese para los polígonos con tratamiento urbanístico de desarrollo, tanto en suelo urbano como de expansión urbana, el siguiente régimen de aprovechamientos:

1. Aprovechamientos en polígonos con tratamiento de desarrollo en suelo urbano:

Polígono	Denominación	Límite de ocupación plataforma (A.N.)	Límite de ocupación torre (A.N.)	Tipología	Densidad base (A.B.)	Densidad adicional (A.B.)	Altura base	Altura adicional	Altura máxima
C1_DU_08	Manzanillos - Arroyanas	-	-	Multifamiliar	Aprovechamientos según Decreto PP04-Fontibón				

ARTÍCULO 12°. COMPOSICIÓN Y DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA (UAU). Para el desarrollo de los aprovechamientos y las obligaciones del presente Plan Parcial, se han definido veinticuatro (24) Unidades de Actuación Urbanística -UAU- en un total de 105 predios, las cuales están conformadas en función de la facilidad de gestión, de las posibilidades de desarrollo de los aprovechamientos, de las etapas y las lógicas de la consolidación de las obligaciones, de tal manera que se garantice un desarrollo autónomo para cada unidad. Si bien las UAU son autónomas, el Plan Parcial define un modelo general que garantice la interrelación entre estas consolidando un sistema articulado y en armónico funcionamiento.

UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA (UAU)				
UAU	Cédula catastral	Matrícula inmobiliaria	Área m ²	Área de la UAU
1	6151001013005900017	83783	4.744	115.363
	6151001013005900015	83782	69.186	
	6151001013005900016	-	40.376	
	6151001013005900020	85553	151	
	6151001013005900018	85551	151	
	6151001013005900024	85557	151	
	6151001013005900019	85552	151	
	6151001013005900022	85555	151	
	6151001013005900021	85554	151	
	6151001013005900023	85556	151	

PARÁGRAFO: Las áreas definidas en el cuadro del presente artículo se entenderán como cuerpo cierto; en caso de presentarse diferencia de las mismas debido a mediciones imprecisas, estas no afectarán el reparto equitativo de cargas y beneficios siempre y cuando se encuentren en un rango del 10%. Los propietarios de las unidades de actuación deberán realizar las aclaraciones pertinentes ante la entidad competente para lo cual deberá contar con levantamiento topográfico con su respectivo amarre geodésico.

ARTÍCULO 22°. SECCIONES VIALES. Considerando lo establecido en el POT de Rionegro (Acuerdo 056 de 2011), se definen las siguientes secciones viales a aplicar en el Plan Parcial.

SECCIONES VIALES MÍNIMAS EN EL PLAN PARCIAL					
Elemento de la sección vial	Anillo vial (m)	Calle 52 (m)	Conexiones oriente - centro 1 y 2	Conexiones occidente - centro 1 y 2	Vías de servicios
Separador central	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Calzadas vehiculares (ambos costados)	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0
Zonas verdes laterales (ambos costados)	2,0	2,0	2,0	2,0	1,50
Andenes peatonales (ambos costados)	2,0	2,0	2,0	2,0	1,50
Ciclorrutas (un costado)	N/A	N/A	N/A	2,5	N/A

Antejardín (ambos costados)	Según POT	Según POT	Según POT	Según POT	Según POT

Tabla 5. Conformación de las secciones viales mínimas establecidas para el Plan Parcial.

PARÁGRAFO 1°. Todos los desarrollos urbanísticos y constructivos deberán garantizar la sección pública de las vías establecidas en el presente Decreto, para lo cual, el interesado acreditará la consecución de las fajas respectivas y las que posibiliten también las ampliaciones de las vías existentes, que serán, en todos los casos, objeto de cesión pública.

PARÁGRAFO 2°. Las vías de servicios que se requieran dentro del Plan Parcial para garantizar la accesibilidad a cada uno de los proyectos urbanísticos localizados en las unidades de actuación urbanística deberán cumplir con las especificaciones mínimas de sección vial definidas en el Plan Parcial para las vías de servicio, y además deberán articularse con la malla vial de superior jerarquía.

PARÁGRAFO 3°. Las zonas verdes que hacen parte de los componentes de las secciones viales deberán proyectarse con cobertura vegetal de piso y especies arbóreas.

ARTÍCULO 24°. REDES DE ACUEDUCTO. La red de acueducto se dispondrá sobre las vías principales del Plan Parcial, es decir, sobre el anillo vial 3 conformado por la carrera 60C, la carrera 54 y la vía Tanque - Fontibón- Postobón y sobre la conexión oriente centro 1; conformando así un sistema de anillo de acueducto, apoyado por una red paralela a la vía Falda del Palo, de las cuales se desprenderá el sistema hacia las diferentes unidades de actuación. Esta red partirá desde el costado noroccidental del Plan Parcial en la UAU 5E debido a que posee la máxima altura.

Las cargas en construcción de los 6 tramos de acueducto estará a cargo de las siguientes UAU, los metros que corresponden a cada UAU están determinados por el reparto de cargas y beneficios plasmado en este Decreto y en el Documento Técnico de Soporte:

- Tramo 1: UAU 7D
- Tramo 2: UAU 2A y UAU 2C
- Tramo 3: UAU 2E
- Tramo 4: UAU 7A
- Tramo 5: UAU 3C y UAU 6ª
- Tramo 6: UAU 1

PARÁGRAFO 1°. Los desarrollos urbanísticos y constructivos de las Unidades de Actuación Urbanísticas deberán acoger las disposiciones técnicas determinadas por la empresa prestadora de servicios públicos E.S.P. EPRIO y en la Ley 142 de 1994 (régimen de los servicios públicos domiciliarios), el Decreto Nacional 3050 de 2013, y en las normas que las desarrollen, complementen o modifiquen.

ARTÍCULO 31°. USO PRINCIPAL DEL SUELO. Para el Plan Parcial N° 4 se define el uso residencial, como el principal a desarrollarse. En estas áreas se pretende promover el uso de vivienda, en consonancia con mezcla de usos y actividades compatibles como el comercio, de acuerdo con las características de la zona, la oferta y la demanda.

Se establecen como aspectos relevantes del uso residencial en el Plan Parcial N° 4, la implementación de viviendas VIS y NO VIS las cuales se podrán disponer de la siguiente manera:

- 25% de la edificabilidad / densidad en VIS.
- 75% de edificabilidad / densidad en NO VIS.

La unidad de actuación 1, se desarrolla en su 100% en vivienda de interés social, con un máximo del 50% en el tope de vivienda VIS y un 50% en el tope de vivienda VIP

Las áreas mínimas de vivienda construida, sin contar parqueaderos ni zonas comunes será la siguiente: VIP y VIS 48 m² y NO VIS 60 m²



**CURADOR URBANO
PRIMERO
RIONEGRO**
VICTOR HUGO OSORIO VARGAS

ARTÍCULO 32°. USOS COMPLEMENTARIOS. Se presenta como uso complementario el uso comercial, cuya norma se define en un máximo 5% del área total construida para vivienda. Además se establece una altura máxima de 5 pisos para este uso, ya sea en edificio aislado o en los primeros pisos de la vivienda.

PARÁGRAFO 1°. Los usos complementarios de comercio y servicios deberán cumplir con la reglamentación específica vigente establecida en el POT, además de lo establecido en el presente Decreto.

PARÁGRAFO 2°. Para las obligaciones adicionales en espacio público derivadas de la vivienda NO VIS, en caso de que estas no se cumplan en su totalidad al interior de la Unidad de Actuación Urbanística, el excedente podrá ser pagado en dinero.

ARTÍCULO 33°. DENSIDAD. Para la formulación del Plan Parcial N° 4 – Fontibón se definió una densidad base de ciento veinte viviendas por hectarea (120 viv/ha), de las cuales se puede destinar hasta un máximo del setenta y cinco por ciento (75 %) para vivienda NO VIS, con excepción de la Unidad de Actuación Urbanística número 1, que desarrollará vivienda de interés prioritario VIP y solo en este caso podrá llegar hasta una densidad máxima de ciento cincuenta viviendas por hectárea (150 viv/ha).

Las unidades de actuación que antes de la fecha de la expedición del presente Decreto cuentan con sus respectivas licencias de construcción mantendrán el número de unidades de vivienda otorgado en dicha licencia, pero deberán participar del presente reparto de cargas y beneficios con base a la edificabilidad arrojada de dichas unidades de vivienda. Las unidades de actuación 2B, 2C, 2E, 7A, 7B, 7C y 7D cuentan con sus respectivas licencias de construcción por lo tanto ya tienen sus densidades consolidadas.

La estimación del número de viviendas por UAU según esa densidad se presenta en la siguiente tabla:

APROVECHAMIENTOS				
U.A.U	Área bruta- (m ²)	Unidades de vivienda – máximo por UAU	Unidades de vivienda - mínimo VIS 25%	Unidades de vivienda - máximo NO VIS 75%
1	115.363,0	1.730,4	1.730,4	0,0

PARÁGRAFO 1°. Se podrán trasladar unidades de vivienda entre las unidades de actuación que componen el Plan Parcial, sin que se modifique la altura y trasladando la obligación urbanística que se genere por las unidades de vivienda. Es decir las unidades que no ejecuten su densidad podrán transferirla a otra unidad de actuación de este mismo Plan Parcial, para lo cual deberá asumir la obligación correspondiente a las unidades de vivienda recibidas, así, por cada (1) unidad de vivienda no VIS debe asumir 77.65 puntos de carga, por cada (1) unidad de vivienda VIS debe asumir 72.10 puntos de carga.

PARÁGRAFO 2°. Se podrá trasladar la obligación de vivienda VIS (25% de la edificabilidad) entre las unidades de actuación del presente Plan Parcial, pero no por fuera de ésta, sin disminuir la obligación de la unidad a la que se traslada dicha obligación, debiendo sumar la obligación base más la trasladada. Esta sumatoria en todo caso no podrá sobrepasar el máximo de unidades de vivienda permitido por densidad para la unidad de actuación.

ARTÍCULO 35°. SATURACIÓN PARA USOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS COMPLEMENTARIOS. Se establece una saturación para los otros usos diferentes al residencial no mayor al cinco por ciento (5%) del área total construida potencial en vivienda de cada unidad de actuación, la cual podrá desarrollarse en los primeros pisos de los edificios de vivienda o en un edificio aparte. En ningún caso el edificio resultante podrá sobrepasar los doce (12) pisos de altura.

ARTÍCULO 37°. ÍNDICES DE OCUPACIÓN. Para proyectos de vivienda hasta dos (2) pisos de altura, se define un índice de ocupación del setenta por ciento (70 %) sobre el total del área bruta de cada unidad de actuación. Para edificios en altura hasta cinco (5) pisos, se define un índice de ocupación del cincuenta (50 %) sobre el total del área bruta de cada unidad de actuación. Para edificios en altura de más de cinco (5) pisos, se define un índice de ocupación del treinta y cinco por ciento (35 %) sobre el total del área bruta de cada unidad de actuación. El área ocupada en otros usos cuando se desarrolle en edificio aislado se contabilizará dentro de los índices de construcción establecidos para la vivienda.

ARTÍCULO 38°. ALTURA MÁXIMA. Se define una altura máxima de doce (12) pisos totales contados desde el acceso a la torre. La altura máxima incluye pisos técnicos, parqueaderos así como los niveles destinados a otros usos.

Lo anterior con excepción de las unidades de actuación que ya tenían licencias aprobadas antes de la expedición del presente Decreto, para lo cual se regirán por lo aprobado en su respectiva licencia.

ARTÍCULO 39°. PARQUEADEROS.

Vivienda VIS, Mínimo:

Privados: 1 por cada 2 unidades de vivienda

Públicos: 1 por cada 6 unidades de vivienda

Para motos se deberá disponer de 1 celda por cada 10 unidades de vivienda.

Vivienda NO VIS, Mínimo:

Privados: 1 por cada 1 unidad de vivienda

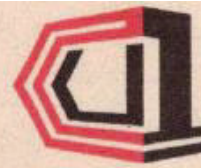
Públicos: 1 por cada 3 unidades de vivienda

Para motos se deberá disponer de 1 celda por cada 10 unidades de vivienda.

Otros Usos, Mínimo:

1 parqueadero por cada 50 metros de área construida.

Para motos se deberá disponer de una (1) celda por cada diez (10) unidades de vivienda y/o una (1) celda por cada quinientos metros cuadrados (500 m²) construidos útiles en otros usos.



**CURADOR URBANO
PRIMERO
RIONEGRO**
VICTOR HUGO OSORIO VARGAS

OBLIGACIONES URBANÍSTICAS

ARTÍCULO 40°. ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES. En concordancia con lo establecido en el artículo 2 del Decreto Nacional 2181 de 2006 y el artículo 1 del Decreto Nacional 075 de 2013, compilado en el Decreto Nacional 1077 de 2015, las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos no se incluyen en el área neta urbanizable.

Para el caso del Plan Parcial Número 4 - Fontibón, los elementos de la estructura ecológica del territorio que constituyen áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos están constituidas por los afluentes 1, 2 y 3 de la Quebrada Subachoque y los nacimientos de estos mismos, así también como los retiros de quebrada asignados por el plan que garantizan la sostenibilidad y vida de estos afluentes en el tiempo, para las cuales se requiere dejar un retiro de treinta metros (30 m) a fuentes hídricas y cuarenta metros (40 m) a nacimientos, según lo establecido en el Acuerdo 251 de 2011 de CORNARE. Estas rondas hídricas aportan a la configuración de la red ecológica urbana de parques lineales, sumando un área de 157.173 m².

ARTÍCULO 41°. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS OBJETO DE REPARTO. Las obligaciones urbanísticas son:

- Vivienda VIS

Se realizará una cesión para espacio público y suelo destinado a equipamiento del veinticinco por ciento (25 %), aplicado máximo al veinticinco por ciento (25 %) de área bruta del lote para el uso así: veinte por ciento (20 %) para espacio público y cinco por ciento (5 %) suelo para equipamientos. Lo anterior corresponde a la cesión tipo B.

La obligación Tipo C será del uno por ciento (1 %) del área bruta el suelo como área construida, no aplicable en proyectos o porciones de suelo destinadas a Vivienda de Interés Prioritario.

- Vivienda no VIS

Deberá ceder un cincuenta y cuatro por ciento (54 %) de suelo, aplicado mínimo al setenta y cinco por ciento (75 %) de área bruta del lote para el uso. Distribuido de la siguiente manera:

- Cesión Tipo A - 22% de suelo para vías.
- Cesión Tipo B – B1 - 25% de suelo para espacio público.
- Cesión Tipo B – B2 - 7% de suelo para equipamientos.
- Cesión Tipo C - 1% del área bruta de la unidad de actuación como área construida, Área para construcción de equipamiento

PARÁGRAFO 1°. Las Unidades de Actuación Urbanística 1, 2B, 2C, 2E, 7A Y 7D se desarrollan en su totalidad con vivienda VIS por lo tanto su obligación se calcula según lo establecido para este tipo de vivienda.

PARÁGRAFO 2°. Para el caso de la Unidad de Actuación Urbanística 1, las obligaciones se cuantifican con base en un desarrollo compuesto por vivienda de interés social, VIS y VIP.

PARÁGRAFO 3°. Para la tipología de vivienda no VIS, que no alcance a ceder y construir dentro del mismo proyecto la obligación a la que hace referencia este artículo, esta podrá ser compensada en otro sitio o al Fondo Urbano en común acuerdo con la Secretaría de Planeación.

CARGAS FINALES POR UAU CON EL REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS. PARTE 1/2.						
U.A. U	Cesión de espacio público (m ²)	Construcción adecuación espacio público (m ²)	Cesión de espacio público en suelo ambiental (m ²)	Construcción de espacio público en suelo ambiental (m ²)	Cesión de suelo para vías (m ²)	Construcción de vías (m ²)
1	13.180	13.180	28.400	28.400	11.751	11.751

CARGAS FINALES POR UAU CON EL REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS. PARTE 2/2.				
U.A.U	Construcción redes de alcantarillado (m)	Construcción redes de acueducto (m)	Construcción de equipamiento (m ²)	Construcción de vías por fuera del área de intervención (m ²)
1	-	863	111	-

PARÁGRAFO 1°. El Plan Parcial Número 4 - Fontibón podrá desarrollar los mecanismos de gestión que le garanticen el manejo interno para el cumplimiento del reparto de cargas y beneficios, ya sea a través de una fiducia, un ente gestor, una gerencia del Plan Parcial o cualquier otro no mencionado en el presente documento

PARÁGRAFO 2°. La Secretaria de Planeación en acuerdo con las Unidades de Actuación Urbanística, podrá movilizar la ejecución obligaciones urbanísticas dentro

del área de intervención del Plan Parcial, con el fin de conformar el sistema estructurante artificial.



CURADOR URBANO
PRIMERO
RIONEGRO
VICTOR HUGO OSORIO VARGAS

ARTÍCULO 50°. LICENCIAS DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN. Las licencias de urbanismo y construcción para el área de planeamiento del presente Plan Parcial, se adelantarán de conformidad con lo dispuesto, en el Decreto Nacional 1077 de 2015 y demás normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan.

Los propietarios de los lotes ubicados en la Unidad de Actuación Urbanística deberán obtener una licencia de urbanización única para toda el área correspondiente. En la licencia se señalará, la forma en que se dará cumplimiento a la totalidad de las obligaciones urbanísticas, los aprovechamientos que se utilizarán en los desarrollos constructivos y las etapas en que se desarrollará el proyecto, con base en lo establecido en este Plan Parcial.

Las UAU podrán desarrollarse por etapas, lo cual deberá quedar claramente especificado en la Licencia de Urbanización, así como las obligaciones propias de cada etapa, las cuales sumadas en su totalidad deberán garantizar el total de las obligaciones urbanísticas de la UAU. Para la aprobación de las etapas en que se desarrollará la Unidad de Actuación Urbanística, se deberá garantizar en cada una de ellas la prestación de los servicios públicos domiciliarios, los accesos y el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas que le corresponden a la etapa y precisar cuándo cada unidad tenga de obligaciones particulares.

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 1 -UAU 1-

Esta unidad de actuación se encuentra ubicada en la zona sur-oriental del plan parcial, colinda con las UAU 7A, 7B, 6A y el AME 1; en su costado occidental limita con la Calle 52 y al sur se encuentra el límite del perímetro urbano.



LOCALIZACIÓN

ÁREAS m²

Área bruta	115.363
Área útil privada	62.032

APROVECHAMIENTOS

Unidades de vivienda	1.730
Unidades de vivienda VIS (100%)	1.730 de las 1.730-
50% VIS- 50% VIP	0 und vivienda NO VIS
El 50% de viviendas VIP podrá tener una densidad de hasta 180 viv/ha.	
Altura máxima	12 pisos
Índice de ocupación	35% de A.B

OBLIGACIONES URBANÍSTICAS

CESIONES	m ²
Cesiones viales	11.751
Cesiones de espacio público	13.180
Retiros - Cesión ambiental	28.400

CONSTRUCCIONES Y ADECUACIONES m²

Construcción-adequación vías	11.751
Construcción-adequación espacio público.	13.180
Construcción espacio público en zona ambiental	28.400
Construcción redes de alcantarillado MI	-
Construcción redes de acueducto	863
Construcción equipamiento en m ²	111

5.2. Tratamiento

ARTÍCULO 3.2.1.7. Tratamiento de Desarrollo (DU y DE). Se asigna a las áreas homogéneas identificadas como "Áreas libres urbanizables o construibles", es decir, aquellos lotes susceptibles de urbanizar y construir en el periodo de vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial, ubicados al interior del perímetro urbano o en los suelos de expansión. En el suelo urbano el área destinada a este tratamiento asciende a 158,16 ha y en el suelo de expansión a 765,05 ha.



Con este tratamiento de Desarrollo, se definen las condiciones de desarrollo de áreas de expansión que no están incorporadas a la malla urbana y presentan oportunidades para ello en el horizonte del Plan de Ordenamiento Territorial, de acuerdo con las previsiones de crecimiento de la ciudad, como las de los predios de extensión significativa localizados al interior del suelo urbano y, por lo tanto, con posibilidades de dotación de infraestructura, pero que no han sido urbanizados o construidos. La delimitación exacta de estos polígonos se observa en el plano identificado con el código POT_CU_210.

Condiciones de desarrollo para estas áreas:

1. Posibilidades de dotación de infraestructura pública.
2. Condiciones de urbanización en el horizonte del Plan (suelo urbanizable no urbanizado).
3. Articulación de los predios a desarrollar con la malla urbana existente, de manera que los nuevos proyectos se integren efectivamente al Municipio y realicen sus respectivas cesiones y dotaciones en función de la consolidación futura de sectores urbanos con excelente calidad y al interior del polígono en el cual se inscriben.
4. Habilitar para el uso urbano los predios localizados en suelo de expansión, dotándolos de la infraestructura de servicios públicos y accesibilidad en términos de vías y transporte, espacios públicos y equipamientos acorde con los estándares establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial.
5. Su desarrollo se supeditará, en principio, a la elaboración previa de un plan parcial que considere la totalidad del área del polígono respectivo. Dichos planes podrán adelantarse por iniciativa pública, privada o mixta. Debido a que algunas de las áreas se encuentran actualmente desvinculadas del suelo urbano, el plan parcial establecerá los correspondientes instrumentos normativos, de gestión, financiación y asociación para desarrollarlos, que garanticen un reparto equitativo de las cargas y los beneficios entre los propietarios de los terrenos.

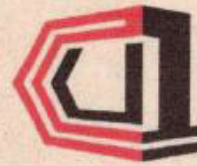
Parágrafo 1°. Los predios que se encuentren al interior de estas áreas o polígonos no podrán desarrollarse hasta tanto el plan parcial sea adoptado, con excepción de los predios que estando en suelo urbano cumplan los requisitos establecidos en el artículo 2.2.2.1.4.1.3. del Decreto Único Nacional 1077 de 2015, o la norma que la derogue, modifique o sustituya.

Parágrafo 2°. Los polígonos que a la fecha de entrada en vigencia del Acuerdo 002 de 2018 cuenten con el plan parcial debidamente adoptado mediante Decreto, con las determinantes para su formulación vigentes o estén en proceso de concertación con la autoridad ambiental o con los vecinos de conformidad con el procedimiento establecido en el Decreto Único Nacional 1077 de 2015, podrán desarrollar su plan parcial conforme lo establecido en el respectivo Decreto Municipal o continuar con su proceso de formulación, concertación y adopción con fundamento en las normas establecidas en el Acuerdo 056 de 2011. De consagrarse mejores condiciones en el Acuerdo 002 de 2018 y considerarlo pertinente, podrán emprender el ajuste y modificación del respectivo plan parcial o desistir del trámite del plan parcial y reiniciarlo solicitando nuevas determinantes, para su formulación o modificación, según sea el caso.

Parágrafo 3°. Los polígonos sujetos a tratamiento de desarrollo, tanto en suelo urbano como expansión, corresponden a los identificados en la tabla adoptada en el artículo 118 del Acuerdo 002 de 2018.

5.3. Normas constructivas

Retiros	En los centros poblados rurales y suburbanos de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4.3.3.10, del Decreto Municipal 124 de 2018, el retiro a lindero bien sea del lote existente o de cada uno de los lotes resultantes del proceso de parcelación o subdivisión, será de tres 3 metros a lindero para construcción de dos pisos máximo y de cinco 5 metros cuando la edificación a licenciar tenga más de dos 2 pisos.
Altura de piso	<p>a. Uso residencial: Será máxima de tres con cincuenta 3.50 metros y mínima de dos con veinticinco 2.25 metros</p> <p>b. Uso comercial y de servicios: Será máxima de cinco 5 metros considerando que cuando se trata de un espacio cubierto en techo, esta distancia será entre el nivel de piso acabado y el enrase. Para supermercados, hipermercados y similares la Secretaría de Planeación podrá autorizar una altura mayor.</p> <p>c. Uso industrial: Será máxima de seis 6 metros. Podrá ser mayor por requerimientos técnicos y quedará claramente expresado en los planos de aprobación. Cuando se presente área de oficinas al interior de este uso, la altura de piso será la correspondiente para este uso.</p> <p>d. La altura de piso en los parqueaderos privados y de visitantes en una edificación será de dos con veinte 2.20 metros. Las celdas de cargue y descargue corresponderán a la magnitud del vehículo.</p> <p>e. En el aparte de usos especiales y equipamientos de la presente reglamentación, la altura de piso se determina de manera específica.</p>
Tratamiento de los muros y las fachadas	<p>FACHADA DE LAS EDIFICACIONES HACIA ESPACIO PÚBLICO:</p> <p>a. Conforme lo definido en el numeral 19 del artículo 3.2.3.2, del Decreto Municipal 124 de 2018, en los primeros dos (2) pisos de la plataforma queda prohibido la ubicación de parqueaderos que se localicen sobre fachada y deberán albergar usos comerciales, de servicios y de equipamientos.</p> <p>Los muros laterales o posteriores construidos sobre el lindero, divisorios o de cierre y que resalten en alturas sobre otras edificaciones, tendrán un tratamiento de fachada acorde con el resto de la edificación en un acabado duradero que requiera mantenimiento mínimo.</p>
Ventana en muro medianero y en altura	<p><u>En muros en altura:</u> se permitirá la apertura de ventanas de iluminación y ventilación en los muros de cierre en altura, en la parte que no sean medianeros. Esta ventanería se hará de forma que no permita a vista sobre los predios vecinos y los espacios interiores a los cuales sirve.</p> <p><u>En muros medianeros:</u> Podrán abrirse ventanas para iluminación y ventilación de los espacios siempre y cuando haya consentimiento escrito del copropietario y la ventana tenga una altura mínima de 1.60 metros con relación al nivel del piso acabado. La ventana se hará con tratamiento de vidrio no transparente.</p>
Voladizos	a. Balcón: Los balcones como espacios cubiertos abiertos al exterior y sin muro de cerramiento, podrán sobresalir a partir de la línea de paramento un máximo de punto ochenta 0.80 metros. Las terrazas cubiertas o descubiertas y los aleros que sobresalen



**CURADOR URBANO
PRIMERO
RIONEGRO**
VICTOR HUGO OSORIO VARGAS

	<p>también cumplirán con esta dimensión máxima.</p> <p>b. Fachada distinta a balcón: Los espacios cubiertos con muro de cerramiento con o sin ventana hacia el exterior, podrán sobresalir un máximo de punto cuarenta 0.40 metros</p> <p>c. Altura mínima con respecto al nivel más alto del andén o del antejardín de dos con cincuenta 2.50 metros</p> <p>d. Respetar mínimo uno punto cincuenta 1.52 metros de la línea de energía y postes de servicios públicos.</p> <p>e. Conservar el radio de ochava exigido hasta una altura mínima de cuatro con cincuenta 4.50 metros.</p> <p>f. En ningún caso podrá proyectarse a menos de punto cincuenta (1.50) metros del borde de la calzada.</p> <p>g. Para evitar registros sobre los predios vecinos, los balcones en las fachadas deberán retirarse un (1) metro como mínimo del eje de medianería, adecuando un a jardinera con dichas dimensiones o cerrando con un muro hasta el techo o cubierta que impida la visual al costado que no cumpla con este retiro.</p> <p>h. Los voladizos en plataforma cumplirán con las condiciones anteriores.</p> <p>i. Los voladizos en la torre se permitirán con un ancho máximo de punto ochenta 0.80 metros con tratamiento de balcón.</p>
Sótanos y semisótanos	<p>a. Se podrán utilizar sótanos y semisótanos para implementar cuarto de máquinas instalaciones hidráulicas, sanitarias, y las que sean necesarias para la sanidad y seguridad de este espacio.</p> <p>b. Los sótanos y semisótanos cumplirán los retiros mínimos exigidos a fachada frontal.</p> <p>c. Cuando se proyecten sótanos o semisótanos, las escaleras y rampas de comunicación con los pisos superiores, en ningún caso podrán desarrollarse sobre la zona de retiro mínimo exigido.</p>
Iluminación y ventilación	<p>a. Las edificaciones destinadas a usos comercial, industrial y de servicios mercantiles, podrán utilizar medios artificiales y mecánicos para garantizar iluminación y ventilación adecuada en todos los espacios internos. En las instalaciones industriales que por motivo de sus procesos técnicos requieran de condiciones especiales de iluminación y ventilación, éstas se harán de acuerdo con las especificaciones requeridas para tal efecto.</p> <p>b. Las especificaciones respecto a patios y vacíos se determinarán teniendo en cuenta la altura de la edificación y los espacios a iluminar.</p> <p>c. El cumplimiento de los patios y vacíos no irá en detrimento del cumplimiento del índice de ocupación en las edificaciones donde sea aplicable.</p> <p>d. En el uso residencial, el área social y de dormitorios deberán contar con iluminación y ventilación directas. Las alcobas de servicio podrán ventilarse indirectamente por ventanas que se proyecten a áreas de servicios iluminadas y ventiladas, máximo a uno con cincuenta metros 1.50 m de éstas. En los baños será opcional la iluminación y ventilación directas, pudiéndose realizar ambas por medios mecánicos o de manera indirecta por otros espacios, o la ventilación a través de bultrones o extractores mecánicos. Las cocinas que no estén integradas al área social de la vivienda podrán contar con iluminación y ventilación a través de la zona de ropas con iluminación y ventilación directas y con una distancia máxima de 1.50 m. Las cocinas integradas al área social podrán estar iluminadas y ventiladas a través de esta con una distancia máxima de tres puntos cincuenta 3.50 metros. Las demás áreas podrán estar iluminadas y ventiladas de manera indirecta por las zonas comunes de la edificación siempre y cuando éstas cuenten con dichas condiciones directas, no medie una distancia mayor a uno punto cincuenta 1.50 metros y se realice por medio de ventanas con vidrio fijo y opaco y con ventilación a partir de un punto ochenta 1.80</p>

	<p>metros de altura.</p> <p>e. Se deberán cumplir las distancias mínimas entre fachadas de acuerdo con su tipología para evitar los registros visuales, los requerimientos de privacidad e independencia entre los habitantes de las diferentes propiedades privadas, retiros entre edificaciones de altura considerable para evitar el encajonamiento de vía y la disminución de las condiciones de habitabilidad en los primeros pisos, secciones mínimas de vías y otros retiros o reglamentaciones en razón de las actividades que se realicen en las edificaciones y la compatibilidad entre las mismas.</p> <p>f. Con el fin de no generar registros, en caso de que las edificaciones de lotes colindantes formen ángulos entre sí, tanto las puertas de acceso como las ventanas de las fachadas, estarán ubicadas a una distancia mínima de uno punto cincuenta 1,50 metros medidos a partir de la intersección con el muro medianero.</p> <p>g. Las edificaciones que se destinen a usos o actividades diferentes al residencial vivienda como industria, oficinas o establecimientos comerciales, podrán tener iluminación artificial y ventilación mediante extractores o sistemas similares; salvo que la reglamentación para la actividad que desempeñen exija ventilación e iluminación natural.</p> <p>h. Los equipamientos atenderán lo dispuesto en este Decreto para</p>
<p>Patios y vacíos.</p>	<p>a. En las edificaciones destinadas a cualquier uso, que cuenten con una altura de 3 pisos o más, el lado mínimo del patio será de tres (3) metros para los 3 primeros pisos, con un área mínima de vacío de nueve (9) m². Esta dimensión se incrementará en punto cincuenta (0.50) metros por cada piso adicional. Las dimensiones resultantes del patio se deberán respetar desde el nivel en que éste comience.</p> <p>b. En edificaciones destinadas a cualquier uso de un sólo piso, la dimensión mínima del lado de patios o vacíos será de dos (2) metros y el área mínima de cuatro (4) m² metros cuadrados.</p> <p>c. En edificaciones para cualquier uso de dos (2) pisos, el lado mínimo será de dos metros con cincuenta (2.50 m.) y el área mínima de seis metros con veinte cinco centímetros cuadrados (6.25) m².</p> <p>d. Si la edificación se realiza mediante ampliaciones hasta 4 pisos, se permitirá que la dimensión mínima del patio, se cumpla en cada piso independientemente; en los casos en los cuales se construya simultáneamente más de un piso, la dimensión mínima del patio será la mayor para todos los niveles.</p> <p>e. Cuando el proyecto arquitectónico resulte afectado sensiblemente por la aplicación de lo previsto en los casos anteriores, se permitirá la reducción del lado mínimo a dos metros (2m), en edificaciones hasta tres (3) pisos, siempre y cuando, se compense con el incremento del otro lado hasta completar el área mínima que le corresponde por su altura, la cual no podrá ser inferior en ningún caso.</p> <p>f. El área mínima del patio en el nivel en que se desarrolle, se podrá dividir como área privada de viviendas contiguas con un muro cuya altura máxima será la de dicho piso; en los pisos superiores, el área de vacío obligatorio no se podrá fraccionar.</p> <p>g. Para edificaciones hasta 4 pisos de altura, se podrán proyectar vacíos con un lado mínimo de dos con cincuenta (2.50 m.) metros, cumpliendo con el área mínima en función de la altura, cuando se utilicen exclusivamente para iluminar y ventilar cocinas o áreas de servicios. Del quinto piso en adelante, esta medida se deberá incrementar en forma constante en punto cincuenta 0.50 metros adicionales por piso.</p> <p>h. No se permitirá la utilización con fachada abierta del vacío de un mismo patio para la iluminación y ventilación de zonas sociales, o alcobas pertenecientes a más de una unidad de vivienda, ubicadas en el mismo nivel o en niveles diferentes de la misma edificación, si la distancia entre sus ventanas es inferior a seis metros (6 m.). Sólo se permitirán distancias menores en aquellos casos en que las ventanas correspondan a</p>

	<p>espacios destinados a labores domésticas, o servicios sanitarios, y cumplan con las especificaciones de las fachadas semi cerradas, o en aquellos en los cuales, mediante el diseño de la ventanería, se pueda garantizar que no se producirán registros entre las diferentes viviendas, tal como ventanas no enfrentadas, y adicionalmente retrasadas o con ángulos diferentes.</p> <ul style="list-style-type: none"> i. La distancia mínima a la cual puede estar una ventana, balcón o terraza del lindero, sea paralela o forme ángulo con él, es de tres metros (3 m.). Cuando la distancia es menor, el patio o retiro se deberá cerrar con muro hasta el nivel de enrase de la edificación. j. Cuando la ventana es perpendicular al medianero, y se encuentra a menos de tres (3) metros de este, deberá tener vidrio fijo y opaco hasta un metro con ochenta centímetros (1.80) metros del piso acabado. k. En el caso de lotes que formen ángulos entre sí, tanto las puertas de acceso como las ventanas de la fachada, deberán respetar una distancia de uno con cincuenta (1.50) metros al lote contiguo, excepto en el caso de existir antejardín, donde la distancia mínima de la puerta o ventana al lindero será la dimensión del antejardín. l. La distancia mínima entre ventanas opacas a linderos no podrá ser inferior a tres (3) metros. En este caso la ventilación deberá estar a uno con ochenta (1.80) metros del nivel de piso acabado. m. La distancia mínima entre ventanas que generen registros, no podrá ser inferior a seis (6) metros. n. Los espacios principales, tales como áreas sociales y alcobas en las edificaciones, destinadas al uso residencial, en cualquiera de sus tipologías, deben estar iluminados y ventilados directamente; se exceptúan las áreas destinadas a servicios sanitarios, las cuales podrán ventilarse indirectamente, a través de otros espacios de servicios, por buitriones o por medios mecánicos.
Ascensores	<ul style="list-style-type: none"> a. Toda edificación abierta al público de más de un nivel, que no cuente con una rampa de acceso a personas en condición de discapacidad, deberá contar con ascensor. b. Toda edificación residencial que tenga más de quince (15) metros de altura o cuente con cinco (5) pisos o más, estará dotada de ascensor. Dicha altura será medida entre el nivel de piso acabado del nivel de acceso peatonal y el de enrase del último piso. Cuando se requiera de ascensor en edificaciones con una altura menor por el desempeño de una actividad específica, se atenderá lo dispuesto para la misma en esta reglamentación. c. No requerirán ascensor las edificaciones destinadas al uso residencial que tengan hasta seis (6) pisos de altura, cuando el quinto piso contemple viviendas tipo dúplex, en los cuales el acceso se efectuará por dicho piso. d. En edificaciones que superen los quince (15) metros de altura y las cincuenta (50) unidades de vivienda, la exigencia mínima de ascensores será de dos (2) unidades. e. En cualquier caso, las dimensiones interiores, de mínimo un (1) ascensor, serán las que permitan dar cabida de una persona en silla de ruedas y su acompañante y no serán inferiores a 1,20 m x 1,20 m (dimensión libre de la cabina). La puerta de acceso al ascensor tendrá un ancho mínimo libre de noventa centímetros (0.90 m) garantizando el acceso a personas en situación de discapacidad, lo cual quedará claramente expresado en los planos arquitectónicos que acompañan la respectiva licencia urbanística de construcción.

6. ALCANCE

El presente concepto se emite en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.3.1. del decreto 1077 de 2015 y sus modificaciones, por consiguiente, no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas.

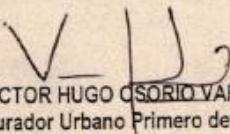
6.1. OBSERVACIONES

- Se entiende incorporada al contenido del presente certificado, la totalidad de la normatividad vigente, especialmente la contenida en el Acuerdo 056 de marzo 15 de 2011, acuerdo 002 del 25 de enero de 2018 compilados mediante Decreto 124 de 2018, Plan de Ordenamiento territorial.
- En caso de presentarse alguna inconsistencia gráfica prevalecerá lo escrito en el acuerdo 056 de 2011 POT, acuerdo 002 de 2018, compilados en el decreto municipal 124 de 2018, y en tal caso se sugiere reportarlo en nuestras oficinas.
- Las imágenes son indicativas y están sujetas a verificación.

7. VIGENCIA

La vigencia de este concepto no está limitada en el tiempo por cuanto no conlleva autorización de ejecución de obras sino la conceptualización de situaciones urbanísticas conforme a la normativa vigente.

Atentamente,


VÍCTOR HUGO OSORIO VARGAS
Curador Urbano Primero de Rionegro



Elaboró: mosorio
Revisó:

5. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

5.1. Información Jurídica

Matricula principal	Matrícula nro. 020-83782 del Círculo Registral de Rionegro, departamento Antioquia.
Numero catastral	056150100001300590015000000000.
Propietarios	Instituto Para El Desarrollo De Antioquia - IDEA.
Modo de adquisición	Adjudicación en remate. Auto nro. 1565V del 31-08-2022 de la Oficina De Apoyo Juzgados Civiles del Circuito de Ejecución de Sentencias de Medellín. Anotación nro. 021 del certificado de tradición y libertad nro. 020-83782.
Escritura de R.P.H.	<p>ANOTACIÓN: Nro. 004 Fecha: 21-01-2009 ESPECIFICACIÓN: LIMITACIÓN AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCIÓN REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL PRIMERA ETAPA DE CUATRO TORRES. A: CONJUNTO RESIDENCIAL ARRAYANES LTDA.</p> <p>ANOTACIÓN: Nro. 005 Fecha: 24-06-2009 Doc.: ESCRITURA 1227 del 19-06-2009 NOTARIA 1 de RIONEGRO. ESPECIFICACIÓN: LIMITACIÓN AL DOMINIO: 0347 ADICIÓN RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL ETAPA 12, COMPUESTA POR NUEVE TORRES DE 10 APARTAMENTOS CADA UNA A: CONJUNTO RESIDENCIAL ARRAYANES LTDA.</p> <p>ANOTACIÓN: Nro. 006 Fecha: 19-08-2010 Doc.: ESCRITURA 1438 del 13-08-2010 NOTARIA 1 de RIONEGRO. ESPECIFICACIÓN: LIMITACIÓN AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESC. 54/2009, EN CUANTO QUE SE MODIFICAN LOS ARTÍCULOS 8 Y 10 DEL R.P.H. A: CONJUNTO RESIDENCIAL ARRAYANES P.H.</p> <p>ANOTACIÓN: Nro. 015 Fecha: 19-12-2011 Doc.: ESCRITURA 2281 del 15-12-2011 NOTARIA 1 de RIONEGRO. ESPECIFICACIÓN: LIMITACIÓN AL DOMINIO: 0347 ADICIÓN RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL PARTE DE LA ETAPA 1-1 TORRES 18,19,20.</p>

A: FIDUCIARIA CENTRAL S.A. - FIDEICOMISO
ARRAYANES

Licencia de construcción Licencia de modificación de urbanismo y construcción, resolución No. L-019 del 09/03/2011.

Gravámenes y limitaciones al dominio ANOTACIÓN: Nro. 001 Fecha: 05-01-1962.
Doc.: ESCRITURA 1315 del 11-12-1961 NOTARIA U de RIONEGRO.
ESPECIFICACIÓN: 326 SERVIDUMBRE DE ENERGÍA DE: GIRALDO ARBELÁEZ ARNOLDO.
A: CIRCUITO ELÉCTRICO DE ORIENTE.

ANOTACIÓN: Nro. 002 Fecha: 02-12-1976
Doc.: ESCRITURA 2167 del 17-11-1976 NOTARIA 10 de MEDELLÍN.
ESPECIFICACIÓN: 326 SERVIDUMBRE DE ENERGÍA. DE: GIRALDO ARBELÁEZ RAFAEL.
A: EMPRESAS PUBLICAS DE MEDELLÍN.

ANOTACIÓN: Nro. 003 Fecha: 02-08-1985
Doc.: ESCRITURA 899 del 01-08-1985 NOTARIA U de RIONEGRO.
ESPECIFICACIÓN: 320 SERVIDUMBRE DE CONDUCCIÓN DE ENERGÍA.
DE: GIRALDO ARBELÁEZ RAFAEL.
A: EMPRESAS PUBLICAS DE MEDELLÍN.

Nota 1: Es importante resaltar que, no fue suministrada la información detallada del área, trazado y localización de la servidumbre dentro del predio, la información aquí descrita se tomó de los certificados de tradición y libertad.

Nota 2: Los aspectos jurídicos aquí consignados no constituyen un estudio jurídico de títulos puesto que se trata únicamente de una información básica del inmueble extraída del certificado de tradición y libertad nro. 020-83782. Ver documentos en anexos.

5.2. Información Catastral

A continuación, se describe la información contenida en la ficha catastral, impresa en septiembre 12 de 2023:

Cédula Catastral	6151001013005900015000000000.
Vigencia de la actualización	2023.
Área de terreno	69.186 metros cuadrados (m ²).
Área total de construcción	152,74 metros cuadrados (m ²).
Avalúo catastral vigente	\$10.333.796.000.

Se anexa ficha catastral, ver documentos en anexos.

5.3. Localización



Localización general con respecto al barrio. Fuente: Georio, herramienta digital del modelo geográfico del municipio de Rionegro.

Dirección Ubicación

/ LOTE 1 CONJUNTO RESIDENCIAL ARRAYANES LTDA.
El lote está situado en la urbanización Los Arrayanes, localizada en el barrio El Hospital. Este barrio forma parte de la comuna Liborio Mejía, la cual se encuentra dentro de la región urbana del municipio de Rionegro. Además, el lote goza de una posición medianera, lo que le confiere ciertas características particulares en cuanto a su accesibilidad y contexto inmediato. Esta ubicación estratégica le permite disfrutar de las ventajas de estar en un entorno urbano consolidado, con fácil acceso a servicios y comodidades. Se encuentra al costado norte de la Carrera 61A la cual cuenta con una calzada con un carril en cada dirección, se encuentra pavimentada y en el punto de ubicación del inmueble en estudio se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento.
Coordenadas: 6°09'47,70" N 75°22'34,21" O.

5.4. Características Generales del Lote

Área de Terreno

69.186 m². Fuente: Ficha catastral.
69.185.91 m². Fuente: Certificado nro. 020-83782 del 03/07/2024.

Topografía y relieve	Corresponde a un lote de forma irregular con topografía ondulada.
Servicios públicos domiciliarios	Cuenta con fácil acceso a los servicios de energía, acueducto, alcantarillado y gas.
Actividad económica	Ninguna (lote de terreno).
Linderos	El certificado de tradición y libertad, hace referencia a los linderos los cuales se encuentran en la escritura pública nro. 1148 de 28-06-2011 de la Notaria 1 de Rionegro. (Escritura no suministrada).

5.5. Características Generales de la Construcción

Descripción edificaciones	Construcción tipo caseta para abastecimiento de servicio de acueducto en la zona.
Área de construcción	152.74 m ² .
Número de pisos	Uno 1.
Edad de la Construcción	7 años aproximadamente.
Estado	Bueno.
Vida útil total	70 años.
Avance de la construcción	100%
Estructura	Mampostería estructural.
Cubierta	Teja de barro.
Mampostería	Boque y ladrillo pintado.
Acabados principales	No presenta.
Fachada	Ladrillo a la vista.
Cubrimiento de muros	No presenta.
Pisos	Concreto.
Baños	No presenta.
Cocina	No presenta.
Condiciones de iluminación	Mala.
Condiciones de ventilación	Mala.
Carpintería (marcos de puertas y ventanas)	Lámina prensada.
Distribución interna	Espacio abierto cuarto de bombas.
Carpintería	No presenta.
Equipamientos especiales	Equipos de bombeo de propiedad del conjunto vecino.
Anexos	No presenta.
Observaciones	La construcción en el inmueble presenta deficiencia de uso o diseño ya que es una caseta para el cuarto de bombas del conjunto vecino, y no está legalizada su propiedad y/o servidumbre.

5.6. Resumen de áreas a liquidar

DESCRIPCION	AREA (m ²)
Área construida	152.74 m ² .
Área lote	69.186 m ² .

Fuente de Áreas: Para los propósitos de este avalúo, y por solicitud del cliente se ha considerado la liquidación del área mayor, en este caso el área catastral; por lo tanto, el área de terreno liquidada corresponde a la registrada en la ficha catastral. Igualmente, el área construida se ha obtenido de la información contenida en la ficha catastral ya que los documentos jurídicos no especifican áreas construidas.

6. MÉTODO DE AVALÚO

Para el presente Avalúo, se usaron las metodologías contenidas en la Resolución 620 de 2008, "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997". las cuales establece:

MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL. Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.

Parágrafo.- Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.

7. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES

No se tiene información de avalúos anteriores a la fecha.

8. CONSIDERACIONES GENERALES

8.1. Factores Directos e Indirectos en la realización del Avalúo

A continuación, relacionamos los aspectos generales y particulares más relevantes que se tuvieron en cuenta en el enfoque y procedimientos empleados en la valoración.

Su ubicación dentro del municipio de Rionegro y cercanía con el casco urbano.

Su fácil acceso a vías públicas y servicios públicos.

El desarrollo del sector en diferentes usos como vivienda y comercio barrial.

Usos y normatividad del predio. El predio en cuestión que es objeto de este estudio, hace parte del plan parcial Fontibón. Esto conlleva que cualquier análisis se debe llevar a cabo considerando la unidad de actuación urbanística específica donde se localiza el lote sujeto a valoración. En consecuencia, se procederá a examinar en detalle el área completa correspondiente a la Unidad de Actuación Urbanística número 1 (UAU_1), la cual abarca una extensión total de 115.353 metros cuadrados.

Es importante resaltar que, no fue suministrada la información detallada de áreas, trazado y localización de las servidumbres dentro de los predios, la información aquí descrita se tomó de los certificados de tradición y libertad. Los aspectos jurídicos aquí consignados no constituyen un estudio jurídico de títulos puesto que se trata únicamente de una información básica del inmueble extraída del certificado de tradición y libertad nro. 020-83782. Ver documentos en anexos.

Para los propósitos de este avalúo, y por solicitud del cliente se ha considerado la liquidación del área mayor, en este caso el área catastral; por lo tanto, el área de terreno liquidada corresponde a la registrada en la ficha catastral. Igualmente, el área construida se ha obtenido de la información contenida en la ficha catastral ya que los documentos jurídicos no especifican áreas construidas.

Es importante resaltar que, considerando lo descrito en la Resolución 620 de 2008 *“El valor resultante de esta técnica es el valor total del inmueble, es decir, del valor del terreno y del valor de la construcción sobre él edificada, por lo tanto, al valor obtenido no se debe agregar el valor de la construcción”*.

9. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

- **Valor comercial inmueble.**

Como se ha indicado, el área donde se ubica la propiedad en cuestión muestra un uso residencial consolidado; considerando el marco normativo previamente descrito y siguiendo el principio de optimizar el uso del inmueble, se llevó a cabo un análisis utilizando la metodología de la Técnica Residual tomando en la Unidad de Actuación Urbanística nro. 1.

Planteamiento metodológico:

- El Plan Parcial de Fontibón en Rionegro es una iniciativa urbanística que busca reorientar y organizar el desarrollo territorial de la zona, con el fin de cumplir con el principio de distribución equitativa de cargas y beneficios, según lo establecido en la Ley 388 de 1997. Este plan fue uno de los primeros en Colombia, creado en el año 2001 y modificado por el Plan de Ordenamiento Territorial de 2018. Está diseñado para ser una zona apta para viviendas de diferentes estratos, incluyendo vivienda de interés social (VIS) y vivienda de interés prioritario (VIP), con un enfoque en la conservación ambiental, el cuidado de cuencas y quebradas, y la protección de la fauna y flora local. Además, promueve la creación de espacios para el esparcimiento y la recreación natural, mejorando así la calidad de vida de los residentes y ofreciendo beneficios a inversionistas y turistas.
- Los aprovechamientos y obligaciones para el desarrollo del modelo valuatorio se basaron en el Plan Parcial de Fontibón Decreto 623 de 04 de 2017, específicamente los descritos para la Unidad de Actuación Urbanística nro. 1 (UAU_1). Ver capítulo nro. 4 de la reglamentación urbanística.
- El ejercicio se realizó con base a un proyecto residencial de 1.730 apartamentos de interés social (VIS) con áreas de 48,00 m², 865 parqueaderos privados (1 por cada 2 apartamentos), 288 parqueaderos de visitantes (1 por cada 6 apartamentos) y 173 parqueaderos de motos (1 por cada 10 apartamentos).
- En la técnica se tomaron en cuenta las áreas por cesiones ambientales, cesiones de espacio público y cesiones viales.
- Los valores de las ventas corresponden a lo establecido por el Decreto Nacional con tope máximo de 135 S.M.M.L.V (Salario mínimo de \$1.300.000) es decir, un valor total de \$175.500.000 por apartamento (\$3.656.250/m²).
- Los costos de construcción (costos directos), fueron tomados de diferentes tablas hechas por profesionales y constructores, así como de la publicación de la revista especializada en construcción Construdata edición 211.

MULTIFAMILIAR VIS	VALOR M ²
<ul style="list-style-type: none"> * 5 pisos * infraestructura en concreto * cimentación en placa aligerada * sin ascensor * aptos de 50 m² * 3 alcobas * 1 baño terminado * 1 disponible * cocina * sala * comedor * ventana de ropas * cota blanca 	<p>DIRECTO</p> <p>\$ 1.860.380</p> <p>TOTAL \$ 2.139.437</p>

MÉTODO TÉCNICA RESIDUAL - UNIDAD DE ACTUACIÓN 1 - PLAN PARCIAL FONTIBON					
Nº UNIDADES VIVIENDA	1.730			ÁREA BRUTA LOTE UAU 1	115.363,00
ÁREA PROMEDIO VIVIENDA	48,00				
No. PARQUEADEROS PRIVADOS CARRO - 1PARQ. / 2 APTOS.	865				
No. PARQUEADEROS VISITANTES CARRO 1PARQ. / 6 APTOS.	288				
No. PARQUEADEROS DE MOTOS 1CELDA / 10 APTOS.	173				
CESIONES AMBIENTALES - RETIROS	28.400,00				
CESIONES DE ESPACIO PÚBLICO	13.180,00				
CESIONES VIALES	11.751,00				
ÁREA NETA	86.963,00			ÁREA ÚTIL	62.032,00

NORMATIVIDAD	POLÍGONO		UAU 1	
	DENSIDAD (viv/ha.)	150,00		viv/ha.
	INDICE OCUPACIÓN			35,0%
	ALTURA (PISOS)			12,00
	INDICE DE CONST.			No aplica

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS	CANTIDAD TOTAL	UND	VALOR PROM	TOTAL \$	%/ INGRESOS
--------------------------------	----------------	-----	------------	----------	-------------

INGRESOS					
VENTAS					
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA	83.040,00	m ²	\$ 3.656.250	\$ 303.615.000.000	92,98%
No. PARQUEADEROS VENDIBLES CARRO	865	Und	\$ 25.000.000	\$ 21.625.000.000	6,62%
No. PARQUEADEROS VENDIBLES MOTO	173	Und	\$ 7.500.000	\$ 1.297.500.000	0,40%

EGRESOS								
COSTOS DIRECTOS CONSTRUCCIÓN								
1.	Adecuación, movimiento de tierras, redes de servicios	62.032,00	m ²	\$ 80.000	\$ 4.962.560.000	1,52%		
2.	Vías internas y Andenes en concreto	11.751,00	m ²	\$ 201.937	\$ 2.372.961.687	0,73%		
3.	Paisajismo	41.580,00	m ²	\$ 40.000	\$ 1.663.200.000	0,51%		
4.	COSTOS DE CONSTRUCCION	CDC			176.595.509.977,33			
4.1.	VIVIENDA VIS	10%	CDC	91.344,00	m ²	\$ 1.860.380	\$ 169.934.550.720	52,04%
4.2.	PARQUEADEROS CARROS	28	m ²	32.293,33	m ²	\$ 201.937	\$ 6.521.218.853	2,00%
4.3.	PARQUEADEROS MOTOS	4	m ²	692,00	m ²	\$ 201.937	\$ 139.740.404	0,04%

COSTOS INDIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN						
1.	Diseños Estructurales	124.329,33	\$/m ²	\$ 8.500	\$ 1.056.799.333	0,32%
2.	Estudios (Suelos, ambientales, movilidad, vías, eléctricos)	1,00%	% C.D CONSTR	\$ 185.594.231.664	\$ 1.855.942.317	1,00%
3.	Presupuesto y Control	0,70%	% C.D CONSTR	\$ 185.594.231.664	\$ 1.299.159.622	0,70%
4.	Revisión de Planos (para + de 2000 m2)	124.329,33	\$/m ²	\$ 2.550	\$ 317.039.800	0,17%

HONORARIOS						
1.	Arquitectónicos	1,20%	% VENTAS	\$ 326.537.500.000	\$ 3.918.450.000	1,20%
2.	Construcción	5,00%	% C.D CONSTR	\$ 185.594.231.664	\$ 9.279.711.583	2,84%
3.	Interventoria	1,00%	% C.D CONSTR	\$ 185.594.231.664	\$ 1.855.942.317	0,57%
4.	Supervisión Técnica (+ de 2000 m2)	0,50%	% C.D CONSTR	\$ 185.594.231.664	\$ 927.971.158	0,28%
5.	Gerencia	2,50%	% VENTAS	\$ 326.537.500.000	\$ 8.163.437.500	2,50%
6.	Promoción del Proyecto	0,50%	% VENTAS	\$ 326.537.500.000	\$ 1.632.687.500	0,50%
7.	Ventas	3,00%	% VENTAS	\$ 326.537.500.000	\$ 9.796.125.000	3,00%
8.	IVA Honorarios	19,00%		\$ 35.574.325.058	\$ 6.759.121.761	2,07%

GASTOS DE VENTA						
1.	Publicidad	2,50%	% VENTAS	\$ 326.537.500.000	\$ 8.163.437.500	2,50%
2.	Reembolsables	0,50%	% VENTAS	\$ 326.537.500.000	\$ 1.632.687.500	0,50%

OTROS GASTOS GENERALES - ADMINISTRATIVOS						
1	Exp.de Cur. Imp. Del - Nom	0,80%	% VENTAS	\$ 326.537.500.000	\$ 2.612.300.000	0,80%
1.1	Impuesto Industria y Comercio	0,50%	% VENTAS	\$ 326.537.500.000	\$ 1.632.687.500	0,50%
2	Cesiones Obligatorias		Pagadas en terreno			
3	Legales y Seguros	1,70%	% VENTAS	\$ 326.537.500.000	\$ 5.551.137.500	1,70%
4	Costos y Gastos de POSVENTA	1,00%	% VENTAS	\$ 326.537.500.000	\$ 3.265.375.000	1,00%

TOTAL INGRESOS				\$ 326.537.500.000	100,00%
IVA HONORARIOS				\$ 270.364.870	4,00%
TOTAL EGRESOS (SIN LOTE)				\$ 255.314.244.555	78,19%
UTILIDAD				\$ 26.123.000.000	8,00%

TOTAL LOTE	ÁREA m ²	VALOR m ²	VALOR m ² - REDONDEADO	VALOR TOTAL	% VENTAS (a)
	115.363,00	\$ 393.286	\$ 393.300	\$ 45.370.620.315	13,89%

10. RESULTADO DEL AVALÚO

10.1. Valor del bien

A continuación, se describe el valor final.

DESCRIPCION	AREA M2	VALOR M2	VALOR TOTAL
Área Lote Terreno	69.186	\$ 393.300	\$ 27.210.853.800
VALOR PONDERADO	69.186	\$ 393.300	\$ 27.210.853.800

SON: VEINTISIETE MIL DOSCIENTOS DIEZ MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS PESOS M/CTE.


Es importante resaltar que, considerando lo descrito en la Resolución 620 de 2008 “*El valor resultante de esta técnica es el valor total del inmueble, es decir, del valor del terreno y del valor de la construcción sobre él edificada, por lo tanto, al valor obtenido no se debe agregar el valor de la construcción*”.

10.2. Vigencia del Avalúo

De acuerdo con el Numeral 7 del Artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000, y al Artículo 19 del Decreto 1420 de junio de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un (1) año** a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre y cuando se conserven las condiciones extrínsecas e intrínsecas que pueden afectar el valor.

Fecha, 09 de julio de 2024.

Cordialmente

FIRMA AVALUADOR

RAA-AVAL-1127358303

FIRMA REPRESENTANTE LEGAL

RAA-AVAL-1121941657
REPRESENTANTE LEGAL
CONSTRUCTORA AICOSS SAS

11. CONSIDERACIONES FINALES

11.1. Políticas y Cláusulas

- El valor que se asigna al inmueble avaluado es siempre el que correspondería a una operación de contado, entendiéndose como tal la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuarse la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera de los contratantes.
- En concordancia con el numeral 7° del artículo 2° del Decreto 422 de marzo 8 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de junio de 1998, expedidos por el Ministerio del Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas, que puedan afectar el valor se conserven.
- En el presente avalúo se han contemplado aspectos jurídicos básicos referentes a estudios de títulos de los documentos suministrados, tales como: forma de tenencia, limitaciones al dominio, gravámenes, falsa tradición, afectación patrimonio familiar, usufructo, contratos de arrendamiento y otros.
- Salvo las que sean perceptibles y de público conocimiento, en el avalúo presente no se tienen en cuenta las características geológicas ni la capacidad de soporte o resistencia del terreno avaluado, ya que para la certeza de tales análisis se requiere la aplicación de técnicas especiales que no están dentro del alcance del contrato.
- En ningún caso podrá entenderse que el avalúo de la empresa evaluadora, pueda garantizar que cumpla con las expectativas, propósitos u objetivos del solicitante o del propietario del inmueble, especialmente frente a la negociabilidad del mismo, la aprobación o concesión de créditos, o la recepción del mismo como garantía.

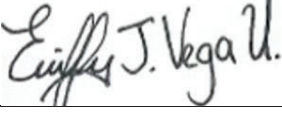
11.2. Notas

- El evaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto del solicitante y sólo lo hará con autorización escrita, salvo que el informe sea solicitado por una autoridad competente.
- Se prohíbe la publicación de parte o de la totalidad de este informe, o de cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, y al nombre y afiliación del evaluador, sin su consentimiento.
- Las declaraciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el evaluador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- Que la firma Constructora AICOSS SAS, sus directivos y socios, no tienen interés financiero ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios, más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.
- Los honorarios del evaluador no dependen de aspectos del informe.
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- El evaluador ha cumplido con los requisitos de formación de su profesión.
- El evaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- La empresa evaluadora ha realizado la visita personal al bien inmueble objeto de valoración.

- Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.
- Que el presente estudio no comprende en modo alguno la valuación de otros bienes tangibles o intangibles que pudieren estar vinculados de alguna forma a las instalaciones físicas de los inmuebles, como por ejemplo “Good Will”, primas, o la valuación de la empresa en marcha.
- El presente informe ha sido elaborado de conformidad con las normas del “Código Colombiano de Ética del Avaluador”.

Fecha, 09 de julio de 2024.

Cordialmente

FIRMA AVALUADOR

RAA-AVAL-1127358303



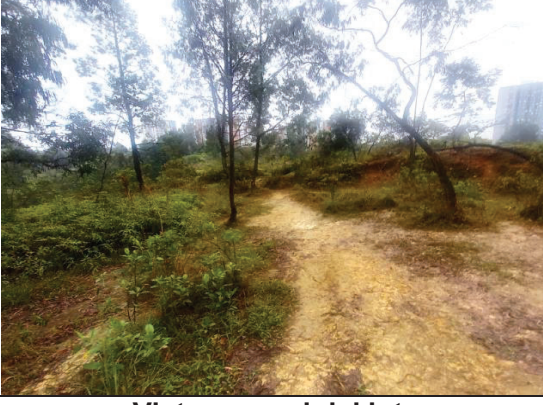



FIRMA REPRESENTANTE LEGAL

RAA-AVAL-1121941657 REPRESENTANTE LEGAL CONSTRUCTORA AICOSS SAS

12. ANEXOS

12.1. Registro Fotográfico

Vista general del lote	Vista general del lote
	
Vista general del lote y vía de acceso	Vista general del lote y vía interna
	
Vista general del lote	Vista general del lote
	

<p>Vista general del lote</p> 	<p>Vista general del lote</p> 
<p>Vista general del lote</p> 	<p>Vista general del lote</p> 
<p>Vista general del lote</p> 	<p>Vista general del lote</p> 

<p style="text-align: center;">Vista general del lote</p> 	<p style="text-align: center;">Vista general del lote</p> 
<p style="text-align: center;">Vista general del lote</p> 	<p style="text-align: center;">Caseta bombas</p> 
<p style="text-align: center;">Caseta bombas – vista interna</p> 	<p style="text-align: center;">Caseta bombas</p> 

12.2. Otros Anexos



CERTIFICACIÓN

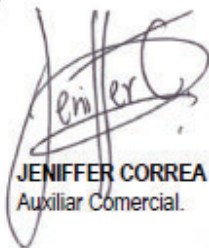
Nos permitimos certificar que la señora **EMILLY JANETH VEGA URIBE**, identificada con número de cédula 1127358303, se encuentra afiliada a la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia desde el 01 de septiembre del año 2022.

Durante el ejercicio de su actividad inmobiliaria ha merecido el reconocimiento general de clientes y colegas dado su trabajo serio, profesional y la aplicación de rigurosos principios éticos.

El presente certificado tiene validez de un mes. Se expide en Medellín el día 05 de julio del año 2024.

Cordialmente,

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA NIT 811016935-3



JENIFFER CORREA BLANDÓN
Auxiliar Comercial

C.Cial. Premium Plaza | carrera 43 A con calle 30 | local 4450 - 4o Piso
Teléfono: (054) 448 1418 | E-mail: info@lonja.org.co | www.lonja.org.co
Medellín - Colombia





PIN de Validación: a0da09f5



<https://www.raa.org.co>



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) EMILLY JANETH VEGA URIBE, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1127358303, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Julio de 2020 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1127358303.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) EMILLY JANETH VEGA URIBE se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
23 Jul 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
23 Jul 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
23 Jul 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a0da09f5



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
23 Jul 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
23 Jul 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
23 Jul 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
23 Jul 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a0da09f5



<https://www.raa.org.co>



Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
23 Jul 2020

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MEDELLÍN, ANTIOQUIA

Dirección: CALLE 2 # 79-35 TORRE 2 APARTAMENTO 810

Teléfono: 3188798264

Correo Electrónico: emillyjvu.02@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Arquitecta- Universidad Nacional Experimental del Táchira

Especialista en Valoración Inmobiliaria - ESUMER

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) EMILLY JANETH VEGA URIBE, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1127358303

El(la) señor(a) EMILLY JANETH VEGA URIBE se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

a0da09f5



PIN de Validación: a0da09f5



<https://www.raa.org.co>



El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Julio del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 240703459896792157

Nro Matrícula: 020-83782

Pagina 1 TURNO: 2024-49719

Impreso el 3 de Julio de 2024 a las 06:17:35 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: 020 - RIONEGRO DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: RIONEGRO VEREDA: LAS CUCHILLAS

FECHA APERTURA: 08-11-2010 RADICACIÓN: 2010-8166 CON: ESCRITURA DE: 04-11-2010

CODIGO CATASTRAL: ADX0004SFAACOD CATASTRAL ANT: 056150100001300590015000000000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 1952 de fecha 03-11-2010 en NOTARIA 1 de RIONEGRO LOTE NUMERO UNO (N. 1): UN LOTE SUS MEJORAS Y ANEX con area de APROXIMADA DE 100.000 M2 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984). VER LINDEROS DEL RESTO EN ESCRITURA # 1148 DE 28-06-2011 NOTARIA 1 DE RIONEGRO.- UN LOTE CON UN AREA DE 69.185.91 MTS.2.-

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

- 1.- REGISTRO DE 25-10-56 ESCRITURA # 726 DEL 22-09-56 NOTARIA UNICA DE RIONEGRO.- COMPRAVENTA.- DE: ZAPATA DE SANCHEZ MARIA CAMILA A: GIRALDO ARBELAEZ ARNOLDO.2.- REGISTRO DE 07-01-59 ESCRITURA # 1116 DEL 20-12-58 NOTARIA UNICA DE RIONEGRO.- COMPRAVENTA 1/2.- DE: GIRALDO ARBELAEZ ARNOLDO A: GIRALDO ARBELAEZ RAFAEL.3.- REGISTRO DE 30-04-71 ESCRITURA # 327 DEL 30-03-71 NOTARIA UNICA DE RIONEGRO.- COMPRAVENTA 1/2.- DE: GIRALDO ARBELAEZ ARNOLDO A: GIRALDO ARBELAEZ ARNOLDO A: GIRALDO ARBELAEZ RAFAEL.4.- REGISTRO DE 28-04-94 ESCRITURA # 1210 DEL 14-04-94 NOTARIA 1 DE ENVIGADO.- COMPRAVENTA.- DE: GIRALDO ARBELAEZ RAFAEL A: CONSTRUCCIONES Y MAQUINARIA LTDA "CONYMA LTDA".5.- REGISTRO DE 28-04-94 ESCRITURA # 1210 DEL 14-04-94 NOTARIA 1 DE ENVIGADO.- ACLARACION AL AREA.- DE: GIRALDO ARBELAEZ RAFAEL.- A: CONSTRUCCIONES Y MAQUINARIA LTDA "CONYMA LTDA". 6.- REGISTRO DE 28-04-1994 ESCRITURA 1210 DEL 14-04-1994 NOTARIA 1 DE ENVIGADO.- ENGLOBE.- A: CONSTRUCCIONES Y MAQUINARIA LTDA "CONYMA LTDA", REGISTRADA EN LA MATRICULA 45206.-- 7.- REGISTRO DE 24-12-1999 ESCRITURA 1382 DEL 23-12-1999 NOTARIA 2 DE RIONEGRO.- COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$2,114,845,380.00.- DE: CONSTRUCCIONES Y MAQUINARIA LTDA "CONYMA LTDA".- A: MUNICIPIO DE RIONEGRO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 45206.-- 8.- REGISTRO DE 10-10-2000 ESCRITURA 336 DEL 30-03-2000 NOTARIA 2 DE RIONEGRO.- COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$2,114,845,380.00.- DE: MUNICIPIO DE RIONEGRO.- A: FONDO DE VIVIENDA DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 45206.-- 9.- REGISTRO DE 21-01-2009 ESCRITURA 54 DEL 14-01-2009 NOTARIA 1 DE RIONEGRO.- CAMBIO DE RAZON SOCIAL.- DE: PROMOTORA DE VIVIENDA SOCIAL SAN JOSE PUENTE TIERRA LIMITADA.- A: CONJUNTO RESIDENCIAL ARRAYANES LTDA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 45206.-- 10.- REGISTRO DE 21-01-2009 ESCRITURA 54 DEL 14-01-2009 NOTARIA 1 DE RIONEGRO.- ACTUALIZACION AREA.- A: CONJUNTO RESIDENCIAL ARRAYANES LTDA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 45206.-- 11.- REGISTRO DE 20-05-2010 ESCRITURA 871 DEL 18-05-2010 NOTARIA 1 DE RIONEGRO.- DECLARACION PARTE RESTANTE.- A: CONJUNTO RESIDENCIAL ARRAYANES LTDA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 45206.--12.- REGISTRO DE 28-12-2000 ESCRITURA #2236 DEL 27-12-2000 DE LA NOTARIA 1 RIONEGRO.- APOORTE A SOCIEDAD, POR VALOR DE \$2,677,019,467.00.- DE: FONDO DE VIVIENDA DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO.- A: PROMOTORA DE VIVIENDA SOCIAL SAN JOSE PUENTE TIERRA LIMITADA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 45206.---

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) LOTE . NUMERO UNO (N. 1) # CONJUNTO RE4SIDENCIAL ARRAYANES LTDA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:



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

Certificado generado con el Pin No: 240703459896792157

Nro Matrícula: 020-83782

Pagina 2 TURNO: 2024-49719

Impreso el 3 de Julio de 2024 a las 06:17:35 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

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

020 - 45206

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 05-01-1962 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 1315 del 11-12-1961 NOTARIA U de RIONEGRO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 326 SERVIDUMBRE DE ENERGIA

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

DE: GIRALDO ARBELAEZ ARNOLDO

A: CIRCUITO ELECTRICO DE ORIENTE

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 02-12-1976 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 2167 del 17-11-1976 NOTARIA 10 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 326 SERVIDUMBRE DE ENERGIA

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

DE: GIRALDO ARBELAEZ RAFAEL

A: EMPRESAS PUBLICAS DE MEDELLIN

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 02-08-1985 Radicación: 2483

Doc: ESCRITURA 899 del 01-08-1985 NOTARIA U de RIONEGRO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 320 SERVIDUMBRE DE CONDUCCION DE ENERGIA

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

DE: GIRALDO ARBELAEZ RAFAEL

A: EMPRESAS PUBLICAS DE MEDELLIN

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 21-01-2009 Radicación: 2009-419

Doc: ESCRITURA 54 del 14-01-2009 NOTARIA 1 de RIONEGRO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL PRIMERA ETAPA DE CUATRO TORRES

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

A: CONJUNTO RESIDENCIAL ARRAYANES LTDA

NIT# 8110286519X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 24-06-2009 Radicación: 2009-4369

Doc: ESCRITURA 1227 del 19-06-2009 NOTARIA 1 de RIONEGRO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL ETAPA 12, COMPUESTA POR NUEVE TORRES DE 10 APARTAMENTO CADA UNA

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

A: CONJUNTO RESIDENCIAL ARRAYANES LTDA

NIT# 8110286519X



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

Certificado generado con el Pin No: 240703459896792157

Nro Matrícula: 020-83782

Página 3 TURNO: 2024-49719

Impreso el 3 de Julio de 2024 a las 06:17:35 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

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 19-08-2010 Radicación: 2010-6120

Doc: ESCRITURA 1438 del 13-08-2010 NOTARIA 1 de RIONEGRO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESC. 54/2009, EN CUANTO QUE SE MODIFICAN LOS ARTICULOS 8 Y 10 DEL R.P.H.

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

A: CONJUNTO RESIDENCIAL ARRAYANES P.H.

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 19-08-2010 Radicación: 2010-6121

Doc: ESCRITURA 1470 del 19-08-2010 NOTARIA 1 de RIONEGRO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION A LA ESC. 1438 DEL 13-08-2010 NOT 1 RGRO, EN CUANTO CITAR LAS MATRICULAS DONDE DEBE IR LA REFORMA DE LA MODIFICACION ART 8 Y 10 DEL R.P.H.

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

A: CONJUNTO RESIDENCIAL ARRAYANES P.H.

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 04-11-2010 Radicación: 2010-8166

Doc: ESCRITURA 1952 del 03-11-2010 NOTARIA 1 de RIONEGRO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DIVISION MATERIAL: 0918 DIVISION MATERIAL

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

A: CONJUNTO RESIDENCIAL ARRAYANES LTDA

NIT# 8110286519 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 24-01-2011 Radicación: 2011-467

Doc: ESCRITURA 82 del 21-01-2011 NUNICA de CALDAS

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION MODIFICACION AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL QUE DIO ORIGEN AL PATRIMONIO AUTONOMO - FIDEICOMISO ARRAYANES

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

A: FIDUCIARIA CENTRAL S.A. - FIDEICOMISO ARRAYANES

NIT 8300530363

A: CONJUNTO RESIDENCIAL ARRAYANES LTDA

NIT# 8110286519 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 24-01-2011 Radicación: 2011-467

Doc: ESCRITURA 82 del 21-01-2011 NUNICA de CALDAS

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL: 0128 CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL TRANSFERENCIA PARA INCREMENTAR EL PATRIMONIO AUTONOMO - FIDEICOMISO ARRAYANES

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

DE: CONJUNTO RESIDENCIAL ARRAYANES LTDA

NIT# 8110286519

A: FIDUCIARIA CENTRAL S.A. - FIDEICOMISO ARRAYANES

X



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

Certificado generado con el Pin No: 240703459896792157

Nro Matrícula: 020-83782

Página 4 TURNO: 2024-49719

Impreso el 3 de Julio de 2024 a las 06:17:35 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

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 25-05-2011 Radicación: 2011-3978

Doc: ESCRITURA 782 del 19-05-2011 NOTARIA UNICA de CALDAS

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: FIDUCIARIA CENTRAL S.A. - FIDECOMISO ARRAYANES NIT 830053036-3

A: INSTITUTO PARA EL DESARROLLO DE ANTIOQUIA - IDEA

NIT# 890980179

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 29-06-2011 Radicación: 2011-4813

Doc: ESCRITURA 1148 del 28-06-2011 NOTARIA 1 de RIONEGRO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LOTE: 0920 LOTE PARCIAL, LOTE 30.814.09 MTS.2

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

A: FIDUCIARIA CENTRAL S.A. - FIDEICOMISO ARRAYANES-

X 8300530363

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 29-06-2011 Radicación: 2011-4813

Doc: ESCRITURA 1148 del 28-06-2011 NOTARIA 1 de RIONEGRO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DECLARACION PARTE RESTANTE: 0913 DECLARACION PARTE RESTANTE

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

A: FIDUCIARIA CENTRAL S.A. - FIDEICOMISO ARRAYANES

X 8300530363

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 28-07-2011 Radicación: 2011-5679

Doc: ESCRITURA 1246 del 13-07-2011 NOTARIA 1 de RIONEGRO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION - RATIFICAR Y ACEPTAR LA ADICION DEL REGLAMENTO POR EL ADMINISTRADOR ESCRITURA #1148/2011

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

A: FIDUCIARIA CENTRAL S.A. - FIDEICOMISO ARRAYANES -

X 8300530363

A: CONJUNTO RESIDENCIAL ARRAYANES LTDA

NIT# 8110286519

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 19-12-2011 Radicación: 2011-9509

Doc: ESCRITURA 2281 del 15-12-2011 NOTARIA 1 de RIONEGRO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL PARTE DE LA ETAPA 1-1 TORRES 18,19,20

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

A: FIDUCIARIA CENTRAL S.A. - FIDEICOMISO ARRAYANES

X

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 22-12-2014 Radicación: 2014-10045

Doc: OFICIO 599-0 del 19-12-2014 TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE ANTIOQUIA de MEDELLIN



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

Certificado generado con el Pin No: 240703459896792157

Nro Matrícula: 020-83782

Pagina 5 TURNO: 2024-49719

Impreso el 3 de Julio de 2024 a las 06:17:35 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

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL

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

DE: INSTITUTO PARA EL DESARROLLO DE ANTIOQUIA - IDEA

A: FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

NIT# 8001713721 X

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 15-01-2016 Radicación: 2016-236

Doc: OFICIO 442 del 09-12-2015 JUZGADO SEPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DEMANDA EN PROCESO ORDINARIO: 0468 DEMANDA EN PROCESO ORDINARIO VERBAL DE NULIDAD RDO. 2015-0928

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

DE: PROMOTORA DE VIVIENDA SOCIAL SAN JOSE PUENTE TIERRA S.A.S NIT 8110286519

A: FIDUCIARIA CENTRAL S.A NIT 8001713721

A: PROYECTISTAS Y CIVILES S.A.S - PROCIL S.A.S NIT 8909149654

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 22-11-2019 Radicación: 2019-13443

Doc: OFICIO SDT007-594 del 22-11-2019 VALORIZACION MUNICIPAL de RIONEGRO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: VALORIZACION: 0212 VALORIZACION

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

DE: MUNICIPIO DE RIONEGRO

NIT# 8909073172

ANOTACION: Nro 019 Fecha: 25-05-2023 Radicación: 2023-8365

Doc: OFICIO 050-678 del 24-05-2023 VALORIZACION MUNICIPAL de RIONEGRO

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 18

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA GRAVAMEN DE VALORIZACION

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

DE: MUNICIPIO DE RIONEGRO

NIT# 8909073172

ANOTACION: Nro 020 Fecha: 11-07-2023 Radicación: 2023-11073

Doc: OFICIO 905F del 11-07-2023 OFICINA DE APOYO JUZGADOS CIVILES DEL CIRCUITO DE EJECUCION DE SENTENCIAS de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 16

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DE EMBARGO EJECUTIVO HIPOTECARIO. (RDO. 2016-00311-00)

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



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

Certificado generado con el Pin No: 240703459896792157

Nro Matrícula: 020-83782

Pagina 6 TURNO: 2024-49719

Impreso el 3 de Julio de 2024 a las 06:17:35 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

DE: INSTITUTO PARA EL DESARROLLO DE ANTIOQUIA - IDEA

NIT: 890.980.179

A: FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

NIT: 800.171.372-1

ANOTACION: Nro 021 Fecha: 11-07-2023 Radicación: 2023-11074

Doc: AUTO 1565V del 31-08-2022 OFICINA DE APOYO JUZGADOS CIVILES DEL CIRCUITO DE EJECUCION DE SENTENCIAS de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$21,793,561,750

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN REMATE: 0108 ADJUDICACION EN REMATE

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

DE: FIDUCIARIA CENTRAL S.A.- FIDEICOMISO ARRAYANES

NIT: 830.053.036-3

A: INSTITUTO PARA EL DESARROLLO DE ANTIOQUIA - IDEA

X NIT: 890.980.179

ANOTACION: Nro 022 Fecha: 11-07-2023 Radicación: 2023-11077

Doc: AUTO 1136V del 29-06-2023 OFICINA DE APOYO JUZGADOS CIVILES DEL CIRCUITO DE EJECUCION DE SENTENCIAS de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION AL AUTO 1565V DE 31/08/2022, EN CUANTO A CITAR DE FORMA CORRECTA EL AREA Y LINDEROS DE ESTE.

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

DE: JUZGADO 1 CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE MEDELLIN

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *22*

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

12 -> 85546UN LOTE, ETAPA 1-1

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

- Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2013-382 Fecha: 20-09-2013
SE CORRIGE EN LA COMPLEMENTACION ANOTACIONES #S 7 Y 8 EL VALOR DEL ACTO Y SE INCLUYE LA ANOTACION #12 POR NO HABERSE TRASLADADO, CORRESPONDIENTE A LA ESCRITURA #2236 DEL 27-12-2000 Y SU ORDEN CONOLOGICO SI VALE. (ART.59 LEY 1579/2012)
Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: Fecha: 23-01-2021
SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL, CON LA SUMINISTRADA POR CATASTRO DEPARTAMENTAL ANTIOQUIA, RES. 0000000068741 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.
Anotación Nro: 7 Nro corrección: 1 Radicación: C2011-538 Fecha: 27-12-2011
SE CORRIGE "1470" POR "1438" EN EL COMENTARIO DE LA ESPECIFICACION DEL ACTO, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA #1470/2010. SI VALE. (ART. 35 DCTO. 1250/70).



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

Certificado generado con el Pin No: 240703459896792157

Nro Matrícula: 020-83782

Pagina 7 TURNO: 2024-49719

Impreso el 3 de Julio de 2024 a las 06:17:35 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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-49719

FECHA: 03-07-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

Claudia Castrillón

CLAUDIA DINELLY CASTRILLON GONZALEZ
REGISTRADORA SECCIONAL

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



Datos Básicos - Certificado de Tradición y Libertad

Fecha: 16/05/2024

Hora: 03:33 PM

No. Consulta: 542531403

N° Matrícula Inmobiliaria: 020-83782

Referencia Catastral: ADX0004SFAA

Departamento: ANTIOQUIA

Referencia Catastral Anterior: 056150100001300590015000000000

Municipio: RIONEGRO

Cédula Catastral: ADX0004SFAA

Vereda: LAS CUCHILLAS

Nupre:

Dirección Actual del Inmueble: LOTE . NUMERO UNO (N. 1) # CONJUNTO RE4SIDENCIAL ARRAYANES LTDA

Direcciones Anteriores:

Determinacion:

Destinacion economica:

Modalidad:

Fecha de Apertura del Folio: 08/11/2010

Tipo de Instrumento: ESCRITURA

Fecha de Instrumento: 04/11/2010

Estado Folio: ACTIVO

Matrícula(s) Matriz:

020-45206

Matrícula(s) Derivada(s):

020-85546

Tipo de Predio: RURAL

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

ORIGEN	DESCRIPCIÓN	FECHA	DOCUMENTO
--------	-------------	-------	-----------

Propietarios

NÚMERO DOCUMENTO	TIPO IDENTIFICACIÓN	NOMBRES-APELLIDOS (RAZÓN SOCIAL)	PARTICIPACIÓN
		INSTITUTO PARA EL DESARROLLO DE ANTIOQUIA - IDEA	NIT: 890.980.179

Complementaciones

1.- REGISTRO DE 25-10-56 ESCRITURA # 726 DEL 22-09-56 NOTARIA UNICA DE RIONEGRO.- COMPRAVENTA.- DE: ZAPATA DE SANCHEZ MARIA CAMILA A: GIRALDO ARBELAEZ ARNOLDO. 2.- REGISTRO DE 07-01-59 ESCRITURA # 1116 DEL 20-12-58 NOTARIA UNICA DE RIONEGRO.- COMPRAVENTA 1/2.- DE: GIRALDO ARBELAEZ ARNOLDO A: GIRALDO ARBELAEZ RAFAEL. 3.- REGISTRO DE 30-04-71 ESCRITURA # 327 DEL 30-03-71 NOTARIA UNICA DE RIONEGRO.- COMPRAVENTA 1/2.- DE: GIRALDO ARBELAEZ ARNOLDO A: GIRALDO ARBELAEZ ARNOLDO A: GIRALDO ARBELAEZ RAFAEL. 4.- REGISTRO DE 28-04-94 ESCRITURA # 1210 DEL 14-04-94 NOTARIA 1 DE ENVIGADO.- COMPRAVENTA.- DE: GIRALDO ARBELAEZ RAFAEL A: CONSTRUCCIONES Y MAQUINARIA LTDA "CONYMA LTDA". 5.- REGISTRO DE 28-04-94 ESCRITURA # 1210 DEL 14-04-94 NOTARIA 1 DE ENVIGADO.- ACLARACION AL AREA.- DE: GIRALDO ARBELAEZ RAFAEL.- A: CONSTRUCCIONES Y MAQUINARIA LTDA "CONYMA LTDA". 6.- REGISTRO DE 28-04-1994 ESCRITURA 1210 DEL 14-04-1994 NOTARIA 1 DE ENVIGADO.- ENGLOBE.- A: CONSTRUCCIONES Y MAQUINARIA LTDA "CONYMA LTDA", REGISTRADA EN LA MATRICULA 45206.-- 7.- REGISTRO DE 24-12-1999 ESCRITURA 1382 DEL 23-12-1999 NOTARIA 2 DE RIONEGRO.- COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$2,114,845,380.00.- DE: CONSTRUCCIONES Y MAQUINARIA LTDA "CONYMA LTDA".- A: MUNICIPIO DE RIONEGRO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 45206.-- 8.- REGISTRO DE 10-10-2000 ESCRITURA 336 DEL 30-03-2000 NOTARIA 2 DE RIONEGRO.- COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$2,114,845,380.00.- DE: MUNICIPIO DE RIONEGRO.- A: FONDO DE VIVIENDA DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 45206.-- 9.- REGISTRO DE 21-01-2009 ESCRITURA 54 DEL 14-01-2009 NOTARIA 1 DE RIONEGRO.- CAMBIO DE RAZON SOCIAL.- DE: PROMOTORA DE VIVIENDA SOCIAL SAN JOSE PUENTE TIERRA LIMITADA.- A: CONJUNTO RESIDENCIAL ARRAYANES LTDA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 45206.-- 10.- REGISTRO DE 21-01-2009 ESCRITURA 54 DEL 14-01-2009 NOTARIA 1 DE RIONEGRO.- ACTUALIZACION AREA.- A: CONJUNTO RESIDENCIAL ARRAYANES LTDA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 45206.-- 11.- REGISTRO DE 20-05-2010 ESCRITURA 871 DEL 18-05-2010 NOTARIA 1 DE RIONEGRO.- DECLARACION PARTE RESTANTE.- A: CONJUNTO RESIDENCIAL ARRAYANES LTDA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 45206.-- 12.- REGISTRO DE 28-12-2000 ESCRITURA #2236 DEL 27-12-2000 DE LA NOTARIA 1 RIONEGRO.- APOORTE A SOCIEDAD, POR VALOR DE \$2,677,019,467.00.- DE: FONDO DE VIVIENDA DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO.- A: PROMOTORA DE VIVIENDA SOCIAL SAN JOSE PUENTE TIERRA LIMITADA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 45206.---

Cabidad y Linderos

Contenidos en ESCRITURA Nro 1952 de fecha 03-11-2010 en NOTARIA 1 de RIONEGRO LOTE NUMERO UNO (N. 1): UN LOTE SUS MEJORAS Y ANEX con area de APROXIMADA DE 100.000 M2 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984). VER LINDEROS DEL RESTO EN ESCRITURA # 1148 DE 28-06-2011 NOTARIA 1 DE RIONEGRO.- UN LOTE CON UN AREA DE 69.185.91 MTS.2.-

Linderos Tecnicamente Definidos

Area Y Coeficiente

Area de terreno Hectareas: Metros: Area Centimetros: Area Privada Metros: Centimetros:

Area Construida Metros: Centimetros: Coeficiente: %

Salvedades

NÚMERO DE ANOTACIÓN	NÚMERO DE CORRECCIÓN	RADICACIÓN DE ANOTACIÓN	FECHA DE SALVEDAD	RADICACIÓN DE SALVEDAD	DESCRIPCIÓN SALVEDAD FOLIO	COMENTARIO SALVEDAD FOLIO
0	1		20/09/2013	C2013-382	SE CORRIGE EN LA COMPLEMENTACION ANOTACIONES #S 7 Y 8 EL VALOR DEL ACTO Y SE INCLUYE LA ANOTACION #12 POR NO HABERSE TRASLADADO, CORRESPONDIENTE A LA ESCRITURA #2236 DEL 27-12-2000 Y SU ORDEN CONOLOGICO SI VALE. (ART.59 LEY 1579/2012)	
0	2	ICARE-2021	23/01/2021		SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL, CON LA SUMINISTRADA POR CATASTRO DEPARTAMENTAL ANTIOQUIA, RES. 0000000068741 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.	
7	1		27/12/2011	C2011-538	SE CORRIGE "1470" POR "1438" EN EL COMENTARIO DE LA ESPECIFICACION DEL ACTO, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA #1470/2010. SI VALE. (ART. 35 DCTO. 1250/70).	

Trámites en Curso

RADICADO	TIPO	FECHA	ENTIDAD ORIGEN	CIUDAD

IMPORTANTE

Tenga en cuenta que si usted está consultando un predio que ha sido objeto de venta(s) parciales y tiene múltiples propietarios, el resultado de la consulta reflejará únicamente el propietario o los propietarios que intervinieron en la última venta parcial.

En caso de constitución de usufructo el sistema reflejará como propietario a los beneficiarios de dicho acto.



Estado Jurídico del Inmueble

Fecha: 16/05/2024
Hora: 03:34 PM
No. Consulta: 542531781
No. Matricula Inmobiliaria: 020-83782
Referencia Catastral: ADX0004SFAA

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

ORIGEN	DESCRIPCIÓN	FECHA	DOCUMENTO
--------	-------------	-------	-----------

Arbol ()

Lista ()

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 05-01-1962 Radicación: SN
 Doc: ESCRITURA 1315 del 1961-12-11 00:00:00 NOTARIA U de RIONEGRO VALOR ACTO: \$
 ESPECIFICACION: 326 SERVIDUMBRE DE ENERGIA
 PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
 DE: GIRALDO ARBELAEZ ARNOLDO
 A: CIRCUITO ELECTRICO DE ORIENTE X

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 02-12-1976 Radicación: SN
 Doc: ESCRITURA 2167 del 1976-11-17 00:00:00 NOTARIA 10 de MEDELLIN VALOR ACTO: \$
 ESPECIFICACION: 326 SERVIDUMBRE DE ENERGIA
 PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
 DE: GIRALDO ARBELAEZ RAFAEL
 A: EMPRESAS PUBLICAS DE MEDELLIN X

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 02-08-1985 Radicación: 2483
 Doc: ESCRITURA 899 del 1985-08-01 00:00:00 NOTARIA U de RIONEGRO VALOR ACTO: \$
 ESPECIFICACION: 320 SERVIDUMBRE DE CONDUCCION DE ENERGIA
 PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
 DE: GIRALDO ARBELAEZ RAFAEL

DE: GIRALDO ARBELAEZ RAFAEL

A: EMPRESAS PUBLICAS DE MEDELLIN X

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 21-01-2009 Radicación: 2009-419

Doc: ESCRITURA 54 del 2009-01-14 00:00:00 NOTARIA 1 de RIONEGRO VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL PRIMERA ETAPA DE CUATRO TORRES (CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL)

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

A: CONJUNTO RESIDENCIAL ARRAYANES LTDA NIT. 8110286519 X

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 24-06-2009 Radicación: 2009-4369

Doc: ESCRITURA 1227 del 2009-06-19 00:00:00 NOTARIA 1 de RIONEGRO VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL ETAPA 12, COMPUESTA POR NUEVE TORRES DE 10 APARTAMENTO CADA UNA (ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL)

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

A: CONJUNTO RESIDENCIAL ARRAYANES LTDA NIT. 8110286519 X

ANOTACION: Nro 6 Fecha: 19-08-2010 Radicación: 2010-6120

Doc: ESCRITURA 1438 del 2010-08-13 00:00:00 NOTARIA 1 de RIONEGRO VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESC. 54/2009, EN CUANTO QUE SE MODIFICAN LOS ARTICULOS 8 Y 10 DEL R.P.H. (REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL)

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

A: CONJUNTO RESIDENCIAL ARRAYANES P.H.

ANOTACION: Nro 7 Fecha: 19-08-2010 Radicación: 2010-6121

Doc: ESCRITURA 1470 del 2010-08-19 00:00:00 NOTARIA 1 de RIONEGRO VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: 0901 ACLARACION A LA ESC. 1438 DEL 13-08-2010 NOT 1 RGRO, EN CUANTO CITAR LAS MATRICULAS DONDE DEBE IR LA REFORMA DE LA MODIFICACION ART 8 Y 10 DEL R.P.H. (ACLARACION)

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

A: CONJUNTO RESIDENCIAL ARRAYANES P.H.

ANOTACION: Nro 8 Fecha: 04-11-2010 Radicación: 2010-8166

Doc: ESCRITURA 1952 del 2010-11-03 00:00:00 NOTARIA 1 de RIONEGRO VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: 0918 DIVISION MATERIAL (DIVISION MATERIAL)

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

A: CONJUNTO RESIDENCIAL ARRAYANES LTDA NIT. 8110286519 X

ANOTACION: Nro 9 Fecha: 24-01-2011 Radicación: 2011-467

Doc: ESCRITURA 82 del 2011-01-21 00:00:00 NUNICA de CALDAS VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: 0901 ACLARACION MODIFICACION AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL QUE DIO ORIGEN AL PATRIMONIO AUTONOMO - FIDEICOMISO ARRAYANES (ACLARACION)

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

A: FIDUCIARIA CENTRAL S.A. - FIDEICOMISO ARRAYANES NIT 8300530363

A: CONJUNTO RESIDENCIAL ARRAYANES LTDA NIT. 8110286519 X

ANOTACION: Nro 10 Fecha: 24-01-2011 Radicación: 2011-467

Doc: ESCRITURA 82 del 2011-01-21 00:00:00 NUNICA de CALDAS VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: 0128 CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL TRANSFERENCIA PARA INCREMENTAR EL PATRIMONIO AUTONOMO - FIDEICOMISO ARRAYANES (CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL)

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

DE: CONJUNTO RESIDENCIAL ARRAYANES LTDA NIT. 8110286519

A: FIDUCIARIA CENTRAL S.A. - FIDEICOMISO ARRAYANES X

A: FIDUCIARIA CENTRAL S.A. - FIDEICOMISO ARRAYANES X

ANOTACION: Nro 11 Fecha: 25-05-2011 Radicación: 2011-3978
Doc: ESCRITURA 782 del 2011-05-19 00:00:00 NOTARIA UNICA de CALDAS VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA (HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: FIDUCIARIA CENTRAL S.A. - FIDEICOMISO ARRAYANES NIT 830053036-3
A: INSTITUTO PARA EL DESARROLLO DE ANTIOQUIA - IDEA NIT. 890980179

ANOTACION: Nro 12 Fecha: 29-06-2011 Radicación: 2011-4813
Doc: ESCRITURA 1148 del 2011-06-28 00:00:00 NOTARIA 1 de RIONEGRO VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 0920 LOTE PARCIAL, LOTE 30.814.09 MTS.2 (LOTEO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: FIDUCIARIA CENTRAL S.A. - FIDEICOMISO ARRAYANES- X 8300530363

ANOTACION: Nro 13 Fecha: 29-06-2011 Radicación: 2011-4813
Doc: ESCRITURA 1148 del 2011-06-28 00:00:00 NOTARIA 1 de RIONEGRO VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 0913 DECLARACION PARTE RESTANTE (DECLARACION PARTE RESTANTE)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: FIDUCIARIA CENTRAL S.A. - FIDEICOMISO ARRAYANES X 8300530363

ANOTACION: Nro 14 Fecha: 28-07-2011 Radicación: 2011-5679
Doc: ESCRITURA 1246 del 2011-07-13 00:00:00 NOTARIA 1 de RIONEGRO VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 0901 ACLARACION - RATIFICAR Y ACEPTAR LA ADICION DEL REGLAMENTO POR EL ADMINISTRADOR ESCRITURA #1148/2011 (ACLARACION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: FIDUCIARIA CENTRAL S.A. - FIDEICOMISO ARRAYANES - X 8300530363
A: CONJUNTO RESIDENCIAL ARRAYANES LTDA NIT. 8110286519

ANOTACION: Nro 15 Fecha: 19-12-2011 Radicación: 2011-9509
Doc: ESCRITURA 2281 del 2011-12-15 00:00:00 NOTARIA 1 de RIONEGRO VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL PARTE DE LA ETAPA 1-1 TORRES 18,19,20 (ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: FIDUCIARIA CENTRAL S.A. - FIDEICOMISO ARRAYANES X

ANOTACION: Nro 16 Fecha: 22-12-2014 Radicación: 2014-10045
Doc: OFICIO 599-0 del 2014-12-19 00:00:00 TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE ANTIOQUIA de MEDELLIN VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL (EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: INSTITUTO PARA EL DESARROLLO DE ANTIOQUIA - IDEA
A: FIDUCIARIA CENTRAL S.A. NIT. 8001713721 X

ANOTACION: Nro 17 Fecha: 15-01-2016 Radicación: 2016-236
Doc: OFICIO 442 del 2015-12-09 00:00:00 JUZGADO SEPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD de MEDELLIN VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 0468 DEMANDA EN PROCESO ORDINARIO VERBAL DE NULIDAD RDO. 2015-0928 (DEMANDA EN PROCESO ORDINARIO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: PROMOTORA DE VIVIENDA SOCIAL SAN JOSE PUENTE TIERRA S.A.S NIT 8110286519
A: FIDUCIARIA CENTRAL S.A NIT 8001713721
A: PROYECTISTAS Y CIVILES S.A.S - PROCIL S.A.S NIT 8909149654

**MUNICIPIO DE RIONEGRO
GESTOR CATASTRAL - RESOLUCIÓN 937 DEL 3 DE NOVIEMBRE DEL 2020
SUBSECRETARIA DE SISTEMA DE INFORMACIÓN TERRITORIAL**

"No es un certificado plano catastral, este documento reemplaza la ficha física y es extraído de la base catastral como ficha digital a la fecha 12/09/2023".

FICHA PREDIAL N° : 258837											
MUNICIPIO: RIONEGRO				CORREGIMIENTO: Cabecera							
BARRIO: ALTO DEL MEDIO				VEREDA: 59							
NOMBRE O DIRECCIÓN DEL PREDIO: LO N. 1											
CÉDULA CATASTRAL											
MUNICIPIO	SECTOR	CORREGIMIENTO	BARRIO	MANZANA. / VEREDA.	PREDIO	EDIFICIO	UNIDAD PREDIAL				
615	1	001	013	0059	00015	0000	00000				
NÚMERO PREDIAL NACIONAL											
DEPTO	MUNPIO	ZONA	SECTOR	COMUNA	BARRIO	MNZ./VRD	TERRENO	CND. PROP	EDIFICIO	N. PISO	U. PREDIAL
05	615	01	00	00	13	0059	0015	0	00	00	0000
DESTINO ECONÓMICO DEL PREDIO : COMERCIAL											
CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO: NORMAL											
ADQUISICIÓN: TRADICIÓN		MODELO REGISTRAL: NUEVO		CÍRCULO - MATRÍCULA: 020 - 83782			MATRÍCULA MADRE: N/A				
PERSONA NATURAL O JURÍDICA											
No.	NOMBRES Y APELLIDOS / RAZÓN SOCIAL				DOCUMENTO		TIPO	% DERECHO			
1	FIDUCIARIA CENTRAL S.A				830053036		NIT	100.0%			
JUSTIFICACION DEL DERECHO DE PROPIEDAD O DE POSESION											
No.	ESCRITURA	FECHA DD/MM/AAAA		ENTIDAD	DEPARTAMENTO		MUNICIPIO				
1	1148	20/01/2017		NOTARIA							
CONSTRUCCIONES											

CONSTRUCCIÓN NRO 1					
TIPO		IDENTIFICADOR USO			
MEDIO BAJO		CONSTRUCCIONES PARA DISTRIBUCION BIENES Y SERVICIOS CLASIFICACION B			
CONVENCIONAL	PUNTOS	NRO PISOS	EDAD	PORCENTAJE	ÁREA
CONVENCIONAL	36	1	6	100.0 %	152.74
ESTRUCTURA					
ARMAZON		Ladrillo,Bloque, Madera inmunizada			
MUROS		Bloque,Ladrillo,Madera Fina			
CUBIERTA		Zinc, Teja de Barro			
CONSERVACION		Regular			
ACABADOS PRINCIPALES					
FACHADAS		Sencilla			
CUBRIMIENTOS MUROS		Sin Cubrimiento			
PISOS		Tableta, Caucho, Acrílico, Granito, Baldosa Fina, Cerámica			
CONSERVACION ACAB		Regular			
BAÑO					
MOBILIARIO BAÑO		Pobre			
COCINA					
MOBILIARIO		Pobre			

ÁREAS

ÁREA TOTAL LOTE: 69.186 m²

COEFICIENTE DE COPROPIEDAD: N/D

COLINDANTES

ESTE - 6151001013006300003, NPN: ND NORTE - 6151001013006300010, NPN: ND ESTE - 6152001000002000670, NPN: ND OESTE - 6151001013005900017, NPN: ND NORTE - 6151001013006300003, NPN: ND SUR - 6152001000001900663, NPN: ND OESTE - 6151001013005900016, NPN: ND NORTE - 6151001013006300008, NPN: ND SUR - 6152001000001900590, NPN: ND NORTE - 6151001013006300007, NPN: ND

INFORMACIÓN GRÁFICA

Indice plancha	Ventana	Escala	Vigencia
147-IV-A-3-j	NO DATA	1:2000	2016

INFORMACIÓN AEROFOTOGRAFICA

Indice de vuelo	Faja	Foto	Vigencia	Ampliación	Escala
IGAC	NO DATA	ORT.	2016	NO DATA	1:2000



[/rionegro.gov.co](http://rionegro.gov.co) [@AlcRionegro](https://twitter.com/AlcRionegro) [Alcaldía de Rionegro](https://www.facebook.com/Alcaldia de Rionegro) [@alcaldiarionegro](https://www.instagram.com/@alcaldiarionegro)

NIT: 890907317-2 / Dirección Calle 49 N° 50 - 05 Rionegro, Antioquia Palacio Municipal

PBX: (604) 520 40 60 / Código Postal: ZIP CODE 054040 / Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co

VIGENCIA: 2023
VALOR TERRENO: \$ 10.240.277.000
VALOR CONSTRUCCIÓN: \$ 93.519.000
AVALÚO: \$ 10.333.796.000

ZONAS FÍSICAS

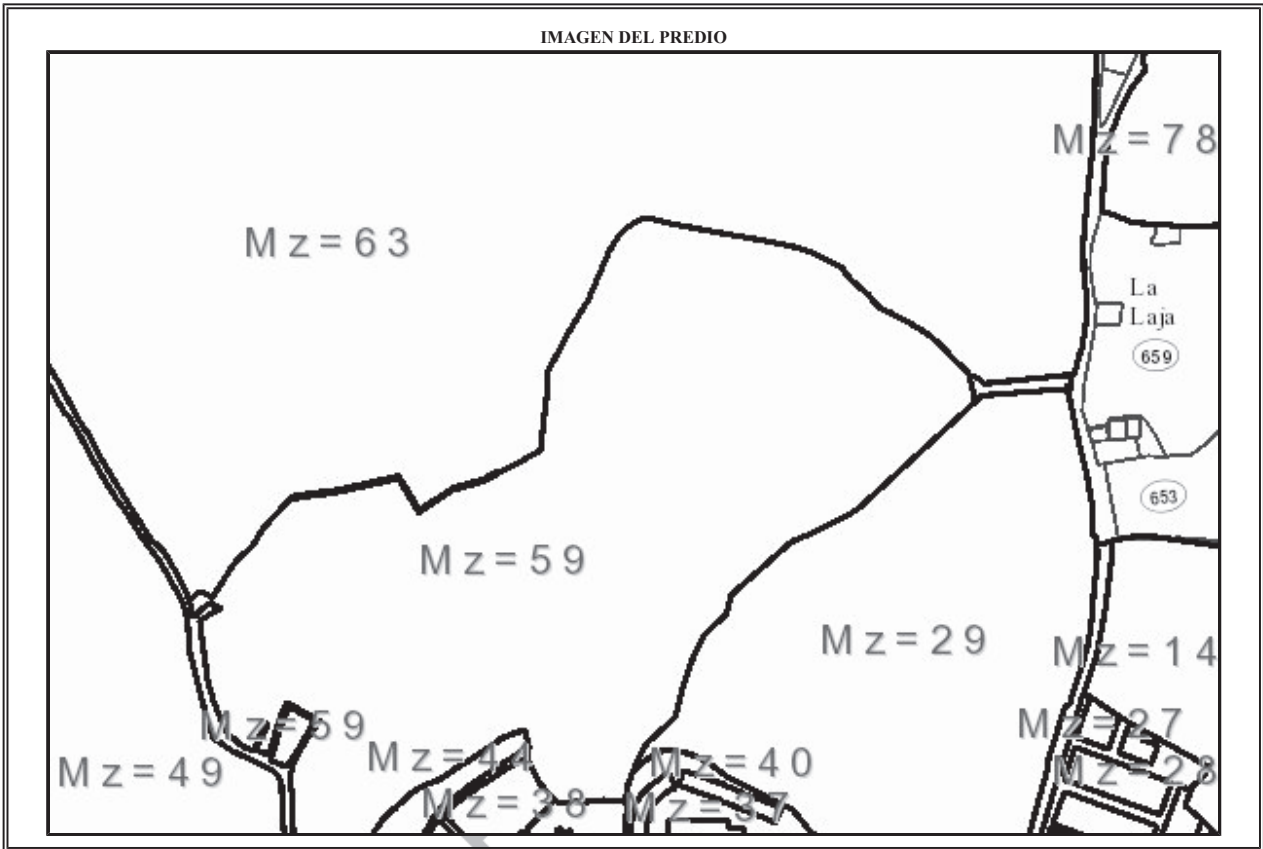
Sector	Código Zona	Área
URBANO	22	6,92 m ²

ZONAS GEOECONÓMICAS

Sector	Código Zona	Área
URBANO	17	6,92 m ²



IMAGEN DEL PREDIO



NO VALIDO





MUNICIPIO DE RIONEGRO

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

Usuario: CDOSPINA

Documento de Cobro N°: 202400331213

T

Fecha de Pago		
DD	MM	AAAA
31	3	2024

Nit 890907317-2 Cod Postal 054040 CL 49 N 50-05 Tel 5204060 alcaldia@rionegro.gov.co www.rionegro.gov.co

PAGUESE EN LAS SIGUIENTES ENTIDADES:

CAJA SOCIAL, AGRARIO, AV VILLAS, DAVIVIENDA, OCCTE, POPULAR, BGTA, BBVA, COLPATRIA, BANCOLOMBIA, CONFIAR, ITAU, PAGOS PSE www.rionegro.gov.co

Número de Páginas: Pág. 1 de 1

Nombre Propietario: FIDUCIARIA CENTRAL S.A

Cédula - NIT: 830053036

Dirección de Cobro: CR 43C N 7D-09 MEDELLIN ANTIOQUIA // RIONEGRO, ANTIOQUIA

Página 1 de 1
Instituto para el Desarrollo de Antioquia IDEA



Radicado: FA2024000707

Radicador: DIEGO HERNAN GIRALDO HENAO

Cuentas Vencidas: 0

Número de Predios: 203

Periodo Facturado: 2024-04

Código Postal Mpio: 054040

Código Catastral	Matrícula / Ficha	Derecho	Dirección	Ult. Pago / Per. Fact.	Avalúos Total y del Derecho	AP	Dest.	Tarifa	Concepto de Cobro	Valor	Recargos
1010130590001500000000 A. Pago: N D.I: 830053036	83782	100	LO N. 1		12,583,550,587		03	33			
			Nombre: FIDUCIARIA CENTRAL S.A # Pred: 203	Derecho: 100% Ult Pag: 2024-01							

\$311,053,569 \$ 0

Total a Pagar: \$ 311,053,569

* Valores aproximados sujetos a actualizaciones, reajustes, descuentos y/o intereses moratorios.
INCLUYE DCTO DEL 15% POR PAGO ANTICIPADO DEL 02-03 Y 04 TRIM DEL 2024 - INCLUYE REAJUSTE DE AVALUO VIG 2024 SEGUN DECRETO NACIONAL 2311 DEL 30/DIC /2023-

CLIENTE

MUNICIPIO DE RIONEGRO

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

BANCO

Referencia: 202400331213 T

Número de Páginas: Pág. 1 de 1
Nombre Propietario: FIDUCIARIA CENTRAL S.A
Cédula - NIT: 830053036
Dirección de Cobro: CR 43C N 7D-09 MEDELLIN ANTIOC
Cuentas Vencidas: 0
Número de Predios: 203
Periodo Facturado: 2024-04
Pague hasta: 31/3/2024
Usuario: CDOSPINA



(415)7707279240016(8020)202400331213(3900)0311053569(96)20240331

Relación de Cheques		
BANCO	# CHEQUE	VALOR

No se recibe pagos parciales, ni combinado de cheque y efectivo

TOTAL A PAGAR: \$ 311,053,569



Municipio de Rionegro
Departamento de Antioquia



Jaime

RESOLUCIÓN No. L-019
(Marzo 9 de 2011)

"POR LA CUAL SE EXPIDE UNA LICENCIA DE MODIFICACIÓN DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN"

La Secretaría de Planeación, en uso de sus facultades legales conferidas por la Ley 388 de 1997, Decreto Nacional 1469 de 2010 y el Acuerdo 076 de Mayo 29 del 2003, y,

CONSIDERANDO:

1. Que el señor **LUIS CARLOS GONZALEZ VELEZ**, identificado con la c.c 8.287.677, en su calidad de gerente, quien obra en nombre y representación legal de la sociedad **CONJUNTO RESIDENCIAL ARRAYANES LIMITADA**, nit 811.028.651-9, constituida mediante la escritura pública 2236 del 27 de diciembre de 2000, otorgada en la Notaría Primera del Circulo Notarial de Rionegro, en calidad de fideicomitente del contrato de fiducia mercantil, que dio origen al patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO ARRAYANES**, celebrado mediante documento privado con la **FIDUCIARIA CENTRAL, SOCIEDAD DE SERVICIOS FINANCIEROS**, constituida mediante la escritura pública 3.271, del 20 de agosto de 1992, otorgada en la Notaría 15 del Circulo Notarial de Bogotá, solicitó ante la Secretaría de Planeación la modificación de la licencia de urbanismo construcción, otorgada mediante la resolución **LU- 05** de octubre 19 de 2009, que a su vez fuera modificatoria de la licencia de Urbanismo Y construcción **LU 008** de julio 17 de 2008.
2. Que Las enunciadas licencias de urbanismo y construcción, fueron otorgadas sobre el predio de mayor extensión, identificado con la matrícula inmobiliaria **020-45206**, del cual se desagregó un lote con superficie aproximada de **100.000 m2**, que se identifica en la oficina de registro de instrumentos públicos con la **MI 020-83782**, cuyo derecho de dominio y posesión fuera transferido por parte de la sociedad **CONJUNTO RESIDENCIAL ARRAYANES LIMITADA**, a título de fiducia mercantil, a la **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, para incrementar el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO ARRAYANES**.
3. Que el proyecto inicial constaba de **782 apartamentos** distribuidos en **7 torres de 32 bloques de 5 pisos por 2 apartamentos (320 aptos)** y **8 torres de 33 bloques de 7 pisos por 2 aptos (462 aptos)**, proyecto que se planteaba para ser desarrollado en una sola etapa en toda la extensión del predio. (**114.365m2**), predio de mayor extensión identificado con la matrícula inmobiliaria **020-45206**, del la cual se segregó el predio de **100.000 m2**, identificado con la matrícula inmobiliaria **020-83782**, aportado al patrimonio autónomo, como ya se indicó, y sobre el cual se pretenden ahora desarrollar las etapas **1,2 y 3** del proyecto **"ARRAYANES"**
4. Que con ocasión de la reforma de la licencia de urbanismo y construcción **LU- 05** de 2009, que se aprueba con la presente decisión administrativa, el proyecto se plantea para ser desarrollado en cuatro etapas, que se identifican en el plano urbanístico que se incorpora al protocolo de la presente resolución, como etapa 0, etapa 1, etapa 2 y etapa 3, las cuales se construirán de manera sucesiva, dentro del plazo de vigencia de esta Licencia de Urbanismo y construcción, etapas que de manera individual deberán dar cumplimiento a las obligaciones urbanísticas derivada del proceso de urbanismo, siendo cada etapa funcional y autónoma en el cumplimiento de las cesiones de espacio público, según lo determina el artículo 48 del Decreto Nacional 1469 de 2010, que trata sobre la Vigencia de las licencias en urbanizaciones por etapas y proyecto urbanístico general
5. Que para el referido proyecto por etapas, se plantea el cronograma y desarrollo progresivo de las mismas, según el numeral 7 del contrato de fiducia mercantil **"FIDEICOMISO ARRAYANES"**.

Gobernar es Educar

NIT. 890.907.317-2 Dirección Calle 49 N° 50-05 PRI 5658100 FAX 5658142
Correo electrónico planeacionl@rionegro.gov.co Página web www.rionegro.gov.co



Municipio de Rionegro

Departamento de Antioquia



- Que el proyecto plantea la construcción de un total de 782 apartamentos, de los cuales, en la etapa "0" hay construidos a la fecha de expedición del presente acto administrativo un total de 132 apartamentos, distribuidos en las manzanas 4 y 12, en tres bloques de 5 piso cada uno, etapa que se desarrolló en el lote hoy resultante de un procesos de subdivisión predial, cuya extensión es de 14.412,68 m2. Según plano urbanístico allegado por el solicitante de la Presente licencia, modificatoria de urbanismo y construcción.
- Que las etapas 1,2 y 3 se desarrollarán en forma sucesiva en uno de los dos predios resultantes de la subdivisión predial, al cual le fuera otorgada la Matricula inmobiliaria 020-83782, de la oficina de registro de instrumentos públicos, siendo las áreas de dichas etapas las que a continuación se indican y que se desglosan en mayor detalle en el plano urbanístico que hace parte del presente licenciamiento:

ETAPA 0		
AREA		%
Vias Y Parqueaderos	14.412,68	
Zonas Verdes	2.917,43	20,24
Gesiones Tipo B	8.240,75	57,17
Numero De Torres	324,84	2,25
Numero De Parqueaderos	13	
Numero De Viviendas	36	
	130	
ETAPA 1		
AREA		
Vias Y Parqueaderos	30.814,09	
Zonas Verdes	7.545,65	24,49
Gesiones Tipo B	21.215,96	68,85
Numero De Torres	138,91	0,45
Numero De Parqueaderos	12	
Numero De Viviendas	47	
	168	
ETAPA 2		
AREA		
Vias Y Parqueaderos	23.581,78	
Zonas Verdes	5.115,57	21,69
Gesiones Tipo B	13.078,49	55,46
Numero De Torres	2.056,5	8,7
Numero De Parqueaderos	19	
Numero De Viviendas	95	
	226	

Gobernar es Educar

NIT. 890.907.317-2 Dirección Calle 49 N° 50-05 PRI 5658100 FAX 5658142
 Correo electrónico planeacion1@rionegro.gov.co Página web www.rionegro.gov.co



Municipio de Rionegro
Departamento de Antioquia



ETAPA 3		
AREA		
Vías y Parqueaderos	45.500.02	
Zonas Verdes	7.723	16.97
Cesiones Tipo B	31.592,2	69.43
Número De Torres	971,72	2.13
Número De Parqueaderos	21	
Número De Viviendas	138	
	258	

8. Que teniendo en cuenta lo anterior, la Secretaría de Planeación.

RESUELVE:

ARTÍCULO 1: Otorgar a la sociedad CONJUTO RESIDENCIAL ARRAYANES LIMITADA , nit 811.028.651-9, licencia de modificación a la licencia de urbanismo y construcción LU 05 de octubre 19 de 2009, según los terminos previstos en la parte motiva del presente acto administrativo.

ARTÍCULO 2: La propuesta urbanística general, que se aprueba con la presente licencia, se registrará en lo atinente a su vigencia, por lo preceptuado en el artículo 48 del Decreto Nacional 1469 de 2010, que trata sobre la Vigencia de las licencias en urbanizaciones por etapas y proyecto urbanístico general, y en lo que respecta a la vigencia de cada etapa individual, se ceñirá a lo contemplado en el artículo 47 del mismo decreto, es decir 36 meses , prorrogables por un año mas, para cada etapa individual, plazo dentro del cual se debera construir el urbanismo y construcción, previsto para cada una de ellas en la propuesta urbanística general

La solicitud de la prórroga deberá formularse dentro de los treinta días calendarios anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, y podrá otorgarse siempre que se compruebe la iniciación de la obra.

ARTÍCULO 3: El titular de la presente licencia que incumpla las normas técnicas o varíe el proyecto aprobado, se hará acreedor a las sanciones establecidas en la Ley 9ª de 1989, Decreto 564 de 2006, Ley 810 de 2003 y Ley 388 de 1997 artículos 103 y 104.

ARTÍCULO 4: La responsabilidad de la Obra será asumida por el arquitecto GABRIEL CADAVID ARBELÁEZ, Matrícula 2546 ANT, Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura.

ARTÍCULO 5: Por medio de ésta Licencia, y de conformidad con el Numeral 07 del Artículo 32 del decreto 564 de Febrero 24 de 2006, se contrae la obligación de realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalen las normas de construcción sismo resistentes vigentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura menor a tres mil (3000) metros de área.

ARTÍCULO 6: Las obras autorizadas deben contar con la instalación de los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 y los decretos que la reglamenten.

ARTÍCULO 7: De conformidad con el Decreto Municipal 472 de Agosto 09 de 2001 y el Artículo 271 del Acuerdo 076 de Mayo 29 del 2003, Plan de Ordenamiento Territorial, "El beneficiario de la licencia, solicitará por escrito ante la Secretaría de Planeación, la expedición del Certificado de Obra o Concordancia mediante formato previamente diseñado para el efecto. Una vez radicada la solicitud, se fijará fecha y hora para la visita de inspección a la cual deberá asistir el beneficiario de la

Gobernar es Educar

NIT. 890.907.317-2 Dirección Calle 49 N° 50-05 PRI 5658100 FAX 5658142
Correo electrónico planeacion@rionegro.gov.co Página web www.rionegro.gov.co



Municipio de Rionegro

Departamento de Antioquia



licencia. Dentro de los 10 días hábiles siguientes, la Secretaría de Planeación otorgará o negará la certificación mediante acto administrativo debidamente motivado.

"En dicha certificación debe constar las condiciones positivas o negativas de aprovechamiento urbanístico del predio, dejando constancia expresa de la futura posibilidad de construir y subdividir el lote.

"Dentro de los dos días siguientes a su expedición, la Secretaría de Planeación remitirá la certificación mediante oficio a la oficina de Registro de Instrumentos Públicos, para su inscripción en el folio de matrícula correspondiente, con el fin de salvaguardar derechos de terceros.

"Cuando el certificado sea negado, la administración fija un plazo máximo de 60 días para la adecuación del proyecto a las normas, transcurrido este término, si persiste el incumplimiento, el expediente será remitido a la inspección urbanística para que adelante el proceso contravencional correspondiente"

ARTICULO 8: En consonancia con el Decreto Municipal 472, que determinó como prerrequisito para la conexión de los servicios públicos de acueducto alcantarillado y energía eléctrica, un visto bueno de Planeación que diera fe del cumplimiento de la normativa urbanística por parte del constructor, en el sentido de que se hubiese efectuado el trámite de licencia de construcción y que la obra se hubiese ajustado a la misma, y en reconocimiento a que la legislación vigente contenida en el Decreto Nacional 302 de 2000, reglamentario de la Ley 142 de 1994, define en su Artículo 3 numeral 3.45 el servicio temporal como "el servicio que se presta a obras en construcción (...), con una duración no superior a un año, (...)", la secretaria de Planeación autoriza que se otorgue por parte de estas empresas dicho servicio temporal a solicitud del interesado, y para el efecto suscribir un contrato de condiciones uniformes con caducidad no superior a un año, y posteriormente, una vez la Secretaria de Planeación otorgue el Certificado de Obra o Concordancia mencionado en el Artículo anterior, realizar la suscripción definitiva como usuario del respectivo servicio

Cualquier modificación en obra respecto a los planos aprobados, que no surta trámite de aprobación ante la Secretaría de Planeación impedirá la autorización definitiva de la conexión de estos servicios y dará lugar a un proceso contravencional y sancionatorio que incluirá la imposición de multas, suspensión de servicios públicos según lo previsto en la Ley 388 de 1997, Decreto 564 de 2006 y la Ley 810 de 2003.

ARTÍCULO 9: La expedición de la Licencia, no implica pronunciamiento alguno sobre linderos, titularidad de su dominio, ni sobre servidumbre, será responsabilidad de los involucrados resolver por las vías judiciales los conflictos que resultaren.

ARTÍCULO 10: Las obras deben ser ejecutadas de forma tal que garantice la salubridad de las personas, la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.

Todo material de escombros sobrante, producto de la demolición, construcción, reforma y/o adición de edificaciones o de obras de urbanismo, deberá depositarse en la escombrera autorizada por el municipio, ubicada sobre la vía Rionegro - Belén, entre la Compañía Nacional de Chocolates y Estación de Servicios, so pena de las sanciones establecidas en el Acuerdo 122 de 1996, promulgado con base en la resolución 541 de 1995 - Min ambiente.

ARTICULO 11: El constructor debe garantizar la estabilidad de los taludes y la compactación de los llenos y por lo tanto de las viviendas allí asentadas y entregar a satisfacción las obras de urbanismo al municipio, el problema de la estabilización de los taludes y la compactación de los llenos, tanto en el sitio de obras como en lo sitios de excavación del material de prestamo es competencia del constructor, incluso con posterioridad a la entrega de las obras de urbanismo y de las viviendas.

ARTICULO 12: La responsabilidad del urbanismo y construcción es competencia del urbanizador quien debe además hacer entrega de las obras al municipio y de las viviendas a los compradores, garantizando su entrega libre de todo problema técnico o jurídico, incluso garantizando la estabilidad de las obras con posterioridad a la entrega de las mismas.

ARTÍCULO 13: Se incorporan como obras de urbanismo de **PLENA RESPONSABILIDAD DEL CONSTRUCTOR** las obras de estabilización de taludes que con el movimiento de tierras se requieran. Los cortes y llenos de tierra deberán garantizar la

Gobernar es Educar

NIT. 890.907.317-2 Dirección Calle 49 N° 50-05 PRI 5658100 FAX 5658142
Correo electrónico planeacionl@rionegro.gov.co Página web www.rionegro.gov.co



Municipio de Rionegro

Departamento de Antioquia

estabilidad de los terrenos y edificaciones aledañas y las del mismo proyecto"

ARTICULO 14: Los Impactos negativos mitigables que se produzcan con motivo de las obras durante la construcción y con posterioridad a las mismas serán subsanadas por el constructor, so pena de incurrir en infracción urbanística y aplicar las sanciones que establece la Ley para estos casos".

ARTÍCULO 15: Todo material de escombros sobrante, producto de la demolición, construcción, reforma y/o adición de edificaciones o de obras de urbanismo, deberá depositarse en la escombrera autorizada por el municipio, ubicada sobre la vía Rionegro - Belén, entre la Compañía Nacional de Chocolates y Estación de Servicios, so pena de las sanciones establecidas en el Acuerdo 122 de 1996, promulgado con base en la resolución 541 de 1995 – Min ambiente. Tener presente que todo sitio o terreno seleccionado para llevar a cabo un relleno de tierra o escombros debe tener la autorización y permiso de las entidades y autoridades competentes de conformidad con lo establecido en el decreto municipal 076 de 2003, la Resolución del Ministerio del Medio Ambiente 541 de 1994 y la Ley 99 de 1993, y las demás normas que modifiquen, reglamenten o complementen. Además se deben realizar los estudios técnicos (geológicos, geotécnicos, hidrológicos y ambientales) de soporte que permitan la factibilidad de ubicar allí dicha actividad.

ARTÍCULO 16: Las áreas señaladas en el levantamiento topográfico suministrado por el interesado, deben corresponder a las áreas catastrales, de no ser así, el promotor deberá hacer una actualización y/o aclaración de áreas ante la dirección de sistemas de información y catastro departamental, de acuerdo a la instrucción administrativa conjunta 001 del IGAC y 011 del S.N.R del 20 de mayo de 2009

ARTÍCULO 17: Implementar medidas de seguridad contra incendios para prevenir su ocurrencia, la propagación de las llamas y limitar su tamaño en caso de presentarse.

Garantizar rutas de evacuación, incluir medidas de protección activas con equipos de seguridad contra los fuegos incorporados a la estructura física de la construcción, tales como extintores, hidrantes, aspersores, sistemas de detección de fugas de gas, etc.

Adoptar además medidas de protección pasiva y dar cumplimiento a toda la normatividad vigente sobre la materia

ARTÍCULO 18: Cualquier normatividad no contemplada en esta Resolución, se regirá por las legalmente establecidas.

ARTÍCULO 19: El contenido de la presente Resolución, será publicado en el boletín oficial del Municipio por cuenta del propietario.

ARTÍCULO 20: El incumplimiento de las normas técnicas o variación del proyecto aprobado, hará acreedor a la sanciones establecidas en la Ley 9ª de 1989, Decreto 1469 de 2010, Ley 810 de 2003 y Ley 388 de 1997 artículos 103 y 104, así:

Para el propietario: DEMOLICIÓN

Para el proyectista y el constructor SUSPENSIÓN DEL REGISTRO ANTE PLANEACION, siendo además acreedores a la sanción impuesta por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura.

Por incumplimiento de las normas técnicas y/o variación del proyecto, se aplicaran multas entre 50 y 300 SMLMV, artículo 104 de la Ley 388 de 1997 y Decreto 1469 de 2010.

ARTÍCULO 21: Es obligación del titular mantener en la obra, copia de los planos aprobados y la respectiva Licencia y de exhibirlos cuando sean exigidos por la administración Municipal.

ARTÍCULO 22: De acuerdo a lo anterior y por discreción de la Secretaría de Planeación Municipal cada propietario de lote debe asumir su acceso al mismo.

ARTÍCULO 23: Debe implementar durante el proceso constructivo condiciones de seguridad industrial efectiva para la preservación de la integridad física del personal de obra y visitante, cualquier accidente es responsabilidad del constructor

Gobernar es Educar

NIT. 890.907.317-2 Dirección Calle 49 N° 50-05 PRI 5658100 FAX 5658142
Correo electrónico planeacion1@rionegro.gov.co Página web www.rionegro.gov.co



Municipio de Rionegro
Departamento de Antioquia

y/o dueño del proyecto.

ARTÍCULO 24: El titular de cualquiera de las licencias está obligado a instalar una valla con una dimensión mínima de dos metros por un metro, en lugar visible de la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo que haya sido objeto de la licencia.

En la valla se deberá indicar al menos:

- 1 La clase de licencia
- 2 El número o forma de identificación de la licencia
- 3 La dirección del inmueble de la nomenclatura oficial que le corresponde. Para urbanización toma la célula catastral.
- 4 Vigencia de la licencia.
- 5 El nombre o razón social del titular de la licencia.
- 6 El tipo de desarrollo que se esté adelantando, haciendo referencia especialmente al uso o usos, metros de construcción, altura total de las edificaciones, número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos.

La valla se instalará a más tardar dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de expedición de la licencia y en todo caso antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos, maquinaria entre otros, y deberá permanecer durante todo el tiempo de su vigencia.

En caso de vencerse la licencia antes de la terminación de las obras, la valla deberá indicar el número de su prórroga.

ARTÍCULO 25: Contra la presente Resolución procede el recurso de reposición y apelación según el artículo 59 del Decreto 2150 de 1995, los cuales deberán ser presentados dentro de los cinco (5) días siguientes a su notificación legal.

Expedida en la ciudad de Rionegro - Antioquia a los nueve (9) días de marzo de 2011.

Paula Andrea Roldán P.
PAULA ANDREA ROLDAN HENAO
Secretaría de Planeación

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

Edilson Zuluaga Jaramillo
EDILSON ZULUAGA JARAMILLO
Profesional Universitario de Planeación

NOTIFICACIÓN AL INTERESADO DE LA RESOLUCIÓN	
FECHA:	<u>10-03-2011</u>
HOY SE ENTREGA Y SE NOTIFICA ESTA RESOLUCIÓN AL SEÑOR (A)	<u>Luis Fernando Castaño Moraña</u>
NOTIFICADO:	<u>FERNANDO CASTAÑO</u>
EL NOTIFICADOR:	<u>[Signature]</u>

Gobernar es Educar

NIT. 890.907.317-2 Dirección Calle 49 N° 50-05 PRI 5658100 FAX 5658142
Correo electrónico planeacion1@rionegro.gov.co Página web www.rionegro.gov.co