REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PUBLICO

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
RIONEGRO (ANT)

REPORTE DE TRASLADOS

Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

TRASLADO No. 064 **Fecha del Traslado:** 06/12/2023 **Página** 1

Nro Expediente	Clase de Proceso	Demandante	Demandado	Observacion de Actuación	Fecha Auto	FECHA INICIAL	FECHA FINAL
05615310300220150043100	Verbal	L.F.CONSTRUCTORA E INVERSIONES S.A.S.	CORPORACION DE VIVIENDA VILLAS DEL ROSAL	Traslado Art. 110 C.G.P. De conformidad con el Art. 326 del C.G.P., se corre traslado del recurso de apelación interpuesto. El documento se puede mirar y descargar en el sitio web https://www.ramajudicial.gov.co/web/centro-de-servicios-administrativos-de-rionegro/57. Se requiere además para que cualquier escrito dirigido a este juzgado se remita únicamente a través del correo csarionegro@cendoj.ramajudicial.gov.co	05/12/2023	6/12/2023	11/12/2023
05615310300220220022100	Verbal	JUAN CARLOS CASTAÑO MONTOYA	CONSTRUCTORA CONTEX S.A.	Traslado Art. 370 C.G.P. Se corr traslado de las excepciones de mérito propuestas. El documento se puede mirar y descargar en el sitio web https://www.ramajudicial.gov.co/web/centro-de-servicios-administrativos-de-rionegro/57. Se requiere además para que cualquier escrito dirigido a este juzgado se remita únicamente a través del correo csarionegro@cendoj.ramajudicial.gov.co	05/12/2023	6/12/2023	14/12/2023

DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN EL ART. 110 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO, SE FIJA EL PRESENTE TRASLADO EN LUGAR PUBLICO DE LA SECRETA
HOY 06/12/2023 A LA HORA DE LAS 8 A.M .

OLGA LUCÍA GALVIS SOTO
SECRETARIO (A)

05615-31-03-002-2015-00431-00 - RECURSO CONTRA AUTO QUE LIQUIDA Y APRUEBA AGENCIAS

egomez@enderechoabogados.com <egomez@enderechoabogados.com>

Mié 28/06/2023 14:08

Para:Oficina Reparto Centro Servicios Judiciales - Antioquia - Rionegro <csarionegro@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC:pruebadeentregaenderecho@gmail.com <pruebadeentregaenderecho@gmail.com>

1 archivos adjuntos (137 KB)

05615-31-03-002-2015-00431-00 - RECURSO CONTRA AUTO QUE APRUEBA AGENCIAS EN DERECHO.pdf;

Señores,

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE RIONEGRO

REFERENCIA.	PROCESO VERBAL
RADICADO.	05615-31-03-002-2015-00431-00
DEMANDANTE.	LUIS FERNANDO VILLEGAS GIRALDO Y OTRO
DEMANDADO.	CORPORACIÓN DE VIVIENDA VILLAS DEL ROSAL
ASUNTO.	**RECURSO CONTRA AUTO QUE LIQUIDA Y APRUEBA AGENCIAS**

Un saludo

EnDerecho

Edward León Gómez González
Abogado Universidad de Antioquia
Esp. Responsabilidad Civil y Seguros EAFIT
www.enderechoabogados.com
Cr 43 A 15 S 15 Oficina 802, Medellín, Colombia
Teléfono 6044034805

Señores,

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE RIONEGRO

REFERENCIA.	PROCESO VERBAL
RADICADO.	05615-31-03-002-2015-00431-00
DEMANDANTE.	LUIS FERNANDO VILLEGAS GIRALDO Y OTRO
DEMANDADO.	CORPORACIÓN DE VIVIENDA VILLAS DEL ROSAL
ASUNTO.	**RECURSO CONTRA AUTO QUE LIQUIDA Y APRUEBA AGENCIAS**

Como apoderado de la parte actora y dentro del término de Ley, de la manera más respetuosa impugno el auto mediante el cual se liquidaron y se impartió aprobación a las agencias en derecho en primera instancia por la suma de $13.353.000.

1. MOTIVOS DE INCONFORMIDAD

La resolución del presente caso se dio mediante la declaratoria oficiosa de la excepción de contrato no cumplido. Con otras palabras, no acogió las pretensiones ni las excepciones de las partes.

Es pertinente anotar que en las instancias del proceso no hubo condena en costas, debido a que la responsabilidad en el desquiciamiento del contrato fue imputada a ambas partes por su correlativo incumplimiento.

De acuerdo con el artículo 2 del Acuerdo No. PSAA16-10554 de agosto 5 de 2016 del Consejo Superior de La Judicatura, son criterios para la fijación de agencias en derecho "...*la naturaleza, la calidad y la duración de la gestión realizada por el apoderado*...". Aplicando dichos criterios al caso de marras tenemos lo siguiente:

- El proceso fue decidido mediante la declaratoria oficiosa de la excepción de contrato no cumplido, por lo que los medios de defensa de la parte demandada no fueron acogidos por la Justicia Civil.

- La primera instancia del proceso tuvo una duración razonable, habida cuenta de que la notificación de la demanda tuvo lugar el 09 de marzo de 2016 y la sentencia fue dictada en audiencia del 26 de abril de 2018, por lo que el decurso en la fase inicial del juicio fue de 25 meses, rango de tiempo

bastante bajo en comparación con la tardanza en la resolución de gran cantidad de procesos en la justicia civil.

En línea con lo anterior, no existen criterios que justifiquen la fijación de agencias en derecho en una cuantía tan elevada como la liquidada en el presente caso, pues bien vistas las cosas y conforme a las consideraciones de la Justicia Civil, poco o nada tuvo que ver la gestión judicial de las partes para decidir el proceso.

Así las cosas, habida cuenta de que ninguna de las partes salió victoriosa, atendiendo lo dispuesto en el numeral 1 del artículo 365 del Código General del Proceso, consideramos que la Justicia Civil debe abstenerse de condenar en agencias en derecho a la parte demandante o en todo caso, dadas las particularidades del presente caso, aplicar la tarifa para aquellos casos que carecen de cuantía o de pretensiones reglada en el numeral 1, literal b) del artículo 5 del Acuerdo No. PSAA16-10554 de agosto 5 de 2016 del Consejo Superior de La Judicatura, cuya tarifa oscila entre 1 y 10 S.M.M.L.V. decantándose por el rango bajo de la tarifa antecitada.

2. PETICIÓN

Reponer el auto objeto de censura, en el sentido de abstenerse de ordenar el pago de agencias en derecho a la parte demandante. En su defecto, rehacer la liquidación aplicando la tarifa para aquellos casos que carecen de cuantía o de pretensiones reglada en el numeral 1, literal b) del artículo 5 del Acuerdo No. PSAA16-10554 de agosto 5 de 2016 del Consejo Superior de La Judicatura, cuya tarifa oscila entre 1 y 10 S.M.M.L.V. decantándose por el rango bajo de la tarifa antecitada.

En el evento de no salir avante la solicitud, en subsidio formulo recurso de apelación ante la Honorable Sala Civil del Tribunal Superior de Antioquia.

Quien suscribe,



EDWARD LEÓN GÓMEZ GONZÁLEZ
C.C. 1.038.405.581
T.P. 210.873 CSJud

CONTESTACIÓN DE DEMANDA - PROCESO RADICADO 2022-00221 Recibidos

Servicio al cliente Contex <servicioalcliente@contex.com.co>

Mié 02/11/2022 16:46

Para: Oficina Reparto Centro Servicios Judiciales - Antioquia - Rionegro <csarionegro@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: Roman Castaño <rocasochoa@gmail.com>;juancarloscm6@gmail.com <juancarloscm6@gmail.com>;Elizabeth Lopera <elopera@contex.com.co>

SEÑOR
JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE RIONEGRO
E. S. D.

PROCESO: verbal (nulidad)
RADICADO: 2022-00221
DEMANDANTE: Juan Carlos Castaño Montoya
DEMANDADO: Constructora Contex S.A.S. BIC

ASUNTO: **Contestación de la demanda**

Cordial saludo,

Con la presente me permito enviar, dentro de la oportunidad legal, la contestación a la demanda instaurada por el señor Juan Carlos Castaño Montoya a través de su apoderado, el señor Román Castaño Ochoa, dentro del proceso de la referencia. A este mismo correo, se anexan las pruebas documentales que se pretenden hacer valer dentro del proceso.

Agradezco acusar recibo del presente correo electrónico.

Atentamente,

Elizabeth Lopera Vargas
Apoderada
Constructora Contex S.A.S. BIC

ANEXOS 2022-00221.pdf

ANEXOS 2022-00221 (1).pdf

Con su respuesta a este correo electrónico usted autoriza a la CONSTRUCTORA CONTEX S.A.S, para que trate sus datos personales conforme a la Política de Protección de Datos Personales y Habeas Data, prevista en el aviso de privacidad puesto a disposición en nuestro sitio web www.contex.com.co

Rionegro, 27 de octubre de 2022

SEÑOR
JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE RIONEGRO
E. S. D.

PROCESO: verbal (nulidad)
RADICADO: 2022-00221
DEMANDANTE: Juan Carlos Castaño Montoya
DEMANDADO: Constructora Contex S.A.S. BIC

ASUNTO: **Contestación de la demanda**

ELIZABETH LOPERA VARGAS, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Medellín, identificada con cédula de ciudadanía número 1.152.189.761, y portadora de la Tarjeta Profesional No. 253.889 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en calidad de apoderada de la sociedad CONSTRUCTORA CONTEX S.A.S BIC, identificada con NIT. 900.082.107-5, según poder que se anexa; por medio del presente escrito procedo a dar respuesta a la demanda instaurada por el señor Juan Carlos Castaño Montoya a través de su apoderado, el señor Román Castaño Ochoa, en los siguientes términos

1. PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LOS HECHOS

AL PRIMERO: Es cierto que el 02 de febrero de 2021, se celebró entre CONSTRUCTORA CONTEX S.A.S. (hoy CONSTRUCTORA CONTEX S.A.S. BIC) un Contrato de "***CESIÓN DE DERECHOS DE BENEFICIO DENTRO DEL FIDEICOMISO P.A. ARÁNDANOS PARA LA VINCULACIÓN AL PROYECTO INMOBILIARIO "ARÁNDANOS DE FONTIBÓN", EN CALIDAD DE BENEFICIARIO DE ÁREA – ENCARGO No. 13029 – ETAPA 1 TORRE 2***", en virtud del cual, el señor Juan Carlos Castaño Montoya fue vinculado al Fideicomiso P.A. ARÁNDANOS, únicamente respecto del beneficio que le corresponde al Fideicomitente (CONSTRUCTORAS CONTEX S.A.S BIC) en una unidad inmobiliaria determinada, con el fin de que, una vez finalizado el proyecto y cumplidas las obligaciones de pago a cargo de este como beneficiario de área, se le hiciere la transferencia del derecho de dominio y la posesión material sobre la correspondiente unidad inmobiliaria.

No obstante, lo anterior, no es cierto que el Contrato de Cesión de Derechos de Beneficio se convierta en una promesa de venta, toda vez que, aunque tengan similitud respecto de la finalidad perseguida, son contratos diferentes por cuanto en la cesión de derechos es necesario que exista previamente un Contrato de Fiducia Mercantil que dé origen al mismo,

sin que ello implique que el beneficiario de área adquiera por dicha vinculación algún tipo de derecho u obligación en el referido contrato de fiducia y/o pueda intervenir en las decisiones propias del Fideicomiso.

El Contrato de Cesión de Derechos resulta accesorio del Contrato primigenio que da lugar al mismo, esto es, del Contrato de Fiducia Mercantil; de tal suerte que, de no cumplirse las condiciones allí pactadas, hay lugar a resolver el contrato de cesión de derechos celebrado, sin que ello de lugar a predicar incumplimiento o que haya lugar al reconocimiento de perjuicios o indemnización alguna por este concepto.

AL SEGUNDO Y AL TERCERO: Es cierto, tal y como lo menciona el demandante en el escrito de la demanda. Incluso, mediante Otrosí No. 1 de fecha 08 junio de 2021, se modificó el Contrato de Cesión de Derechos de Beneficio mencionado, respecto de las cláusulas quinta y séptima del mismo, en el sentido de incluir dentro de la forma de pago, la entidad financiera otorgante del crédito con el cual se pagaría parte de la unidad inmobiliaria a la cual se vinculó el beneficiario de área; además, de incluir la nomenclatura definitiva de las unidades resultantes del proyecto a las cuales se vinculó el demandante.

Es cierto lo mencionado por el demandante en cuanto al pago anticipado de las cuotas pactadas, tal como se refleja a continuación:

Cuota	Fecha	Concepto	Valor	Fecha del pago	Abono
1	5/02/2021	Cuota Separación	$ 10.000.000	2/02/2021	$ 8.000.000
				2/02/2021	$ 2.000.000
				5/02/2021	$ -
2	30/05/2021	Cuota Inicial	$ 4.900.000	26/02/2021	$ 5.000.000
				30/03/2021	$ 3.000.000
				26/05/2021	$ 20.000.000
				30/052021	$ -
3	30/06/2021	Cuota Inicial	$ 13.500.000	22/06/2021	$ 5.000.000
				30/06/2021	$ -
4	30/07/2021	Cuota Inicial	$ 19.370.000	2/07/2021	$ 4,770,000
				30/07/2021	$ -
TOTAL					**$ 47.770.000**

AL CUARTO: Es cierto lo mencionado en este hecho por el demandante. De acuerdo con lo dispuesto contractualmente en la Cesión de Derechos de Beneficios celebrada entre mi representada y el demandante, una parte del precio de las unidades inmobiliarias respecto de las cuales se vinculó este último, en calidad de beneficiario de área, podría ser cancelada con el producto de un crédito otorgado por una entidad financiera seleccionada por este.

Debe precisarse en este punto señor Juez, que existe plena libertad de escogencia de la entidad financiera por parte de los beneficiarios de área. CONSTRUCTORA CONTEX sugiere

a sus clientes la entidad financiera con quien tiene el crédito constructor, pues conoce los requisitos y los trámites pueden ser, incluso, más ágiles; sin embargo, el beneficiario de área optó por el FONDO NACIONAL DEL AHORRO, quien establece sus propios requisitos y exigencias para el otorgamiento del crédito con el que se ha de cancelar una parte del precio pactado en el contrato.

AL QUINTO: No nos consta y por lo tanto deberá probarse que no se tiene conocimiento de los pasos que se deben surtir una vez aprobada la oferta de crédito por parte de una entidad financiera. Ahora bien, es contradictorio que se manifieste el desconocimiento del proceso, cuando en la carta emitida por la entidad financiera se relacionan los aspectos que deben tenerse en cuenta dentro del proceso de otorgamiento de un crédito, mismos que fueron relacionados en este hecho.

Tal y como se mencionó en el numeral precedente, cada entidad tiene unos procedimientos establecidos para el otorgamiento de productos financieros, en este caso, para el otorgamiento de un crédito para la compra de vivienda; y, además, establece cuáles son los requisitos que deben cumplirse por parte de quienes adquieren el crédito, los cuales, normalmente, implican la realización de un avalúo y un estudio de títulos previo, la gestión de trámites ante Notaría con ocasión al otorgamiento de la escritura pública de hipoteca que ha de suscribirse, el registro de la misma ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente y, por último, el desembolso de los recursos, el cual se hace con el registro de la escritura o en ocasiones, hay entidades que lo realizan con la boleta de registro.

AL SEXTO: No es cierto lo señalado por el demandante en este hecho, teniendo en cuenta que, el contrato suscrito entre el demandante, en calidad de beneficiario de área, y mi representada, en ningún caso obedece a un contrato de adhesión toda vez que, si bien es cierto, hay algunas cláusulas que no son de libre discusión por cuanto dicho documento es aprobado, a su vez, por una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera, y por lo mismo, es un contrato reglado, las partes que lo suscriben tienen plena libertad negocial, y actúan de manera libre y espontáneamente de acuerdo con la autonomía de la voluntad.

No puede entenderse que el parágrafo tercero de la cláusula quinta es una cláusula abusiva, en razón de lo siguiente:

a) Existe libertad de escogencia por parte del beneficiario de área, quien tiene la posibilidad de elegir la entidad financiera de su preferencia dentro de un mercado tan amplio como lo es el sector financiero.
b) Quien adquiere el crédito es el beneficiario de área y no la sociedad desarrolladora del proyecto; por lo mismo, es completamente lógico que quien deba conocer los requisitos de la entidad financiadora de su crédito, sea la persona en cabeza de la cual será radicada la solicitud. Ahora bien, aun cuando el beneficiario de área hubiere optado por la entidad financiadora del crédito constructor, y mi representada mediara en el transcurso del trámite de solicitud de crédito, es la entidad financiera quien establece sus propios procedimientos, los requisitos que deben atenderse por las personas que adquieren los productos que dichas entidades ofrecen, entre otros.

c) No puede endilgarse la responsabilidad a mi representada de conocer los procedimientos y requisitos que se exigen en cada entidad financiera, máxime cuando no es quien presenta la solicitud de crédito. De allí que sea una obligación expresa a cargo del beneficiario de área conocer los requisitos que exige la entidad para el otorgamiento de su crédito, así como cumplir con cada una de sus exigencias, en aras de evitar una negación de la solicitud de crédito presentada. Cualquier requisito exigido por la Entidad Financiera que ha elegido el Beneficiario de Área, deberá ser oportunamente gestionado por este último, sin que, por ninguna circunstancia, sea válido pretender imputar la negativa del otorgamiento del producto crediticio a un actuar de la constructora, en este caso de mi representada.

AL SÉPTIMO: No nos consta y por lo tanto deberá probarse que *"casi ningún colombiano tiene conocimiento de esos requisitos*"**.**

Es cierto que en principio exista desconocimiento de los requisitos que pudiere exigir la entidad financiera seleccionada para el otorgamiento del crédito; sin embargo, la persona del beneficiario de área, futuro deudor de la entidad financiera, deja de tener ese desconocimiento en el momento en que presenta la solicitud ante dicha entidad, misma que le manifiesta claramente cuál es el procedimiento que se debe surtir para el otorgamiento de su crédito, qué requisitos deben cumplirse, la documentación que debe aportarse, tal y como consta en lo mencionado en este hecho por el demandante, quien indica que *"la entidad financiera, además de comunicar que se concedió el beneficio del préstamo, anexó tres volantes más por medio de los cuales explica los requisitos exigidos*."

No resulta ser abusivo, de ninguna manera, establecer una obligación en la que se demande de la otra parte, conocer los requisitos de un proceso del cual ha de beneficiarse para efectos de satisfacer el cumplimiento de una obligación que adquirió de manera libre, autónoma y espontáneamente.

Por último, no es cierto que mi representada sea conocedora de estos requisitos, pues como se indicó anteriormente, cada entidad tiene sus propios procedimientos y requisitos para los diferentes productos financieros que ofrece, por ende, la responsabilidad de conocer las exigencias de cada entidad no es del resorte de mi representada, mucho menos los de la entidad seleccionada por el beneficiario de área, pues dicha obligación recae en este último quien es quien está presentando la solicitud.

AL OCTAVO: No se trata de un hecho sino de una consideración. El demandante no es claro qué pretende hacer valer con este hecho, ni cuál es la cláusula abusiva que se haya establecido en el contrato celebrado.

AL NOVENO: Es cierto lo manifestado en este hecho por el demandante, quien, en virtud de la autonomía de la voluntad, tenía la plena libertad de escoger la entidad financiera de su preferencia, la cual, en todo caso, establece sus requisitos y procedimientos para el otorgamiento de productos financieros.

AL DÉCIMO: No es cierto lo manifestado en este hecho por el demandante, en el sentido de atribuir la responsabilidad del no cumplimiento de requisitos para el otorgamiento del crédito de vivienda solicitado por el demandante, por parte de mi representada.

Contrario a lo manifestado en la demanda, el cumplimiento de los requisitos, trámites y/o pagos que deban efectuarse para la aprobación del crédito, deben ser asumidos directamente por el solicitante, en este caso el señor Juan Carlos Castaño Montoya; no solo porque así se tiene dispuesto contractualmente entre el demandante y mi representada, sino también, porque es en cabeza de este en quien radicaría la obligación con la entidad financiera en su calidad de deudor.

Es el demandante quien conocía tanto el procedimiento como los requisitos que exigía la entidad para el otorgamiento de su crédito, de acuerdo con lo expresado en el hecho séptimo del escrito de demanda.

Es importante señalar que, según lo contractualmente convenido entre las partes, las unidades inmobiliarias respecto de las cuales se vinculó el demandante, en calidad de beneficiario de área, serían entregadas sin acabados, pues éstos serían ejecutados directamente por el BENEFICIARIO DE ÁREA conforme a las preferencias del mismo. De conformidad con las especificaciones técnicas de las unidades inmobiliarias resultantes del proyecto, documentos éstos que fueron suministrados al beneficiario de área al momento de suscribir el contrato, y debidamente firmados por este último en señal de aceptación, se indica claramente que los apartamentos son entregados en obra negra.

En dichas especificaciones se establece que los mismos se entregan con redes hidrosanitarias, más no con zona húmeda enchapada pues como ya se mencionó, esto es a criterio del adquirente.

Finalmente, debe precisarse señor Juez que, pese a lo manifestado por el Fondo Nacional de Garantías, las unidades inmobiliarias objeto de negociación se encontraban completamente construidas, en condiciones de habitabilidad y seguridad, para ser entregadas real y materialmente a favor del beneficiario de área.

AL DÉCIMO PRIMERO Y DÉCIMO SEGUNDO: Es parcialmente cierto lo manifestado por el demandante en estos hechos. Una vez revisado el avalúo realizado por la Entidad financiera seleccionada por el Beneficiario de Área para la obtención del producto crediticio, se encontró que no se cumplía con las siguientes condiciones de "habitabilidad" exigidas:

1. Aparatos hidrosanitarios en baño social y alcoba principal.
2. Contador de acueducto.

Los anteriores conceptos son temas de acabados que, conforme a lo contractualmente convenido, serían ejecutados directamente por el Beneficiario de Área y, en consecuencia, dicha situación no es atribuible a la Constructora.

Es importante aclarar que, la entidad prestataria del dinero, ha sido elegida única y exclusivamente por parte del beneficiario de área; así mismo, deberá tenerse en cuenta que las condiciones que dicha entidad exige para aprobar y desembolsar el producto financiero a adquirir, no dependen de la voluntad y/o intervención de CONSTRUCTORA CONTEX S.A.S. BIC.; cada entidad define los lineamientos de los productos financieros que saca al mercado, siendo obligación del interesado cumplir con los mismos para obtener una decisión favorable.

En el caso en particular, el Fondo Nacional del Ahorro solicitó el cumplimiento de condiciones específicas que no son solicitadas por otras entidades financieras en relación con los demás beneficiarios de área que se vincularon al proyecto, y de las cuales no está dotado el bien inmueble negociado entre las partes (en obra negra). El NO cumplimiento de estas condiciones no puede ser atribuido a la Constructora, pues ha sido voluntad del beneficiario de área adquirir un inmueble en obra negra, siendo precisamente este el inconveniente que no ha permitido el cumplimiento de lo requerido por dicha entidad financiera.

Tal y como se evidencia en las especificaciones de los apartamentos del proyecto, que fueron firmadas por el demandante en calidad de beneficiario de área, los apartamentos cuentan con:

- Contadores de servicios públicos: Contador de agua y energía, más no incluye el contador de gas ni los costos por derechos de conexión que fueren cobrados por las entidades prestadoras de servicios públicos.
- Redes hidrosanitarias

AL DÉCIMO TERCERO: No es cierto lo manifestado por el demandante en este hecho, toda vez que, de acuerdo con el documento anexo al Contrato de Cesión de Derechos de Beneficio denominado "ESPECIFICACIONES – APARTAMENTOS EN OBRA NEGRA" del proyecto Arándanos, el cual hace parte integral del contrato y fue debidamente firmado por el señor Castaño Montoya en señal de aceptación, la unidad inmobiliaria se entregaba en obra negra conforme las características allí señaladas.

Dichas especificaciones son el mínimo que la Constructora debe entregar al Propietario y recogen la propuesta final del inmueble, por lo tanto, desde el momento de suscripción del contrato, el demandante, en calidad de beneficiario de área, conocía que características propias que tenía(n) la(s) unidades inmobiliarias que pretendía adquirir y, por lo tanto, tenía la plena capacidad de reconocer que las exigencias que le estaba haciendo la entidad financiadora de su crédito, obedecían a ítems que a todas luces estaban a cargo de este y no de mi representada, pues desde un inicio sabía que no se encontraban contempladas.

Es preciso hacer hincapié en la obligación que tiene todo consumidor de leer detalladamente los documentos que suscribe, informarse de los productos que adquiere, su calidad, las especificaciones del mismo, etc. Para el caso en particular, el demandante no solo debía informarse respecto de los productos que estaba adquiriendo con la Constructora, sino también, con la entidad financiera en relación con la solicitud de su crédito; entidad que, en todo caso, era la llamada de aclarar cualquier inquietud que se presentara en el transcurso

del trámite de solicitud de crédito que estaba siendo adelantado por el señor Castaño Montoya.

Como se mencionó en hechos anteriores, el inmueble se encontraba en condiciones de habitabilidad y seguridad para ser entregado real y materialmente a favor del beneficiario de área, los demás conceptos que fueran exigidos por la entidad financiadora debían correr por cuenta del beneficiario de área.

Mi representada en ningún momento modificó "*para su conveniencia*" lo anunciado por la entidad financiera que fue seleccionada por el demandante como beneficiario de área. La entidad financiadora una vez realiza el avalúo del inmueble, puede emitir concepto favorable o no favorable respecto del mismo, en el caso en particular resultó desfavorable, pero, ello no obsta para predicar que la responsabilidad está a cargo de mi representada.

Tan claro es que no se pueda atribuir responsabilidad alguna en contra de la Constructora en aquellos eventos en que, cumplidas las obligaciones a cargo del beneficiario de área en cuanto a la solicitud de crédito respecta, que si la entidad financiera no otorga el crédito o lo otorga de manera parcial, surge la obligación a cargo del beneficiario de área de allegar los recursos necesarios para cubrir el saldo del valor pactado, tal y como lo establece la cláusula quinta del contrato en el parágrafo quinto que reza:

> *"QUINTA. - VALOR DE LA CESIÓN:(...)*
>
> *PARÁGRAFO QUINTO.- Si presentados todos los documentos y cumplidos todos los requisitos y transcurridos cuarenta y cinco (45) días calendario contados a partir de la fecha de la solicitud de crédito, la entidad financiera no le otorga el crédito o se lo otorga parcialmente y EL BENEFICIARIO DE ÁREA, no allega en un plazo adicional de treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha de la notificación en tal sentido, los recursos necesarios para cubrir el saldo del valor pactado, se entenderá que hay incumplimiento, y el FIDEICOMITENTE podrá a su elección: 1) Acudir al mecanismo de enajenación de derechos previsto en la cláusula sexta. 2) O dar por resuelto inmediata y unilateralmente el presente contrato de cesión de derechos de beneficio y consecuentemente, disolver el vínculo contractual derivado del mismo, sin necesidad de declaración judicial o arbitral alguna. En este evento, LA FIDUCIARIA dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes al recibo de la instrucción que en tal sentido le imparta el FIDEICOMITENTE, procederá a devolver, sin intereses ni rendimientos de ninguna clase, con cargo a los recursos existentes en EL FIDEICOMISO y hasta concurrencia de los mismos, las sumas recibidas como anticipo a cuenta de este negocio, deduciendo la suma pactada como cláusula penal en la cláusula décima quinta de este contrato; en este mismo evento si ya se hubiere hecho entrega material de la unidad (es) inmobiliaria (as) a EL BENEFICIARIO DE ÁREA, éste deberá restituirla (s) dentro de los quince (15) días calendario siguientes, sin derecho a que se le reconozcan mejoras, salvo que para ello hubiere obtenido autorización previa y escrita de EL FIDEICOMITENTE. Si EL BENEFICIARIO DE ÁREA, no comparece a recibir las sumas a restituir, éstas serán consignadas a su orden, en un fondo de la cartera colectiva abierta FIDUCUENTA administrado por LA*

FIDUCIARIA. Para este efecto, EL BENEFICIARIO DE ÁREA confiere mandato especial irrevocable y expreso a EL FIDEICOMITENTE para que abra en su nombre, la mencionada cuenta de inversión en el Fondo de Inversión Colectiva Fiducuenta.

AL DÉCIMO CUARTO: No es cierto lo manifestado por el demandante en este hecho. La Constructora siempre ha actuado de manera transparente y en total observancia de los principios que rigen una relación contractual de esta naturaleza, brindando información completa, veraz, precisa e idónea respecto del inmueble que se estaba comercializando.
Quien tenía la obligación en este caso de informar al señor Castaño Montoya acerca de los requisitos, exigencias y procedimientos necesarios para el otorgamiento del crédito, no era precisamente la Constructora; pues, por un lado, las obligaciones de esta se encuentran dadas en la relación contractual contraída, que constituye ley para las partes, y en las disposiciones legales que rigen la materia, claro está, desde la órbita de su objeto social. Por otro lado, porque la obligación de información en este caso estaba a cargo de la entidad financiadora del crédito.

La Constructora siempre mostró su disposición frente a la situación presentada con la entidad financiadora, tan es así que planteó la posibilidad de una entrega de manera anticipada, incluso, sin el requisito previo de la firma de la escritura de compraventa del inmueble, con el fin de que pudiere efectuar las adecuaciones correspondientes para cumplir con las exigencias de la entidad financiadora; sin embargo, el demandante en calidad de beneficiario de área, en ejercicio de su autonomía de la voluntad, decidió rechazar las condiciones ofrecidas para este efecto.

AL DÉCIMO QUINTO: No se trata de un hecho, sino de una consideración; sin embargo, se aclara que el objeto del contrato que fue válidamente celebrado entre las partes, no fue determinado en la comunicación de fecha 22 de septiembre de 2021, por cuanto el mismo se encontraba claramente determinado en el documento que fue suscrito el 02 de septiembre de 2021, contrato que tenía por anexos tanto los planos como las especificaciones de los inmuebles, los cuales formaban parte integral del mismo.

Dicha comunicación deja claro que, de acuerdo con los términos contractualmente convenidos, lo que no se encontrara dentro del marco del contrato en lo que respecta al tema de acabados, correspondía al beneficiario de área, quien desde el inicio de la relación contractual debía tener claro, como deber legal a su cargo, qué documentos iba a suscribir, las especificaciones de los inmuebles que adquiría, los planos y demás documentos anexos.

AL DÉCIMO SEXTO: No es cierto lo indicado por el demandante en este hecho, pues, las especificaciones del apartamento indicaban que era "Obra Negra". Adicionalmente, en la página web de la constructora se indica claramente que los acabados del proyecto Arándanos son en "Obra negra".

Como se ha mencionado anteriormente, es un deber legal de todo consumidor, en este caso del comprador, informarse acerca de las calidades del producto que adquiere, por lo que el desconocimiento del demandante en esta oportunidad no lo exime de responsabilidad, más

aún cuando, en el proyecto se tenía dispuesta una sala de ventas en la que se brindaba toda la información de los inmuebles que componen el proyecto.

AL DÉCIMO SÉPTIMO: No es cierto lo manifestado en este hecho por el demandante, toda vez que, quien establece cuáles son los requisitos mínimos para el otorgamiento de un crédito es la entidad financiera que lo otorga, y no la Constructora como erradamente se afirma en el escrito de la demanda. La Constructora no es quien exige qué tipo de acabados debe tener el inmueble, por el contrario, la Constructora lo que exige es el cumplimiento de las obligaciones que fueron pactadas en el contrato y que se encuentran a cargo del beneficiario de área.

En comunicación del 16 de noviembre de 2021, la Constructora le mencionó al señor Juan Carlos Castaño cuáles eran las condiciones mínimas de habitabilidad requeridas por el Fondo Nacional del Ahorro y con las cuales debía contar el inmueble para la solicitud de la **segunda visita de avalúo**, esto es:

- Ventanas
- Puerta principal
- Zona húmeda de baño enchapada
- Instalaciones sanitarias y grifería en el baño
- Mesón de cocina
- Lavaplatos de cocina

De las condiciones mínimas antes señaladas se puede apreciar que, algunas de ellas son incluidas dentro de las especificaciones que hacen parte integral del contrato; sin embargo, aquellas que no se encontraban incluidas, debían ser atendidas por el beneficiario de área para efectos del otorgamiento de su crédito, para lo cual, se otorgó el plazo de un mes contado a partir de la fecha de la entrega anticipada del inmueble.

Contrario a lo manifestado en el escrito de demanda, mi representada en comunicado de fecha 16 de noviembre de 2022, le otorgó un término de un (1) mes al beneficiario de área con el fin de adelantar las adecuaciones que debía realizar, y de esta manera cumplir con las exigencias de la entidad financiera por él seleccionada; término que resultaba suficiente para adelantar las adecuaciones requeridas, y al cual, en todo caso, no estaba obligado mi representada a otorgarle, teniendo en cuenta que la negativa de la solicitud de crédito no era de su responsabilidad y que, según lo dispuesto en el contrato para estos eventos, el beneficiario de área debía allegar los recursos en un término de treinta (30) días calendario, pues de lo contrario, se debía surtir el procedimiento establecido en el parágrafo quinto de la cláusula quinta.

Asimismo, en dicho comunicado se le reiteró al beneficiario de área las estipulaciones contractuales que fueron pactadas en relación a los eventos de incumplimiento y el proceso que debía surtirse en caso de mora, lo que a todas luces se ajusta a las disposiciones normativas del Código Civil y Código de Comercio, y que el aceptó en virtud de la autonomía de la voluntad.

AL DÉCIMO OCTAVO Y AL DÉCIMO NOVENO: No es cierto lo mencionado en este hecho por la parte demandante. Contrario a lo manifestado en el escrito de la demanda, la entrega del inmueble debía surtirse de acuerdo con los términos contractualmente convenidos y no de manera anticipada como iba a ocurrir en el caso que nos ocupa.

No obstante, lo anterior, para efectos de que el beneficiario de área pudiere cumplir con las exigencias de la entidad financiera por él seleccionada, se resolvió entregar el inmueble de manera anticipada, aun sin el otorgamiento de la escritura pública de transferencia; entrega que iba a realizarse a título de mera tenencia y con una vigencia igual al término otorgado para la realización de las adecuaciones correspondientes, en aras de que la entidad ratificara la aprobación del crédito.

No es cierto que el documento a celebrar fuere un otrosí modificatorio, pues el contrato en este tipo de eventos, que son excepcionales, es un contrato de mera tenencia donde se establecen obligaciones claras, expresas y exigibles a cargo del beneficiario de área, y, en este caso, éstas tenían que ver con las adecuaciones que debía realizar en el inmueble para cumplir las exigencias del Fondo Nacional del Ahorro; la obligación de celebrar la escritura pública de transferencia del derecho real de dominio; la sanción en caso de no incumplimiento, esto es, el pago de intereses moratorios; el término por el cual estaría vigente el contrato, etc.; estipulaciones que van en consonancia con las disposiciones legales que rigen este tipo de contrato.

Desde la lógica negocial, era más que obvio que el beneficiario de área asumiera unas obligaciones acordes a la naturaleza del negocio. No podía pretender este que además de no ser una obligación de la Constructora entregar el inmueble de manera anticipada, más aun, para cumplir obligaciones que a todas luces recaían en el beneficiario de área, como futuro deudor de la entidad financiera; no asumiere responsabilidad alguna respecto del inmueble que ya se estaba entregando.

La entrega bajo ese título se hacía por cuanto no se había cumplido con la totalidad del pago del precio pactado en el Contrato de Cesión y, excepcionalmente la Constructora decidió hacerlo de esta manera para facilitar su proceso de otorgamiento de crédito. Sin embargo, el beneficiario de área de manera libre y voluntariamente, de acuerdo con el principio de la autonomía de la voluntad, decidió no suscribir el contrato mencionado.

Ahora bien, debe precisarse que el Contrato de Cesión de Derechos de Beneficio fue modificado mediante Otrosí No. 1, mediante el cual se modificaron algunos aspectos del Contrato relacionados con la forma de pago, en el sentido de incluir la entidad financiadora del crédito, y la inclusión de la nomenclatura definitiva de las unidades inmobiliarias respecto de la cual se vinculó el beneficiario de área, el cual, fue suscrito de manera libre, voluntaria y espontáneamente por las partes que en él intervienen; por lo que no es cierto predicar que la Constructora pretendía la celebración de un otrosí con la inclusión de cláusulas abusivas, ni mucho menos, incluir aspectos distintos a los ya mencionados.

AL VIGÉSIMO: No se trata de un hecho sino de una consideración; sin embargo, no es cierto lo manifestado en este hecho por la parte demandante, por cuanto el objeto de la

cesión fue plenamente determinado, no solo en la cláusula segunda sino también en la cláusula séptima del mismo. Adicionalmente, se aclara que, dentro de las especificaciones y planos anexos al contrato y que forman parte integral del mismo, se relacionan las características propias de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) respecto de las cuales se vinculó; documentos que fueron debidamente aprobados y firmados por el señor Juan Carlos Castaño en señal de aceptación.

Tal y como se indicó anteriormente señor Juez, es un deber legal de todo consumidor, en este caso del comprador, informarse acerca de las calidades del producto que adquiere, por lo que el desconocimiento del demandante en esta oportunidad no lo exime de responsabilidad, más aún, cuando en el proyecto se tenía dispuesta una sala de ventas en la que se brindaba toda la información de los inmuebles que componen el proyecto y en la página web de CONSTRUCTORA CONTEX S.A.S. BIC (www.contex.com.co) se brinda de manera amplia y suficiente información acerca del proyecto, de los inmuebles, sus acabados, incluso, el manual de propietario.

AL VIGÉSIMO PRIMERO: No es cierto lo manifestado en este hecho por el demandante, toda vez que, tal y como se ha mencionado en reiteradas oportunidades, las exigencias para el otorgamiento del crédito no las hace la CONSTRUCTORA CONTEX S.A.S. BIC.

Dentro del objeto social de la Constructora se tiene la realización de actividades de gerencia, construcción y ventas de proyectos inmobiliarios, y no el otorgamiento de créditos de vivienda.

Por lo anterior, no es posible predicar que las exigencias o requisitos solicitados para el otorgamiento de un crédito con el que se habría de cancelar parte del dinero pactado en el Contrato de Cesión de Derechos de Beneficio, por parte del beneficiario de área, estuvieren siendo realizadas por mi representada cuando ello no se encuentra dentro de su giro ordinario; por el contrario, quien era la entidad responsable de las mismas no era más que el Fondo Nacional del Ahorro, la cual, tiene plena libertad de decidir si aprueba o no la solicitud de crédito dependiendo si se cumplen o no los procedimientos, requisitos y demás exigencias que dicha entidad establece.

No es cierto que el beneficiario de área no pudiere efectuar los acabados requeridos por la entidad financiera, máxime cuando mi representada le dio opciones al señor Castaño Montoya y realizó excepciones dentro de los procedimientos que tiene establecidos para la entrega de los inmuebles, con el fin de que cumpliera las exigencias realizadas. El riesgo del no otorgamiento del crédito por parte de la entidad financiera a favor del beneficiario de área se encontraba en cabeza de CONSTRUCTORA CONTEX, quien debía iniciar un proceso para la restitución de la tenencia con todas las implicaciones que de ello se derivaban.

AL VIGÉSIMO SEGUNDO: No es cierto lo manifestado en este hecho por el demandante, por cuanto el contrato si tiene un plazo y determinado, y el cual, suele establecerse en el tipo de contratos de esta naturaleza.

Debe precisarse en este punto que el plazo se estipula de esta manera toda vez que el inmueble, al momento de la vinculación por parte del beneficiario de área, no se encuentra construido o se encuentra en este proceso. Adicionalmente, el constructor debe cumplir una serie de condiciones para alcanzar el punto de equilibrio del proyecto y, por lo tanto, dicho plazo se encuentra supeditado al cumplimiento de dichas condiciones y, además, al pago de las obligaciones económicas a cargo del beneficiario de área; de tal suerte que, si no se cumplen, debe procederse conforme lo dispone el contrato en estos eventos.

Es impreciso decir que el contrato celebrado entre las partes es nulo, puesto que para que un negocio sea nulo debe ser declarado como tal por una autoridad competente, en este caso, un Juez investido de todas las facultades legales para ello. Cosa distinta es que el negocio este viciado de nulidad, que para el caso en particular, no hay lugar a predicar tal absurdo por cuanto se cumplen con los elementos y presupuestos determinados en la ley para que el negocio exista y goce de plena validez, es decir:

- Tenía un objeto y causa lícita
- Los contratantes tenían la capacidad legal para obligarse
- El consentimiento se dio libre de vicios
- Y estaba pendiente, el cumplimiento de las formalidades o solemnidades que se exigen en los contratos de esta naturaleza.

AL VIGÉSIMO TERCERO: No se trata de un hecho sino de una consideración o, en su defecto, de una petición que debía ir en el acápite de pretensiones.

AL VIGÉSIMO CUARTO: Es parcialmente cierto lo manifestado en este hecho por el demandante, en razón a lo siguiente:

Las siguientes, y otras, fueron las Resoluciones expedidas por la Secretaría de Planeación del Municipio de Rionegro, en el marco de la ejecución del Proyecto Arándanos:

24.1. Resolución No. 1082 del 21 de diciembre de 2015 "Por la cual se autoriza Proyecto Urbanístico General P.U.G. y Licencia de Urbanismo, del proyecto Fontibón, destinado a Vivienda de Interés Social -V.I.S., - ubicado en el Municipio de Rionegro – Antioquia".

24.2. Resolución No. 0447 del 15 de mayo de 2018 "Por la cual se prorroga y modifica la Resolución 1082 "Por la cual se autoriza Proyecto Urbanístico General P.U.G., y Licencia de Urbanismo, del proyecto Fontibón, destinado a vivienda de interés social -V.I.S., ubicado en el Municipio de Rionegro – Antioquia" del 21 de diciembre de 2015, se modifica la Licencia de Urbanismo vigente se expide Licencia Urbanística de Construcción en la modalidad de obra nueva de la Etapa 1 del Proyecto denominado Arándanos, ubicado en el Municipio de Rionegro – Antioquia, Unidad de Actuación Urbanística 7C".

24.3. Resolución 1370 del 30 de noviembre de 2018 "Por medio de la cual se expide Licencia Urbanística de Urbanización en modalidad de desarrollo para la etapa dos del Proyecto denominado Arándanos, además Licencia Urbanística de Construcción en la modalidad de obra nueva para edificio multifamiliar de la Etapa 2."

También es cierto que mediante la Resolución 0447 del 15 de mayo de 2018, la Secretaría de Planeación autorizó el traslado de la obligación de Vivienda de Interés Social correspondiente a 86 unidades de vivienda -VIS- al proyecto denominado "VELEROS", de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 623 del 14 de diciembre de 2017 "Por el cual se adopta el ajuste del Plan Parcial de Expansión Urbana Número 4 – Fontibón del Municipio de Rionegro", parágrafo 2 del artículo 33 que reza:

> *"PARÁGRAFO 2º. Se podrá trasladar la obligación de vivienda VIS (25% de la edificabilidad) entre las unidades de actuación del presente Plan Parcial, per no por fuera de éste, 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."*

En la mencionada Resolución se autoriza la prórroga y modificación a la Resolución 1082, de tal forma que:

- La Torre 1 del Proyecto Arándanos quedaría compuesto por 167 unidades de vivienda NO VIS, conformada por 7 apartamentos en el piso 1 y 8 apartamentos por piso del piso 2 al 21, zonas comunes y parqueaderos.
- La Torre 2 del Proyecto Arándanos quedaría compuesto por 167 unidades de vivienda NO VIS, conformada por 7 apartamentos en el piso 1 y 8 apartamentos por piso del piso 2 al 21, zonas comunes y parqueaderos.

De acuerdo con el Proyecto Urbanístico General P.U.G. del proyecto Arándanos, este fue planteado para el desarrollo de vivienda bajo la tipología Multifamiliar, destinada a vivienda **No Vis**, en concordancia con los objetivos del ordenamiento territorial y los lineamientos generales de la normatividad vigente para la expedición de las licencias.

Un incorrecto ejercicio de deducción realiza el demandante en el escrito de demanda, al indicar que el Proyecto Arándanos contemplaba apartamentos VIS, toda vez que la Resolución 0447 que modifica la Resolución 1082, permite el desarrollo del proyecto como No VIS. No puede desconocer el demandado el principio de legalidad que permean los actos administrativos expedidos por las autoridades competentes en ejercicio de sus facultades y, de ser el caso, este no sería el escenario judicial para ventilar ese tipo de asuntos.

La Vivienda de Interés Social (VIS) se encuentra debidamente regulada en Colombia a través de diferentes disposiciones normativas, que establecen, entre otras, el precio máximo para este tipo de vivienda, el cual, se encuentra expresado en salarios mínimos legales mensuales vigentes (SMLMV). La finalidad de establecer esos topes es garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos, "*cumpliendo con estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción sostenible*".

Es completamente reprochable afirmar que el precio de las unidades de vivienda se ha hecho por fuera de la normatividad o que incluso se ha incurrido en una evasión fiscal, solo por tratar de reforzar un argumento que, por supuesto es contrario a la verdad y, en caso

de que lo fuere, mi representada hubiere sido sancionada por las entidades competentes por ejecutar actividades contrarias a la ley. La Constructora a obrado conforme a derecho, teniendo en cuenta las licencias otorgadas en el marco del desarrollo del proyecto, las normas técnicas vigentes al momento de la ejecución del mismo y conforme a los trámites y procedimientos exigidos por cada una de las entidades y autoridades que intervienen en la ejecución del Proyecto.

El precio pactado contractualmente corresponde al tipo de una vivienda No VIS, y por lo mismo, el valor a pagar se ajusta a la realidad del mercado, contrariando así, lo manifestado por el demandante en este hecho. Lo anterior, conforme al permiso de ventas otorgado por la Secretaría de Planeación del Municipio de Rionegro, a favor de CONSTRUCTORA CONTEX.

Adicionalmente, tal y como se mencionó en la respuesta a los hechos precedentes, la nulidad de un acto debe ser declarada por el Juez, por lo que no es preciso señalar que el contrato es nulo por objeto ilícito y, en el evento, de estar viciado de nulidad absoluta, deberá probarlo.

AL VIGESIMO QUINTO: No es cierto lo indicado en este hecho por el demandante, pues según los planos anexos al Contrato de Cesión de Derechos de Beneficio celebrado entre el demandante y mi representada, el inmueble objeto del contrato incluye balcón.

No obstante, lo anterior, debe precisarse que conforme lo dispuesto en los numerales 5 y 6 de la cláusula novena del referido contrato "DECLARACIONES DEL BENEFICIARIO DE ÁREA", este manifestó de manera expresa, entre otras cosas, que:

"(…)

5. *EL PROYECTO puede ser objeto de modificaciones en razón de exigencias formuladas por las autoridades competentes al expedir la licencia de urbanización y/o construcción, o por exigencias técnicas, o por cambios en las exigencias del mercado, o en razón de situaciones imprevistas generadas en el mercado de materiales, que obliguen a cambios por otros materiales, que no sean de calidad inferior a los materiales inicialmente previstos.*
6. *El FIDEICOMITENTE podrá modificar o introducir variaciones al diseño urbanístico o arquitectónico actualmente aprobado para el PROYECTO, de acuerdo con las normas vigentes y previa autorización de las autoridades municipales correspondientes."*

Por lo anterior, en el evento de ser cierto que el inmueble a adjudicarse no tuviere balcón, dicho cambio podría ser válido conforme lo contractualmente convenido entre las partes; sin embargo, no es cierto lo mencionado por el demandante según se demuestra en las fotografías que se anexan en el acápite de pruebas.

2. PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LAS PRETENSIONES

De conformidad con la réplica a los hechos de la demanda, me opongo a la prosperidad de las pretensiones y condenas solicitadas, toda vez que no le son atribuibles dichos incumplimientos alegados a mis poderdantes, por las razones que se pasan a exponer en las siguientes:

2.1. EXCEPCIONES DE MÉRITO

2.1.1. Buena fe contractual

De conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Cesión de Derechos de Beneficio que fue celebrado entre la parte demandante y mi representada, el señor Juan Carlos Castaño Montoya fue vinculado al Fideicomiso P.A. ARÁNDANOS, únicamente respecto del beneficio que le corresponde al Fideicomitente (CONSTRUCTORAS CONTEX S.A.S BIC) en una unidad inmobiliaria determinada, con el fin de que, una vez finalizado el proyecto y cumplidas las obligaciones de pago a cargo de este como beneficiario de área, se le hiciere la transferencia del derecho de dominio y la posesión material sobre la correspondiente unidad inmobiliaria.

De conformidad con la cláusula quinta del referido contrato, modificado mediante Otrosí No. 1 de fecha de junio de 2021, el beneficiario de área se obligaba a cancelar la suma de DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M.L. ($238.500.000) de la siguiente manera:

a) En dinero en efectivo o cheque: la suma de CUARENTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS SETENTA MIL PESOS M.L. ($47.770.000)
b) Con el producto de un crédito otorgado por el Fondo Nacional del Ahorro al beneficiario de área: una suma de CIENTO NOVENTA MILLONES SETECIENTOS TREINTA MIL PESOS M.L. ($190.730.000)

El parágrafo tercero de la cláusula quinta del Contrato, reiterado en el Otrosí No.1, disponía:

> *"PARÁGRAFO TERCERO. - EL BENEFICIARIO DE ÁREA, declara conocer todos los requisitos exigidos por la entidad financiera en la que solicitará el crédito para la presentación y aprobación de la respectiva solicitud, en forma tal que si ésta negare el préstamo, la negativa no podrá atribuirse en ningún caso a omisión, falla, negligencia, demora o acto alguno imputable al FIDEICOMITENTE."*

A su vez, el parágrafo quinto del Contrato, reiterado en el Otrosí No. 1, disponía:

> *"QUINTA. - VALOR DE LA CESIÓN:(...)*
>
> *PARÁGRAFO QUINTO.- Si presentados todos los documentos y cumplidos todos los requisitos y transcurridos cuarenta y cinco (45) días calendario contados a partir de la fecha de la solicitud de crédito, la entidad financiera no le otorga el crédito o se lo otorga parcialmente y EL BENEFICIARIO DE ÁREA, no allega en un plazo adicional*

de treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha de la notificación en tal sentido, los recursos necesarios para cubrir el saldo del valor pactado, se entenderá que hay incumplimiento, y el FIDEICOMITENTE podrá a su elección: 1) Acudir al mecanismo de enajenación de derechos previsto en la cláusula sexta. 2) O dar por resuelto inmediata y unilateralmente el presente contrato de cesión de derechos de beneficio y consecuentemente, disolver el vínculo contractual derivado del mismo, sin necesidad de declaración judicial o arbitral alguna. En este evento, LA FIDUCIARIA dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes al recibo de la instrucción que en tal sentido le imparta el FIDEICOMITENTE, procederá a devolver, sin intereses ni rendimientos de ninguna clase, con cargo a los recursos existentes en EL FIDEICOMISO y hasta concurrencia de los mismos, las sumas recibidas como anticipo a cuenta de este negocio, deduciendo la suma pactada como cláusula penal en la cláusula décima quinta de este contrato; en este mismo evento si ya se hubiere hecho entrega material de la unidad (es) inmobiliaria (as) a EL BENEFICIARIO DE ÁREA, éste deberá restituirla (s) dentro de los quince (15) días calendario siguientes, sin derecho a que se le reconozcan mejoras, salvo que para ello hubiere obtenido autorización previa y escrita de EL FIDEICOMITENTE. Si EL BENEFICIARIO DE ÁREA, no comparece a recibir las sumas a restituir, éstas serán consignadas a su orden, en un fondo de la cartera colectiva abierta FIDUCUENTA administrado por LA FIDUCIARIA. Para este efecto, EL BENEFICIARIO DE ÁREA confiere mandato especial irrevocable y expreso a EL FIDEICOMITENTE para que abra en su nombre, la mencionada cuenta de inversión en el Fondo de Inversión Colectiva Fiducuenta.

Conforme a esta cláusula contractual, desde el momento en que la entidad prestataria del dinero elegida para cubrir el saldo adeudado por parte del beneficiario de área, le informó que el avalúo del inmueble había dado un resultado no favorable (en el mes de agosto del año 2021), el demandante como beneficiario de área, debió cancelar dicho saldo por otro medio, dentro de un plazo de treinta (30) días calendario, situación que no se cumplió pues para la fecha 11 de febrero de 2022, el saldo continuaba pendiente de pago; lo que se traducía en un incumplimiento que daba lugar a la terminación de la relación jurídica negocial, según consta en comunicado enviado por la Constructora en ese sentido en la misma fecha, la cual, fue ratificada mediante comunicado de fecha del 19 de abril del 2022, documentos que omitió aportar la parte demandante y que se anexan para conocimiento del Juez.

El Señor Juan Carlos Castaño incumplió con la obligación de pago pactada en el Contrato de Cesión de Derechos de Beneficio celebrado, y omite a este despacho información que es relevante que conozca, como lo es que la relación contractual fue finalizada de manera unilateral por parte de mi representada fruto del incumplimiento de su obligación.

De la narrativa de los hechos ocurridos y el soporte documental, es necesario que su despacho evidencie claramente la situación ocurrida. La demanda no está acompañada de prueba documental alguna en la que se demuestre las faltas al deber de información a cargo del demandado, o de lo abusivo de sus cláusulas, o de la imposibilidad de negociar las

mismas, o de la manifestación alguna por parte del demandante en calidad de beneficiario de área de su inconformidad con las cláusulas contenidas en los documentos contractuales que fueron celebrados, así como tampoco, aporta pruebas que demuestren la ausencia de requisitos de validez del contrato; realizando por su parte, afirmaciones contrarias a la verdad y carentes de todo sustento probatorio.

Mi representada actuó dentro del marco de los principios que rigen una relación jurídica contractual como la que surgió con el demandante a raíz del negocio celebrado, especialmente, el de buena fe, ejecutando sus obligaciones conforme fueron acordadas entre las partes; realizando excepciones dentro de sus procedimientos para que el beneficiario de área pudiere cumplir con su obligación (como entregar los inmuebles en mera tenencia); otorgando plazos adicionales para el cumplimiento de obligaciones adquiridas con otras entidades, entre otros.

2.1.2. Carencia de prueba suficiente para demostrar la existencia de cláusulas abusivas.

Como se desprende del acápite de los hechos y del material probatorio aportado a la demanda, el demandante no aporta prueba documental idónea que permita concluir el desequilibrio injustificado con las cláusulas contractuales de terminación unilateral, acordadas en el Contrato de Cesión de Derechos de Beneficio celebrado; por tanto, ahondaremos un poco más en nuestra defensa en los siguientes términos:

En virtud de la autonomía privada de la voluntad, las partes intervinientes en un contrato pueden pactar libremente las cláusulas que deseen, siempre que las mismas no vayan en contravía de la ley, la moral y las buenas costumbres. Es así como, éstas pueden pactar las obligaciones que adquieren en virtud del contrato, las sanciones en los eventos de incumplimiento, los procedimientos para extinguir las obligaciones, entre otras cláusulas, las cuales son acordadas en los contratos por disposición normativa o por convención entre las partes, que para el caso que nos ocupa, opera esta última en beneficio y aplicación del artículo 1602 del código Civil "*todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales*".

Ahora bien, para el caso objeto de la litis, el demandante afirma existir abuso en las cláusulas, pero no demuestra que, al momento de celebrar los instrumentos contractuales, se manifestara inconformidad sobre el contenido de los mismos. Llama la atención que el demandante manifieste abuso por parte de mi representada en relación con las obligaciones pactadas con ocasión a la solicitud de crédito por parte de este, en calidad de beneficiario de área, cuando tenía plena libertad de escoger la entidad que más se ajustara a sus necesidades dentro de una gama amplia de posibilidades que ofrece el sector financiero.

Ese derecho de escoger la entidad financiera de su preferencia, incluso distinta a la entidad financiadora del crédito constructor, conllevaba una obligación correlativa que no es otra que la obligación de conocer los requisitos que exige dicha entidad para el otorgamiento de un crédito de vivienda, información que claramente le es suministrada por el Fondo Nacional del Ahorro, quien le indica el paso a paso del proceso para el otorgamiento del producto financiero.

Lo anterior, se evidencia en la parte fáctica de la demanda, donde el señor Castaño Montoya manifiesta habérsele informado el procedimiento y requisitos exigidos por la entidad financiera, los cuales, en todo caso, son requerimientos que provienen de esta última y no de mi representada pues no es quien otorgaría el crédito con el que se habría de financiar parte de los inmuebles objeto del Contrato de Cesión.

Por lo anterior, el demandante no acredita la falta o desconocimiento del equilibrio connatural de las partes dentro de la relación contractual contraída. La doctrina ha sentado posiciones frente a cuáles son los principales controles de las cláusulas abusivas y concluye que, el primero puede ser por excelencia inter partes, es decir, quien más garante que las mismas partes al ser guardas de sus propios intereses, evitando acordar en los contratos cláusulas en las que no se estén de acuerdo.

2.1.3. Inexistencia de cláusulas abusivas

El artículo 43 de la Ley 1480 de 2011 (Estatuto del consumidor), dispone qué cláusulas tienen esa calidad de abusivas entre las cuales no se enmarca ninguna de las acordadas contractualmente con el comprador del inmueble adquirido y que hoy actúa en calidad de demandante; los contratos han sido cuidadosamente elaborados por mi representada, observando la legislación actual vigente para esta materia, y han sido revisados sus contenidos con el fin de evitar que nuestros consumidores finales se vean violentados con contenidos que impliquen renuncia de los derechos legalmente atribuibles al consumidor, no invierten la carga de la prueba en perjuicio del consumidor, no presumen cualquier manifestación de voluntad del consumidor cuando de esta se deriven erogaciones u obligaciones a su cargo, no incluyen el pago de intereses no autorizados legalmente, para la terminación del contrato no imponen mayores requisitos a los solicitados al momento de la celebración del mismo, y mucho menos incluyen espacios en blanco sin diligenciar.

Es de recordar que estos contratos no son de adhesión, en ellos se plasma de forma libre y voluntaria el acuerdo negocial al que han llegado las partes después de un proceso de negociación; los instrumentos contractuales que se suscribieron se ajustan a la voluntad de las partes. De igual forma, los documentos suscritos fueron suministrados a la parte demandante para el análisis respectivo antes de su firma y se entregó debidamente la información al respecto. No obstante, no fueron objetados en su contenido, sino que se procedió a firmar de forma voluntaria en señal de aceptación de los términos y condiciones del negocio jurídico celebrado.

Además, reiteramos que los documentos no contienen cláusulas abusivas según lo establecido por los artículos 42 y 43 de la Ley 1480 de 2011 "Estatuto del Consumidor" que lo hagan ineficaz.

Así pues, la ley proporciona obligatoriedad de cumplimiento a través de los contratos, imponiendo la exigencia de no defraudar la confianza que ha otorgado la contraparte e imponiendo un deber ético de veracidad y fidelidad de la palabra dada, pues existe una necesidad de certidumbre y de seguridad sobre la que debe sustentarse el mundo de los negocios, atendiendo al principio de "*pacta sunt servanda*"

2.1.4. Inexistencia de hechos relevantemente constitutivos de nulidad.

La presunción de validez que acompaña todos los actos jurídicos no se vio afectada por las manifestaciones realizadas en la demanda, la cuales adolecen de sustento probatorio. El demandante no logra acreditar las razones por las cuales el contrato celebrado entre las partes tiene o puede llegar a tener vicios de nulidad absoluta o relativa que ameriten la declaratoria de esta sanción jurídica por parte del Juez.

Es importante precisar que, para que un acto que existe y sea jurídicamente válido, este debe contener los elementos necesarios establecidos en el ordenamiento jurídico colombiano para tal fin, como lo son: capacidad legal, consentimiento libre de vicios, objeto y causa lícita y la solemnidad en los eventos en que así se requiera.

El demandante no demuestra ni en los hechos ni en las pruebas que obran en el expediente, que mi representada obro contrario al derecho o incurrió en yerros que ameriten dicha sanción:

a) Indeterminación del objeto: se puede demostrar con los documentos que obran en el proceso que el objeto del contrato de cesión se encontraba plenamente determinado, en el sentido que mi representada, a la finalización del proyecto, se obligaba a transferir el derecho de dominio y la posesión material de los inmuebles respecto de los que se vinculaba el beneficiario de área, esto es, el Apartamento 303 y el parqueadero 293 de la Torre 2 del Proyecto Arándanos; y, por su parte, el demandante se obligaba a cancelar el precio pactado para dichos inmuebles.

   Cabe resaltar que la indeterminación del objeto no da lugar a la declaratoria de nulidad, mucho menos de nulidad absoluta. En caso de que ello fuere así, la sanción jurídica no sería la nulidad sino la inexistencia del acto, pues como ya se indicó, los elementos de validez no incluyen la indeterminación del objeto, de una parte. De otra parte, en la celebración del acto jurídico se atendieron todos los presupuestos requeridos para que el contrato que existía y que fue celebrado entre las partes, fuere plenamente válido. En consecuencia, carece de fundamentos esta pretensión.

b) Violación de la Ley: el demandante no aporta una prueba si quiera sumaria que permita predicar que mi representada obro en contravía de las disposiciones legales vigentes, ni de las Licencias otorgadas por la Secretaría de Planeación del Municipio de Rionegro, las cuales, en todo caso, se presumen válidamente proferidas en virtud del principio de legalidad de los actos administrativos. Solo se reduce a afirmar absurdos carentes de verdad y sustento probatorio.

c) No cumplimiento de lineamientos del Artículo 1611: el acto jurídico celebrado no es un contrato de promesa de compraventa, los cuales, si bien persiguen la misma finalidad, estos tienen elementos que los hacen diferentes, por lo que ello tampoco resulta demostrado para que implique la declaratoria de nulidad.

2.1.5. Mala fe - Incumplimiento de los de deberes del demandante como consumidor.

El Estatuto del Consumidor es una herramienta para que los consumidores ejerzan sus derechos, pero también consagra obligaciones en cabeza suya, concretamente en el numeral 2.1 del artículo 3: "*Informarse respecto de la calidad de los productos, así como de las instrucciones que suministre el productor o proveedor en relación con su adecuado uso o consumo, conservación e instalación*."

Para el caso concreto, el demandante ha incumplido no solo con su obligación de obrar de buena fe, pues en el escrito de la demanda realiza aseveraciones y señalamientos carentes de verdad, con los que disfraza el incumplimiento de un contrato válidamente celebrado y así evitar las sanciones que fueron establecidas en virtud de la autonomía de la voluntad e impuestas por la parte cumplida o allanada a cumplir; sino también, de informarse acerca de los productos que estaba adquiriendo, de leer detalladamente el contrato y sus anexos, de indagar acerca de la calidad de los mismos y qué implicaba que el apartamento objeto del contrato se entregara en "obra negra".

De la demanda presentada y de la carencia de pruebas se concluye que el demandante actúa de mala fe con el fin de cumplir su cometido de obtener la devolución de su dinero pese al incumplimiento por parte de éste, el cual, motivó la terminación de la relación contractual.

Conforme a las pretensiones del libelo de la demanda, la parte actora está endilgando a mi representada la responsabilidad ante la negación del crédito de vivienda solicitado por el demandante ante el Fondo Nacional del Ahorro, para el pago de una parte del precio pactado por las unidades de vivienda respecto de las cuales se vinculó al Proyecto Arándanos; cuando de acuerdo con lo contractualmente convenido, era una obligación a cargo del beneficiario de área.

2.1.6. Improcedencia e inexistencia de la pretensión.

No existe fundamento jurídico para acceder a las peticiones incoadas en la demanda, y mucho menos, aquellas que pretenden el reconocimiento de un beneficio económico cuando hay un incumplimiento de por medio que dio lugar a la terminación de la relación contractual, en consecuencia:

- No es un contrato de adhesión o de contenido predispuesto, pues su contenido pudo ser acordado por las partes en virtud de la autonomía de la voluntad y, para el caso en particular, no hubo manifestación alguna de inconformidad por parte del demandante respecto del contenido de los instrumentos contractuales celebrados, así como tampoco de sus anexos.
- El contrato de ***"CESIÓN DE DERECHOS DE BENEFICIO DENTRO DEL FIDEICOMISO P.A. ARÁNDANOS PARA LA VINCULACIÓN AL PROYECTO INMOBILIARIO "ARÁNDANOS DE FONTIBÓN", EN CALIDAD DE BENEFICIARIO DE ÁREA – ENCARGO No. 13029 – ETAPA 1 TORRE 2"*** celebrado entre la partes el 02 de febrero de 2021, gozaba de plena validez, pues fue suscrito con plena sujeción a las normas que rigen este tipo de contratos y contiene los elementos que permiten predicar su validez jurídica tales como: capacidad legal de las partes contratantes; objeto y causa lícita toda vez que no contrariaba la ley, la moral o buenas costumbres; consentimiento libre de vicios pues fue celebrado en virtud de la autonomía de la voluntad y el objeto se encontraba plenamente determinado, y así lo conocía el demandante de acuerdo con lo dispuesto en el contrato y su anexos; y, adicionalmente, estaba sometido a una formalidad que era el otorgamiento de una escritura pública que sería sometida a registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, para la transferencia del derecho real de dominio y la posesión material de los inmuebles.
- No hay lugar a predicar un error en el negocio jurídico que dé lugar a una nulidad relativa, pues el demandante conocía claramente las especificaciones del apartamento que adquiría según obra constancia en el documento anexo del contrato denominado "Especificaciones – Apartamentos en Obra Negra V14", debidamente firmado por este en señal de aceptación, en la que se indicaba con qué elementos se entregaba el inmueble y con cuáles no.
- El contrato fue terminado unilateralmente por mi representada a raíz del incumplimiento a cargo del demandante, producto de no obtener la aprobación del crédito ante la entidad financiera por él seleccionada, y no cancelar el saldo restante del precio adeudado conforme lo dispuesto en el Contrato de Cesión de Derechos de Beneficio.

2.1.7. Cualquier otro hecho que se demuestre en el proceso o que constituya excepción

Con respecto a la excepción genérica, habrá de decirse que conforme al artículo 282 del Código General del Proceso, consiste en que se declaren aquellas excepciones que no fueron alegadas, pero que se encuentren probadas durante el trámite del proceso.

2.1.8. Frente al juramento estimatorio

Conforme lo dispone el artículo 206 del C.G. del P. el juramento estimatorio aplica para aquellas demandas mediante las cuales se pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o pago de frutos o mejoras, debiéndose estimar y discriminar cada concepto en forma razonable y bajo juramento que hará prueba de su monto, mismo que no fue realizado por el demandante en el escrito de demanda.

En el caso que nos ocupa, ningún pronunciamiento u objeción le merece a este, por cuanto, por un lado, no fue presentado por parte del demandante el juramento estimatorio; y, por otro lado, porque para el tipo de proceso adelantado por el demandante, en el que el objeto recae únicamente en la declaratoria por parte del juez que el contrato celebrado entre las partes es un contrato adhesión, que está viciado de nulidad (absoluta y relativa) y por ende, que no produce obligación alguna, no tiene asidero alguno, ya que el reconocimiento y pago de cualquier prestación económica derivada del contrato no se reclama por esta cuerda procesal, razón por la cual, dichas pretensiones económicas no deben ser para nada tenidas en cuenta.

3. PRUEBAS

Solicito a su despacho tener como pruebas y decretar las que se estimen pertinentes y procedentes:

3.1. <u>Documentales.</u>

a) Poder para actuar otorgado a la abogada Elizabeth Lopera Vargas
b) Certificado de existencia y representación legal de Constructora Contex S.A.S BIC
c) Copia del Contrato de Cesión de derechos de beneficio dentro del Fideicomiso P.A. ARÁNDANOS para la vinculación al proyecto inmobiliario "ARÁNDANOS DE FONTIBÓN", en calidad de beneficiario de área – Encargo No. 13029 – Etapa 1 torre 2, celebrado el 02 de febrero de 2021 y sus anexos:
    - ✓ Encuesta de cierre de negocio, Proyecto ARÁNDANOS DE FONTIBÓN.
    - ✓ Especificaciones - Apartamentos en Obra Negra V14
    - ✓ Plano del Apartamento

- ✓ Formato de actualización de información personal natural de FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA.

d) Copia del Otrosí No. 1 al Contrato de Cesión de derechos de beneficio dentro del Fideicomiso P.A. ARÁNDANOS DE FONTIBÓN. ENCARGO No. 13029, debidamente firmado, de fecha 08 de junio de 2021.
e) Carta de resciliación unilateral de la relación contractual con fecha del 11 de febrero de 2022.
f) Guía emitida por la empresa de mensajería Servientrega (Testigo 5365), donde consta la recepción de la carta y el acuse de recibido con fecha del 11 de febrero de 2022.
g) Comunicado en el que se indica el procedimiento para la devolución de los dineros, con ocasión a la resciliación de la relación contractual, con fecha del 19 de abril de 2022.
h) Guía emitida por la empresa de mensajería Servientrega (Testigo 6205), donde consta la recepción de la carta y el acuse de recibido con fecha del 19 de abril de 2022.
i) Estado de cuenta donde se evidencia el comportamiento de pago del demandante.
j) Pantallazo de la página web donde consta que los acabados de proyecto son en obra negra.
k) Resolución No. 1082 del 21 de diciembre de 2015 "Por la cual se autoriza Proyecto Urbanístico General P.U.G. y Licencia de Urbanismo, del proyecto Fontibón, destinado a Vivienda de Interés Social -V.I.S., - ubicado en el Municipio de Rionegro – Antioquia". Asimismo, se anexa constancia de ejecutoria.
l) Resolución No. 0447 del 15 de mayo de 2018 "Por la cual se prorroga y modifica la Resolución 1082 "Por la cual se autoriza Proyecto Urbanístico General P.U.G., y Licencia de Urbanismo, del proyecto Fontibón, destinado a vivienda de interés social -V.I.S., ubicado en el Municipio de Rionegro – Antioquia" del 21 de diciembre de 2015, se modifica la Licencia de Urbanismo vigente se expide Licencia Urbanística de Construcción en la modalidad de obra nueva de la Etapa 1 del Proyecto denominado Arándanos, ubicado en el Municipio de Rionegro – Antioquia, Unidad de Actuación Urbanística 7C". Asimismo, se anexa constancia de ejecutoria.
m) Resolución 1370 del 30 de noviembre de 2018 "Por medio de la cual se expide Licencia Urbanística de Urbanización en modalidad de desarrollo para la etapa dos del Proyecto denominado Arándanos, además Licencia Urbanística de Construcción en la modalidad de obra nueva para edificio multifamiliar de la Etapa 2." Asimismo, se anexa constancia de ejecutoria.

n) Fotografías del Apartamento 303 de la Torre 2 en el consta las características en que sería entregado el mismo.
o) Aquellas que obran en el expediente y que fueron aportadas por el demandante.

3.2. Interrogatorio de parte.

Interrogatorio que debe absolver la parte demandada representada por KELLY JOHANNA PÉREZ LONDOÑO, mayor de edad, domiciliada en el Municipio de Envigado, identificada con la cédula de ciudadanía número 43.253.982, sobre los hechos de la demanda y sobre la réplica de los mismos según cuestionario que formularé oralmente en la audiencia respectiva.

3.3. Testimoniales.

Sírvase señor Juez fijar fecha y hora para practicar diligencia de testimonios a las personas que a continuación se relacionan, quienes podrán dar fe de las circunstancias debatidas en el proceso:

a) Marcela Gallego Gonzalez, identificada con la cédula de ciudadanía número 1152184243, quien podrá ser ubicada en la Carrera 27 G No. 35 Sur 150, Apto. 1012, Envigado (Ant.), teléfono 3004140806, y en el correo electrónico marcegallego4@gmail.com.
b) Angela Ortiz Gutiérrez, identificada con la cédula de ciudadanía número 1017162243, quien podrá ser ubicada en la Carrera 28 A No. 38 B – 18, Medellín (Ant.), teléfono 3166877325, y en el correo electrónico angelaportizg@gmail.com.
c) Jacqueline Echeverry Cardona identificada con cedula de ciudadanía número 1040034367. Podrá ser ubicada en la Carrera 21 No. 16-29, en la Ceja teléfono 3046203506 y en el correo electrónico Jacqueline.echeverrycardona@gmail.com, quien dará cuenta de la relación contractual que se llevó a cabo con el demandante.

4. FUNDAMENTOS DE DERECHO

Fundo este contenido y oposición en lo dispuesto en los Artículos 91, 96, 185, 206, 221, 282, 292, 368 y 369del Código General del Proceso, y demás normas concordantes.

Ley 1480 de 2011 "Estatuto del Consumidor" artículos 3, 42 y 43 y demás normas concordantes.

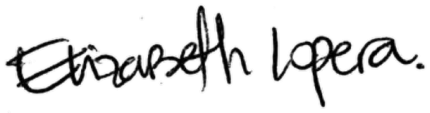
5. ANEXOS

Los documentos enunciados en el acápite de medios de pruebas.

6. NOTIFICACIONES

Recibiré notificación en la Kilómetro 3 Vía Don Diego Llanogrande Rionegro y en los correos electrónicos servicioalcliente@contex.com.co y elopera@contex.com.co

Atentamente,



ELIZABETH LOPERA VARGAS
C.C. 1.152.189.761
T.P. 253.889 del C.S. de la J.
Apoderada
Constructora Contex S.A.S BIC

Rionegro, 27 de octubre de 2022

SEÑOR
JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE RIONEGRO
E. S. D.

PROCESO:	verbal (nulidad)
RADICADO:	2022-00221
DEMANDANTE:	Juan Carlos Castaño Montoya
DEMANDADO:	Constructora Contex S.A.S. BIC

ASUNTO: **Otorgamiento poder**

KELLY JOHANNA PÉREZ LONDOÑO, mayor de edad, identificada con cédula 43.253.982, quien actúa en calidad de Representante Legal Suplente de **CONSTRUCTORA CONTEX S.A.S BIC**, sociedad comercial, con domicilio en el Municipio de Rionegro, Antioquia, identificada con el NIT. 900.082.107-5, legalmente constituida mediante Escritura Pública No. 270 del 03 de marzo de 2006, otorgada en la Notaría Dieciséis (16) de Medellín, inscrita en la Cámara de Comercio del Oriente Antioqueño el 28 de mayo de 2007, bajo el Nro. 00013342 del Libro IX, todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio del Oriente Antioqueño que se anexa; por medio del presente escrito confiero poder ESPECIAL, amplio y suficiente a **ELIZABETH LOPERA VARGAS**, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Medellín, identificada con cédula de ciudadanía número 1.152.189.761 de Medellín y T.P. 253.889 del Consejo Superior de la Judicatura, para que en nombre y representación de la sociedad que actualmente represento, lleve a cabo la defensa de la compañía en relación con el proceso de la referencia.

La apoderada queda investida de las más amplias facultades inherentes a este tipo de mandato, en los términos establecidos dentro del artículo 77 del Código General del Proceso, en especial para recibir, conciliar, desistir, renunciar, transigir, sustituir, reasumir y, en general, todas aquellas relacionadas con el mandato conferido, para que en ningún momento se considere o entienda que le hace falta atribuciones suficientes para la representación en las actuaciones y encargos que son objeto del presente mandato.

Sírvase reconocerle personería a mi apoderada en los términos del presente poder.

Atentamente,

KELLY JOHANNA PÉREZ LONDOÑO
Representante Legal
CONSTRUCTORA CONTEX S.A.S BIC

CÁMARA DE COMERCIO DEL ORIENTE ANTIOQUENO

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha expedición: 31/10/2022 - 07:13:39
Recibo No. H000022395, Valor 6500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 66E8qV38Sw

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

EL PRIMER JUEVES HÁBIL DE DICIEMBRE DE ESTE AÑO SE ELEGIRÁ JUNTA DIRECTIVA DE LA CAMARA DE COMERCIO DEL ORIENTE ANTIOQUENO. LA INSCRIPCIÓN DE LISTAS DE CANDIDATOS DEBE HACERSE DURANTE LA SEGUNDA QUINCENA DEL MES DE OCTUBRE. PARA INFORMACIÓN DETALLADA PODRÁ COMUNICARSE AL TELÉFONO 604-5312514 O DIRIGIRSE A LA SEDE PRINCIPAL, A LAS SEDES AUTORIZADAS PARA ESTE EFECTO O A TRAVÉS DE LA PÁGINA WEB www.ccoa.org.co

****

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

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón Social : CONSTRUCTORA CONTEX S.A.S BIC
Sigla : CONTEX S.A.S
Nit : 900082107-5
Domicilio: Rionegro, Antioquia

MATRÍCULA

Matrícula No: 58287
Fecha de matrícula en esta Cámara de Comercio: 28 de mayo de 2007
Ultimo año renovado: 2022
Fecha de renovación: 23 de marzo de 2022
Grupo NIIF : GRUPO I - NIIF PLENAS

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal : KILÓMETRO 3 VÍA DON DIEGO LLANOGRANDE
Municipio : Rionegro, Antioquia
Correo electrónico : servicioalcliente@contex.com.co
Teléfono comercial 1 : 3176425600
Teléfono comercial 2 : No reportó.
Teléfono comercial 3 : No reportó.

Dirección para notificación judicial : KILÓMETRO 3 VÍA DON DIEGO LLANOGRANDE
Municipio : Rionegro, Antioquia
Correo electrónico de notificación : servicioalcliente@contex.com.co
Teléfono para notificación 1 : 3176425600
Teléfono notificación 2 : No reportó.
Teléfono notificación 3 : No reportó.

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

CONSTITUCIÓN

Por Escritura Pública No. 270 del 03 de marzo de 2006 de la Notaria 16 de Medellin, inscrito en esta Cámara de Comercio el 28 de mayo de 2007, con el No. 13342 del Libro IX, se constituyó la persona jurídica de naturaleza comercial denominada INVERSIONES CONTEX S.A.

REFORMAS ESPECIALES

Por Escritura Pública No. 627 del 30 de abril de 2007 de la Notaria 16 de Medellin, inscrito en esta Cámara de Comercio el 28 de mayo de 2007, con el No. 13341 del Libro IX, Cambio domicilio de la ciudad de medellin al municipio de rionegro

Por Escritura Pública No. 629 del 17 de mayo de 2006 de la Notaria 16 de Medellin, inscrito en esta Cámara de Comercio el 28 de mayo de 2007, con el No. 13346 del Libro IX, se decretó Otras reformas soc. Comercial o inst.

Por documento privado No. .. del 30 de abril de 2007 de la Revisor Fiscal de Medellin, inscrito en esta Cámara de Comercio el 06 de junio de 2007, con el No. 13401 del Libro IX, se decretó Aumento capital suscrito y pagado a la suma de $350,000,000

Por Aviso No. 16147 del 18 de diciembre de 2007 de la Notaria 15 de Medellin, inscrito en esta Cámara de Comercio el 16 de enero de 2008, con el No. 14214 del Libro IX, se reforma razon social, al objeto social y facultades del gerente

Por Aviso No. 4499 del 15 de abril de 2009 de la Notaria 15 de Medellin, inscrito en esta Cámara de Comercio el 23 de abril de 2009, con el No. 16282 del Libro IX, se reforma capital autorizado a la suma de $50,000,000

Por documento privado No. 4499 del 17 de abril de 2009 de la Revisor Fiscal de Rionegro, inscrito en esta Cámara de Comercio el 23 de abril de 2009, con el No. 16283 del Libro IX, se decretó Aumento capital suscrito y pagado a la suma de $500,000,000

Por Aviso No. 5180 del 13 de mayo de 2010 de la Notaria 15 de Medellin, inscrito en esta Cámara de Comercio el 01 de junio de 2010, con el No. 18203 del Libro IX, se decretó Prorroga duracion

Por Acta No. 17 del 05 de agosto de 2011 de la Asamblea De Accionistas de Rionegro, inscrito en esta Cámara de Comercio el 02 de septiembre de 2011, con el No. 20906 del Libro IX, se inscribió A una sociedad por acciones simplificada

Por Acta No. 18 del 02 de agosto de 2011 de la Asamblea De Accionistas de Rionegro, inscrito en esta Cámara de Comercio el 09 de septiembre de 2011, con el No. 20964 del Libro IX, se reforma a la razon social

Por Acta No. 20 del 28 de octubre de 2011 de la Asamblea De Accionistas de Rionegro, inscrito en esta Cámara de Comercio el 09 de noviembre de 2011, con el No. 21329 del Libro IX, se decretó Aumento de capital autorizado de $500.000.000 A la suma de $550.000.00 0

Por documento privado del 08 de noviembre de 2011 de la Revisor Fiscal de Rionegro, inscrito en esta Cámara de Comercio el 16 de noviembre de 2011, con el No. 21348 del Libro IX, se decretó Aumento del capital suscrito y pagado de $500.000.000 A la suma de $55 0.000.000

Por documento privado del 13 de abril de 2012 de la Revisor Fiscal de Rionegro, inscrito en esta Cámara de Comercio el 19 de abril de 2012, con el No. 22792 del Libro IX, se decretó Aumento capital suscrito y pagado a la suma de $800,000,000

Por Acta No. 2 del 20 de febrero de 2012 de la Asamblea De Accionistas de Rionegro, inscrito en esta Cámara de Comercio el 19 de abril de 2012, con el No. 22795 del Libro IX, se decretó Aumento capital autorizado a la suma de $800,000,000

Por Acta No. 31 del 13 de enero de 2014 de la Asamblea De Accionistas de Rionegro, inscrito en

esta Cámara de Comercio el 03 de febrero de 2014, con el No. 27148 del Libro IX, se reforma total estatutos

Por documento privado del 12 de febrero de 2014 de la Revisor Fiscal de Rionegro, inscrito en esta Cámara de Comercio el 13 de febrero de 2014, con el No. 27243 del Libro IX, se decretó Aumento del capital suscrito y pagado de $800.000.000 A $1.000.000.000

Por documento privado del 21 de noviembre de 2014 de la Revisor Fiscal de Medellin, inscrito en esta Cámara de Comercio el 02 de diciembre de 2014, con el No. 29310 del Libro IX, se decretó Aumento de capital suscrito y pagado de: $1,000,000,000 A la suma de: $1,227,127,000

Por Acta No. 37 del 24 de marzo de 2015 de la Asamblea De Accionistas de Rionegro, inscrito en esta Cámara de Comercio el 14 de mayo de 2015, con el No. 30581 del Libro IX, se decretó Aumento del capital autorizado de $1,500,000,000 a $2,000,000,000

Por documento privado del 30 de abril de 2015 de la Revisor Fiscal de Rionegro, inscrito en esta Cámara de Comercio el 14 de mayo de 2015, con el No. 30582 del Libro IX, se decretó Reformas capital: Aumento del capital suscrito y pagado de: $1,227,127 ,000 A $ 1,568,617,000

Por Acta No. 39 del 21 de septiembre de 2015 de la Asamblea De Accionistas de Rionegro, inscrito en esta Cámara de Comercio el 07 de octubre de 2015, con el No. 32159 del Libro IX, se reforma de estatutos: Creacion cargo rep. Legal especial

Por Acta No. 40 del 05 de octubre de 2015 de la Asamblea De Accionistas de Rionegro, inscrito en esta Cámara de Comercio el 13 de octubre de 2015, con el No. 32191 del Libro IX, se decretó Aumento del capital autorizado de $2.000,000,000 A $3,000,000,000

Por documento privado del 07 de octubre de 2015 de la Revisor Fiscal de Medellin, inscrito en esta Cámara de Comercio el 14 de octubre de 2015, con el No. 32200 del Libro IX, se decretó Aumento del capital suscrito y pagado de $1.568.617.000 A $1.842.024.0 00

Por documento privado del 14 de octubre de 2015 de la Revisor Fiscal de Medellin, inscrito en esta Cámara de Comercio el 20 de octubre de 2015, con el No. 32245 del Libro IX, se decretó Aumento de capital suscrito y pagado de: $1,842,024,000 A la suma de:$1.842.192.000

Por documento privado del 17 de marzo de 2016 de la Revisor Fiscal de Rionegro, inscrito en esta Cámara de Comercio el 04 de abril de 2016, con el No. 33636 del Libro IX, se decretó Aumento de capital suscrito y pagado de $ 1,842,192,000 a $2.506.004.000

Por Acta No. 52 del 17 de marzo de 2017 de la Unico Accionsita de Rionegro, inscrito en esta Cámara de Comercio el 28 de abril de 2017, con el No. 37617 del Libro IX, se reforma capital autorizado de $ 3.000.000.000 A $ 5.000.000.000

Por documento privado No. . del 05 de abril de 2017 de la Revisor Fiscal de Rionegro, inscrito en esta Cámara de Comercio el 28 de abril de 2017, con el No. 37618 del Libro IX, se decretó Aumento del capital suscrito y pagado de $ 2.506.004.000 A $ 3.027.834.000

Por Acta No. 55 del 15 de mayo de 2017 de la Asamblea De Accionistas de Rionegro, inscrito en esta Cámara de Comercio el 16 de junio de 2017, con el No. 38278 del Libro IX, se reforma parcial a los estatutos

Por Acta No. 60 del 30 de enero de 2018 de la Asamblea De Accionistas de Rionegro, inscrito en

esta Cámara de Comercio el 15 de febrero de 2018, con el No. 40338 del Libro IX, se decretó Reforma: Se reforma el articulo 46 de los estatutos sociales, referido a las facultades del representante legal suplente

Por Acta No. 61 del 05 de marzo de 2018 de la Asamblea De Accionistas de Rionegro, inscrito en esta Cámara de Comercio el 13 de marzo de 2018, con el No. 40576 del Libro IX, se reforma aumento de capital autorizado de $5.000.000 A $10.000.000

Por documento privado No. . del 09 de marzo de 2018 de la Revisora Fiscal de Medellin, inscrito en esta Cámara de Comercio el 13 de marzo de 2018, con el No. 40578 del Libro IX, se decretó Aumento de capital suscrito y pagado de $3.027.834.000 A $4.857.728.000

Por Acta No. 63 del 07 de diciembre de 2018 de la Asamblea Extraordinaria De Accionistas de Medellin, inscrito en esta Cámara de Comercio el 31 de diciembre de 2018, con el No. 43547 del Libro IX, se decretó Disminucion de capital de: 4.857.728.000 A: 3.027.834.000

Por Acta No. 66 del 08 de abril de 2019 de la Asamblea De Accionistas de Rionegro, inscrito en esta Cámara de Comercio el 16 de mayo de 2019, con el No. 45385 del Libro IX, se reforma integral estatutaria

Por Acta No. 67 del 10 de junio de 2019 de la Asamblea Extraordinaria De Accionistas de Rionegro, inscrito en esta Cámara de Comercio el 05 de julio de 2019, con el No. 46011 del Libro IX, se reforma integral de estatutos

Por Acta No. 77 del 09 de septiembre de 2020 de la Asamblea Extraordinaria De Accionistas de Rionegro, inscrito en esta Cámara de Comercio el 19 de marzo de 2021, con el No. 53241 del Libro IX, se reforma representación legal y facultades

Por Acta No. 83 del 26 de marzo de 2021 de la Asamblea Extraordinaria de Rionegro, inscrito en esta Cámara de Comercio el 07 de mayo de 2021, con el No. 54105 del Libro IX, se decretó Reforma: Cambio de razon social y modificacion al objeto social

Por Acta No. 97 del 26 de septiembre de 2022 del Accionista Único de Rionegro, inscrito en esta Cámara de Comercio el 24 de octubre de 2022, con el No. 61848 del Libro IX, se reforma parcial de estatutos, al articulo 53

TÉRMINO DE DURACIÓN

La persona jurídica no se encuentra disuelta y su duración es indefinida.

OBJETO SOCIAL

objeto social: La sociedad tendrá objeto social indeterminado, es decir podrá desarrollar cualquier actividad económica comercial o civil lícia. Sin embargo, tendrá como objeto social principal el desarrollo de las diferentes manifestaciones de la construcción, pudiendo diseñar, construir, vender, comprar y alquilar inmuebles, por lo que podrá: A) comprar y vender bienes inmuebles destinados a la construcción de vivienda y/o locales comerciales o rurales, alquilar los inmuebles construidos. B) comprar bienes inmuebles construidos para su posterior venta o demolición. C) comprar bienes inmuebles para construcción y venta en conjunto o por el sistema de propiedad horizontal. D) comprar bienes inmuebles para su posterior venta en lotes o en urbanizaciones. E) celebrar cualquiera de las actividades anteriores en participación con otras firmas civiles o comerciales. F) promover, administrar, ejecutar proyectos de urbanización o

fraccionamiento de bienes inmuebles, urbanos o rurales, y/o de construcción de edificios o grupos de edificios constitutivos de un conjunto, con la finalidad de enajenar a título oneroso las diferentes unidades resultantes de su realización. G) celebrar contratos en virtud de los cuales la sociedad tome a su cargo, directamente o por conducto de sus contratistas, la planeación y/o ejecución de obras o proyectos de adecuación de tierras, urbanización, parcelación o edificación en áreas urbanas, suburbanas o rurales, la administración de proyectos ajenos o la gerencia de sus ventas. H) arrendar y subarrendar bienes inmuebles, administración de inmuebles de propiedad de terceros, avaluó de inmuebles. I) la financiación y prestación de asistencia y asesoría jurídica, administrativa de ventas y mercadeo a cualquier persona natural o jurídica de actividades relacionadas con el campo de la construcción. J) la compra, venta, producción, representación, importación y exportación de materiales, equipos de construcción, artículos, componentes varios y productos de la construcción de cualquier índole y la explotación de negocios relacionados con esta clase de actividades. K) participar y promover proyectos asociativos. L) prestar toda clase de asesorías y elaborar presupuestos de obra. M) la interventoría de obras en proyectos de construcción. N) adquirir y usar nombres comerciales, logotipos, marcas y demás derechos de propiedad industrial relacionados con las actividades desarrolladas por la sociedad y con los servicios a los que se extiende su giro, se trata de derechos de terceros, celebrar los respectivos contratos de uso o concesión de propiedad industrial. O) gerenciar y comercializar proyectos inmobiliarios propios o de terceros. P) adquirir todos los activos fijos de carácter mueble o inmueble que sean necesarios para el desarrollo de las actividades sociales; gravar o limitar el dominio de sus activos fijos, sean muebles o inmuebles, y enajenarlos cuando por razones de necesidad o conveniencia fuere aconsejable su disposición. Q) concurrir a la constitución de otras empresas o sociedades, con o sin el carácter de filiales, o vincularse a empresas o sociedades ya existentes, mediante aportes en dinero, en bienes o en servicios, incorporarlas o incorporarse a ellas. R) tomar dinero en mutuo y celebrar toda clase de operaciones financieras, por activa o por pasiva, que le permitan obtener los fondos necesarios para el desarrollo de sus actividades. S) en general, ejecutar todos los actos y celebrar todos los contratos que guarden relación de medio a fin con el objeto social expresado en el precedente articulo y todos aquellos que tengan como finalidad ejercer los derechos y cumplir las obligaciones legales o convencionales derivadas de su existencia y de las actividades desarrolladas por la compañía.

Adquieren bienes o contratan servicios de empresas de origen local o que pertenezcan a mujeres y minorías. Dan preferencia en la celebración de contratos a los proveedores de bienes y servicios que implementen normas equitativas y ambientales. Crean un manual para sus empleados, con el fin de consignar los valores y expectativas de la sociedad. Expanden la diversidad en la composición de las juntas directivas, equipo directivo, ejecutivo y proveedores, con el fin de incluir en ellos personas pertenecientes a distintas culturas, minorías étnicas, creencias religiosas diversas, con distintas orientaciones sexuales, capacidades físicas heterogéneas y diversidad de género. Divulgan ante sus trabajadores los estados financieros de su sociedad. Expresan la misión de la sociedad en los diversos documentos de la empresa Establecen una remuneración salarial razonable para sus trabajadores y analizan las diferencias salariales entre sus empleados mejor y peor remunerados para establecer estándares de equidad. Establecen subsidios para capacitar y desarrollar profesionalmente a sus trabajadores y ofrecen programas de reorientación profesional a los empleados a los que se les ha dado por terminado su contrato de trabajo. Brindan opciones de empleo que le permitan a los trabajadores tener flexibilidad en la jornada laboral y crean opciones de teletrabajo, sin afectar la remuneración de sus trabajadores. Efectúan anualmente auditorías ambientales sobre eficiencia en uso de energía, agua y desechos y divulgan los

resultados al público en general y capacitan a sus empleados en la misión social y ambiental de la sociedad. Supervisan las emisiones de gases efecto invernadero generadas a causa de la actividad empresarial; implementan programas de reciclaje o de reutilización de desperdicios; aumentan progresivamente las fuentes de energía renovable utilizadas por la sociedad, y motivan a sus proveedores a realizar sus propias evaluaciones y auditorías ambientales en relación con el uso de electricidad y agua, generación de desechos, emisiones de gases de efecto invernadero y empleo de energías renovables. Incentivan las actividades de voluntariado y crean alianzas con fundaciones que apoyen obras sociales en interés de la comunidad.

CAPITAL

	* CAPITAL AUTORIZADO *
Valor	$ 10.000.000.000,00
No. Acciones	10.000.000,00
Valor Nominal Acciones	$ 1.000,00
	* CAPITAL SUSCRITO *
Valor	$ 3.027.834.000,00
No. Acciones	0,00
Valor Nominal Acciones	$ 0,00
	* CAPITAL PAGADO *
Valor	$ 3.027.834.000,00

REPRESENTACIÓN LEGAL

representacion legal: Gerente: La compañía tendrá un (1) gerente. El gerente es el representante legal de la compañía en juicio y fuera de juicio, y administrador de su patrimonio sin limitación alguna en razón de la cuantía o de la naturaleza del acto o contrato que pretendiere celebrar. Le corresponde el gobierno y la administración directa de la misma, como gestor y ejecutor de los negocios y actividades sociales, y todos los funcionarios o empleados cuyos nombramientos no correspondan a la Asamblea General de accionistas estarán subordinados a él. La designación del gerente, el límite de la cuantía en que puede comprometer a la compañía y la fijación de su remuneración corresponden a la Asamblea General de accionistas. El gerente será elegido para periodos de dos años (2) y podrá ser reelegido indefinidamente y removido en cualquier momento. No obstante, permanecerá indefinidamente en su cargo si la Asamblea de accionistas no realiza un nuevo nombramiento. El gerente de la compañía tiene un suplente o cuantos estime conveniente designar la Asamblea General de accionistas, que lo reemplazarán en sus faltas absolutas y en sus faltas temporales o accidentales, así como también para los actos en los cuales estos estén impedidos para efectuar contratos y/o negocios dentro de las actividades del giro ordinario del negocio.

suplente: El gerente de la compañía tiene un suplente o cuantos estime conveniente designar la Asamblea General de accionistas. El suplente del gerente no requerirá autorización previa de la Asamblea General de accionistas para el ejercicio de sus funciones y tendrá las mismas facultades del principal. El suplente del gerente tiene la facultad especial de representar la sociedad y ejercer sus funciones sin que sea necesaria la ausencia temporal o accidental del gerente principal. En caso de ausencia absoluta del representante legal principal, el suplente lo reemplazará. Entiéndase por falta absoluta del gerente, su muerte o renuncia y, en tales casos el

suplente actuará por el resto del periodo en curso, salvo que se produzca antes un nuevo nombramiento en propiedad. El suplente del gerente será nombrado igualmente por la Asamblea General de accionistas, para igual periodo y en la misma oportunidad que el gerente.

representante legal especial: La sociedad podrá tener uno o más representantes legales especiales que estarán bajo las órdenes del gerente y sus suplentes, con las siguientes facultades: Representar a la sociedad para gestionar todo tipo de actos administrativos, instaurar o actuar en toda clase de acciones judiciales y administrativas y en general para actuar ante todas las autoridades de la administración pública, rama del poder judicial y particulares que ejerzan funciones públicas incluyendo los entes territoriales (distritos, municipios, departamentos, áreas metropolitanas, etc secretarias o entes adscritos o vinculados de los anteriores, departamento de planeación, curadurías, DIAN, ministerio de protección social con facultades para conciliar, desistir o transigir; realizar peticiones, solicitudes, denuncias y demás actuaciones de índole laboral, civil, administrativo, penal presentadas a favor o en contra de la sociedad o a favor o en contra de los representantes legales principal, suplentes o especiales de la sociedad. Dentro de las mismas podrán presentar demandas, acciones, contestarlas, notificarse de ellas, interponer recursos, descorrer traslados, presentar alegatos, memoriales, transigir, conciliar, recibir, desistir, sustituir y en general ejercer todos los actos que la Ley le atribuye a los apoderados judiciales. Así mismo, los representantes legales especiales tendrán facultades específicas de acuerdo a su jerarquía, según lo establecido por la Asamblea de accionistas, así: El primer representante legal especial tendrá funciones de representación legal de la sociedad facultades para los siguientes actos: Representar a la sociedad ante las propiedades horizontales o copropiedades donde la sociedad tenga una posición, derecho, interés u obligación hasta por una cuantía de 130 smlmv; firmar contratos con proveedores y contratistas de obras; firmar escrituras públicas en las que intervenga la sociedad como parte; actuar frente a particulares que no cumplan funciones públicas, en especial compradores de los proyectos de la compañía; representar a la sociedad en actos judiciales y prejudiciales y en general para actuar ante todas las autoridades de la administración pública, rama del poder judicial y particulares que ejerzan funciones públicas con facultades para conciliar, desistir o transigir hasta por una cuantía de hasta 641 smlmv. El segundo representante legal especial tendrá funciones de representación legal de la sociedad facultades para los siguientes actos: Representar a la sociedad ante las propiedades horizontales o copropiedades donde la sociedad tenga una posición, derecho, interés u obligación hasta por una cuantía de 130smlmv; firmar contratos de promesa de compraventa, encargos fiduciarios, cesiones, contratos de mera tenencia y en general cualquier acto jurídico o documento para adelantar trámites con entidades financieras, fiduciarias, firmar escrituras públicas en las que intervenga la sociedad como parte, etc.; Actuar frente a particulares que no cumplan funciones públicas, en especial compradores de los proyectos de la compañía, representar a la sociedad en actos judiciales y prejudiciales y en general para actuar ante todas las autoridades de la administración pública, rama del poder judicial y particulares que ejerzan funciones públicas con facultades para conciliar, desistir o transigir hasta por una cuantía de hasta 897 smlmv. El tercer representante legal especial tendrá funciones de representación legal de la sociedad facultades para los siguientes actos: Representar a la sociedad ante las autoridades nacionales y locales autorizadas legalmente para recaudar impuestos nacionales o locales (DIAN, municipios, departamentos) por una cuantía indeterminada; firmar cualquier contrato, acuerdo o trámite tributario (declaraciones y autorretenciones, declaraciones de retenciones, declaración de industria y comercio, información exógena, correcciones de industria y comercio, trámites para solicitud de iva, entre otros); suscribir cualquier acto o contrato ante entidades financieras, sociedades fiduciarias, superintendencias, cámaras de comercio, entre otros; suscribir los estados financieros de la sociedad y sus certificaciones anexas; representar a la sociedad en actos judiciales y prejudiciales y en

general para actuar ante todas las autoridades de la administración pública, rama del poder judicial y particulares que ejerzan funciones públicas con facultades para conciliar, desistir o transigir hasta por una cuantía indeterminada.

FACULTADES Y LIMITACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL

funciones y facultades del gerente: En desarrollo de lo estipulado en los artículos 99 y 196 del código de comercio son funciones y facultades del gerente de la compañía las siguientes: A) hacer uso de la denominación social. B) ejecutar los decretos de la Asamblea General de accionistas y la Junta Directiva. C) ejercer las funciones cuando le sean delegadas, total o parcialmente por la Asamblea General de accionistas o la Junta Directiva. Ch) designar y remover libremente los empleados de la compañía que no dependen directamente de la Asamblea General de accionistas y escoger, también libremente, al personal de trabajadores, determinar su número, fijar el género de labores, remuneraciones, etc. Y hacer los despidos del caso. D) constituir los apoderados judiciales y extrajudiciales que juzgue necesarios para la adecuada representación de la sociedad, delegándoles las facultades que estime conveniente, de aquellas que el mismo goza. E) ejecutar los actos y celebrar los contratos que tiendan al desarrollo del objeto social. En ejercicio de esta facultad el gerente podrá dar o recibir en mutuo cantidades de dinero; hacer depósitos bancarios; firmar toda clase de títulos valores y negociar esta clase de instrumentos, firmarlos, aceptarlos, protestarlos, endosarlos, pagarlos, descargarlos, tenerlos, etc.; Comparecer en los juicios en que se discuta la propiedad de los bienes sociales o cualquier derecho de la compañía; transigir, comprometer, desistir, novar, recibir e interponer acciones y recursos de cualquier género de todos los negocios o asuntos de cualquier índole que tenga pendiente la compañía; representar a la sociedad ante cualquier clase de funcionarios, tribunales, autoridades, personas jurídicas o naturales, etc.; Y, en general actuar en la dirección de la empresa social. Se entiende que no existe restricción alguna para el gerente en la ejecución de actos y en la celebración de contratos. F) convocar a la Asamblea General de accionistas o Junta Directiva a sesiones extraordinarias, cada vez que lo juzgue conveniente o necesario. G) presentar a la Asamblea General de accionistas, en sus sesiones ordinarias, el balance de cada ejercicio, y un informe escrito sobre la forma como hubiere llevado a cabo su gestión y las medidas cuya adopción recomiende a la Asamblea. H) informar a la Asamblea General de accionistas, acerca del desarrollo de los negocios y demás actividades sociales, someterle prospectos para el mejoramiento de las empresas que explote la compañía y facilitar a dicho órgano directivo el estudio de cualquier problema, proporcionándole los datos que requiera. I) apremiar a los empleados y demás servidores de la compañía a que cumplan los deberes de su cargo y vigilar continuamente la marcha de la empresa, especialmente su contabilidad y documentos. J) cuidar que la recaudación o inversión de los fondos de la empresa se hagan debidamente. K) ejercer todas las facultades que directamente delegue en el la Asamblea General de accionistas o la Junta Directiva. L) decretar el establecimiento de sucursales, dependencias y agendas de aquellas a que se refiere el articulo 264 del código de comercio, dentro y fuera del país.

NOMBRAMIENTOS

REPRESENTANTES LEGALES

Por Acta No. 17 del 05 de agosto de 2011 de la Asamblea De Accionistas, inscrita/o en esta Cámara

de Comercio el 02 de septiembre de 2011 con el No. 20907 del libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
REPRESENTANTE LEGAL	JUAN FELIPE OSORIO CARDONA	C.C. No. 3.396.184

Por Acta No. 55 del 15 de mayo de 2017 de la Asamblea De Accionistas, inscrita/o en esta Cámara de Comercio el 16 de junio de 2017 con el No. 38279 del libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
REPRESENTANTE LEGAL SUPLENTE	KELLY JOHANNA PEREZ LONDOÑO	C.C. No. 43.253.982
PRIMER REPRESENTANTE LEGAL ESPECIAL	JUAN MIGUEL JARAMILLO URIBE	C.C. No. 71.798.894
SEGUNDO REPRESENTANTE LEGAL ESPECIAL	RICARDO PALACIO OJALVO	C.C. No. 8.358.807

Por Acta No. 97 del 26 de septiembre de 2022 de Único Accionista, inscrita/o en esta Cámara de Comercio el 24 de octubre de 2022 con el No. 61849 del libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
TERCER REPRESENTANTE LEGAL ESPECIAL	MARTIN CALDERON VILLEGAS	C.C. No. 1.037.570.740

JUNTA DIRECTIVA

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
PRINCIPALES		
MIEMBRO JUNTA DIRECTIVA	FABIO ALBERTO BERNAL PELAEZ	C.C. No. 71.642.471
MIEMBRO JUNTA DIRECTIVA	JUAN DAVID URIBE CORREA	C.C. No. 70.114.840
MIEMBRO JUNTA DIRECTIVA	JUAN FELIPE OSORIO CARDONA	C.C. No. 3.396.184
MIEMBRO JUNTA DIRECTIVA	MANUELA ECHAVARRIA VILLEGAS	C.C. No. 43.155.822
MIEMBRO JUNTA DIRECTIVA	RICARDO PALACIO OJALVO	C.C. No. 8.358.807

Por Acta No. 66 del 08 de abril de 2019 de la Asamblea De Accionistas, inscrita/o en esta Cámara de Comercio el 16 de mayo de 2019 con el No. 45386 del libro IX, se designó a:

PRINCIPALES

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
MIEMBRO JUNTA DIRECTIVA	FABIO ALBERTO BERNAL PELAEZ	C.C. No. 71.642.471
MIEMBRO JUNTA DIRECTIVA	JUAN DAVID URIBE CORREA	C.C. No. 70.114.840
MIEMBRO JUNTA DIRECTIVA	JUAN FELIPE OSORIO CARDONA	C.C. No. 3.396.184

MIEMBRO JUNTA DIRECTIVA	MANUELA ECHAVARRIA VILLEGAS	C.C. No. 43.155.822

Por Acta No. 67 del 10 de junio de 2019 de la Asamblea Extraordinaria De Accionistas, inscrita/o en esta Cámara de Comercio el 05 de julio de 2019 con el No. 46010 del libro IX, se designó a:

PRINCIPALES

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
MIEMBRO JUNTA DIRECTIVA	RICARDO PALACIO OJALVO	C.C. No. 8.358.807

REVISORES FISCALES

Por documento privado del 02 de octubre de 2018 de la Firma De Revisoria Fiscal, inscrita/o en esta Cámara de Comercio el 04 de octubre de 2018 con el No. 42658 del libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION	T. PROF
REVISOR FISCAL PRINCIPAL	JUAN ANDRES CIFUENTES HERNANDEZ	C.C. No. 1.036.607.375	232473-T

Por Acta No. 57 del 30 de mayo de 2017 de la Asamblea De Accionistas, inscrita/o en esta Cámara de Comercio el 08 de junio de 2017 con el No. 38207 del libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION	T. PROF
REVISOR FISCAL	ESTRATEGIA FISCAL S.A.S	NIT No. 900.283.701-3	

Por documento privado No. . del 12 de abril de 2021 de la Revisor Fiscal, inscrita/o en esta Cámara de Comercio el 22 de abril de 2021 con el No. 53670 del libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION	T. PROF
REVISOR FISCAL SUPLENTE	KEILA MARLEI MONTOYA BELTRAN	C.C. No. 1.152.699.794	271277-T

REFORMAS DE ESTATUTOS

Los estatutos de la sociedad han sido reformados así:

DOCUMENTO	INSCRIPCIÓN
*) E.P. No. 627 del 30 de abril de 2007 de la Notaria 16 Medellín	13341 del 28 de mayo de 2007 del libro IX
*) E.P. No. 629 del 17 de mayo de 2006 de la Notaria 16 Medellín	13346 del 28 de mayo de 2007 del libro IX
*) D.P. No. .. del 30 de abril de 2007 de la Revisor Fiscal	13401 del 06 de junio de 2007 del libro IX
*) Aviso No. 16147 del 18 de diciembre de 2007 de la Notaria 15	14214 del 16 de enero de 2008 del libro IX
*) Aviso No. 4499 del 15 de abril de 2009 de la Notaria 15	16282 del 23 de abril de 2009 del libro IX
*) D.P. No. 4499 del 17 de abril de 2009 de la Revisor Fiscal	16283 del 23 de abril de 2009 del libro IX
*) Aviso No. 5180 del 13 de mayo de 2010 de la Notaria 15	18203 del 01 de junio de 2010 del libro IX
*) Acta No. 17 del 05 de agosto de 2011 de la Asamblea De Accionistas	20906 del 02 de septiembre de 2011 del libro IX
*) Acta No. 18 del 02 de agosto de 2011 de la Asamblea De Accionistas	20964 del 09 de septiembre de 2011 del libro IX
*) Acta No. 20 del 28 de octubre de 2011 de la Asamblea De	21329 del 09 de noviembre de 2011 del libro IX

Accionistas	
*) D.P. del 08 de noviembre de 2011 de la Revisor Fiscal	21348 del 16 de noviembre de 2011 del libro IX
*) D.P. del 13 de abril de 2012 de la Revisor Fiscal	22792 del 19 de abril de 2012 del libro IX
*) Acta No. 2 del 20 de febrero de 2012 de la Asamblea De Accionistas	22795 del 19 de abril de 2012 del libro IX
*) Acta No. 31 del 13 de enero de 2014 de la Asamblea De Accionistas	27148 del 03 de febrero de 2014 del libro IX
*) D.P. del 12 de febrero de 2014 de la Revisor Fiscal	27243 del 13 de febrero de 2014 del libro IX
*) D.P. del 21 de noviembre de 2014 de la Revisor Fiscal	29310 del 02 de diciembre de 2014 del libro IX
*) Acta No. 37 del 24 de marzo de 2015 de la Asamblea De Accionistas	30581 del 14 de mayo de 2015 del libro IX
*) D.P. del 30 de abril de 2015 de la Revisor Fiscal	30582 del 14 de mayo de 2015 del libro IX
*) Acta No. 39 del 21 de septiembre de 2015 de la Asamblea De Accionistas	32159 del 07 de octubre de 2015 del libro IX
*) Acta No. 40 del 05 de octubre de 2015 de la Asamblea De Accionistas	32191 del 13 de octubre de 2015 del libro IX
*) D.P. del 07 de octubre de 2015 de la Revisor Fiscal	32200 del 14 de octubre de 2015 del libro IX
*) D.P. del 14 de octubre de 2015 de la Revisor Fiscal	32245 del 20 de octubre de 2015 del libro IX
*) D.P. del 17 de marzo de 2016 de la Revisor Fiscal	33636 del 04 de abril de 2016 del libro IX
*) Acta No. 52 del 17 de marzo de 2017 de la Unico Accionsita	37617 del 28 de abril de 2017 del libro IX
*) D.P. No. . del 05 de abril de 2017 de la Revisor Fiscal	37618 del 28 de abril de 2017 del libro IX
*) Acta No. 55 del 15 de mayo de 2017 de la Asamblea De Accionistas	38278 del 16 de junio de 2017 del libro IX
*) Acta No. 60 del 30 de enero de 2018 de la Asamblea De Accionistas	40338 del 15 de febrero de 2018 del libro IX
*) Acta No. 61 del 05 de marzo de 2018 de la Asamblea De Accionistas	40576 del 13 de marzo de 2018 del libro IX
*) D.P. No. . del 09 de marzo de 2018 de la Revisora Fiscal	40578 del 13 de marzo de 2018 del libro IX
*) Acta No. 63 del 07 de diciembre de 2018 de la Asamblea Extraordinaria De Accionistas	43547 del 31 de diciembre de 2018 del libro IX
*) Acta No. 66 del 08 de abril de 2019 de la Asamblea De Accionistas	45385 del 16 de mayo de 2019 del libro IX
*) Acta No. 67 del 10 de junio de 2019 de la Asamblea Extraordinaria De Accionistas	46011 del 05 de julio de 2019 del libro IX
*) Acta No. 77 del 09 de septiembre de 2020 de la Asamblea Extraordinaria De Accionistas	53241 del 19 de marzo de 2021 del libro IX
*) Acta No. 83 del 26 de marzo de 2021 de la Asamblea Extraordinaria	54105 del 07 de mayo de 2021 del libro IX
*) Acta No. 97 del 26 de septiembre de 2022 de la Accionista Unico	61848 del 24 de octubre de 2022 del libro IX

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

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

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

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

SITUACIONES DE CONTROL Y GRUPOS EMPRESARIALES

Por documento privado No. . del 14 de octubre de 2021 de Único Accionista , inscrito en esta Cámara de Comercio el 25 de octubre de 2021, con el No. 56516 del Libro IX, se inscribió la comunicación que se ha configurado una situación de control : Situacion de control subordinada ejercida por juan felipe osorio cardona, sobre la sociedad constructora contex s.A.S bic en virtud de la propiedad del 100% de las acciones que componen el capital de la sociedad de conformidad con el numeral 1 del artículo 261 del código de comercio.

**** EMPRESA MATRIZ / CONTROLANTE :** JUAN FELIPE OSORIO CARDONA
CONTROLANTE
Identificación: 3396184
Municipio: 05001 - Medellin
País: Colombia
Descripción de la actividad: INGENIERO CIVIL
Fecha de configuración de la situación: 25/10/2021

**** EMPRESA SUBORDINADA / CONTROLADA :** CONSTRUCTORA CONTEX S.A.S BIC
Municipio: Rionegro, Antioquia
País: Colombia
.

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal Código CIIU: F4111
Actividad secundaria Código CIIU: F4390
Otras actividades Código CIIU: F4290 F4330

ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, SUCURSALES Y AGENCIAS

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

ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO

Nombre: INVERSIONES CONTEX
Matrícula No.: 58302
Fecha de Matrícula: 29 de mayo de 2007
Último año renovado: 2022
Categoría: Establecimiento de Comercio
Dirección : KILÓMETRO 3 VÍA DON DIEGO LLANOGRANDE
Municipio: Rionegro, Antioquia

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

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

Fecha expedición: 31/10/2022 - 07:13:40
Recibo No. H000022395, Valor 6500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 66E8qV38Sw

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

INFORMA – TAMAÑO DE EMPRESA

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

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

Ingresos por actividad ordinaria : $82,679,504,000
Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el periodo – CIIU : F4111.

CERTIFICAS ESPECIALES

Prohibiciones: Se establecen las siguientes prohibiciones: A) la sociedad no podrá constituirse en garante de obligaciones de terceros, ni caucionar con los bienes sociales obligaciones distintas de las suyas propias o de sus accionistas, salvo que de ello se derive un beneficio manifiesto para la sociedad y sea aprobado por la Asamblea General con el voto favorable de más del setenta por ciento (70%) de las acciones en que se encuentra dividido el capital suscrito de la compañía; b) los accionistas no podrán gravar ni dar en garantía sus acciones, sin la previa autorización de la Asamblea General con el voto favorable de más del setenta por ciento (70%) de las acciones en que se encuentra dividido el capital suscrito de la compañía. C) os administradores de la sociedad deberán abstenerse de utilizar indebidamente información privilegiada, guardando y protegiendo la reserva comercial e industrial de la sociedad.

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

IMPORTANTE: La firma digital del secretario de la CÁMARA DE COMERCIO DEL ORIENTE ANTIOQUENO contenida en este certificado electrónico se encuentra emitida por una entidad de certificación abierta autorizada y vigilada por la Superintendencia de Industria y Comercio, de conformidad con las exigencias establecidas en la Ley 527 de 1999 para validez jurídica y probatoria de los documentos electrónicos.

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

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

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



***** FINAL DEL CERTIFICADO *****

CESIÓN DE DERECHOS DE BENEFICIO DENTRO DEL FIDEICOMISO P.A. ARÁNDANOS PARA LA VINCULACIÓN AL PROYECTO INMOBILIARIO "ARÁNDANOS DE FONTIBÓN", EN CALIDAD DE BENEFICIARIO DE ÁREA – ENCARGO No. 13029 – ETAPA 1 TORRE 2

Entre los suscritos, a saber, por una parte, la sociedad CONSTRUCTORA CONTEX S.A.S identificada con NIT. 900.082.107-5, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Rionegro, constituida mediante (escritura pública No.270 otorgada en la Notaria 16 del Circulo Notarial de Medellín el 03 de marzo de 2006, registrada en la Cámara de Comercio bajo el número mercantil 00013342, representada en el presente acto por RICARDO PALACIO OJALVO mayor de edad, domiciliado en Medellín , identificado con la C.C. 8.358.807, quien en adelante y para efectos del presente documento se denominarán el **CEDENTE o el FIDEICOMITENTE**, y por la otra,

Identificación	Nombre	Estado Civil	Participación
N° 94370623 Expedida en CALI	JUAN CARLOS CASTAÑO MONTOYA	SOLTERO (A)	100.00%

JUAN CARLOS CASTAÑO MONTOYA, mayor(es) de edad, identificado(s) como se aparece en la tabla anterior, quien(es) para todos los efectos del presente documento se denominará(n) **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, hemos convenido celebrar mediante el presente documento, la CESIÓN DE DERECHOS DE BENEFICIO DENTRO DEL FIDEICOMISO P.A. ARÁNDANOS, el cual se regirá por las cláusulas que se establecen a continuación, previas las siguientes

CONSIDERACIONES:

1. Que EL FIDEICOMITENTE, planea adelantar un Proyecto Inmobiliario denominado "Arándanos de Fontibón" en la ciudad de Rionegro (en adelante EL PROYECTO), en los inmuebles identificados con las matrículas inmobiliarias Nos. 020-67718; 020-67717;020-67714 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Rionegro (en adelante EL INMUEBLE).

2. Que El PROYECTO se desarrolla a través de un esquema fiduciario, para lo cual EL FIDEICOMITENTE y FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, celebraron el 02 de marzo de 2017 a través de documento privado, el Contrato de Fiducia Mercantil Inmobiliaria de Administración y pagos y el otrosí No.1 integral a dicho contrato el 26 de julio de 2017 (en adelante EL CONTRATO DE FIDUCIA), a través del cual se constituyó el FIDEICOMISO P. A. ARÁNDANOS. (en adelante el FIDEICOMISO).

3. Que el CONTRATO DE FIDUCIA permite en su contenido que el FIDEICOMITENTE gestione la vinculación de terceros al FIDEICOMISO, bajo la calidad de BENEFICIARIOS DE ÁREA, quienes quedarán vinculados al FIDEICOMISO únicamente con respecto al beneficio que corresponda al FIDEICOMITENTE en una determinada unidad inmobiliaria resultante del PROYECTO, de manera que lo que a EL BENEFICIARIO DE ÁREA corresponda por todo concepto en razón de la vinculación a EL FIDEICOMISO, le será cubierto exclusivamente al momento de la transferencia de la respectiva unidad inmobiliaria, siendo en todo caso EL FIDEICOMITENTE el responsable frente a EL BENEFICIARIO DE ÁREA por el desarrollo, terminación y entrega de la unidad inmobiliaria resultante del PROYECTO. EL BENEFICIARIO DE ÁREA no tendrá derecho a participar en los excedentes o pérdidas que resulten al momento de liquidar el FIDEICOMISO y no adquirirá por dicha vinculación el carácter de beneficiario con relación a los demás derechos y obligaciones derivados del CONTRATO DE FIDUCIA, ni derecho a intervenir en las deliberaciones y decisiones que son de incumbencia del FIDEICOMISO.

4. Que la CESIÓN DE DERECHOS DE BENEFICIO que por este documento se instrumenta, se encuentra de conformidad con el procedimiento que para tales efectos se estableció en el CONTRATO DE FIDUCIA.

CLÁUSULAS

PRIMERA. - DEFINICIONES: Los términos utilizados en el presente contrato, tendrán el significado que se les asigna en esta cláusula. Los términos que denoten singular también incluyen el plural y viceversa, siempre y cuando el contexto así lo requiera. Los términos que no estén expresamente definidos en el presente contrato o cuya definición no resulte clara en los términos del mismo, se deberán entender en el sentido corriente y usual que ellos tienen en el lenguaje técnico correspondiente o en el natural y obvio según el uso general de los mismos.

1. **BENEFICIARIO DE ÁREA:** Son todas aquellas personas naturales o jurídicas o cualquier otro ente capaz de ejercer derechos y contraer obligaciones que se vinculen al PROYECTO mediante la suscripción del presente contrato con el FIDEICOMITENTE, adquiriendo dichos BENEFICIARIOS DE ÁREA tal calidad exclusivamente respecto de la UNIDAD INMOBILIARIA. Los BENEFICIARIOS DE ÁREA se obligarán conforme a la CESIÓN a transferir a favor del FIDEICOMISO todas aquellas sumas de dinero a que se comprometan en virtud del citado documento.

   Los BENEFICIARIOS DE ÁREA podrán vincularse mediante la suscripción de una CESIÓN durante la FASE PREVIA, o durante la FASE DE CONSTRUCCIÓN.

2. **CESIÓN o CESIONES:** Es el presente documento, a través del cual el FIDEICOMITENTE cede sus derechos de beneficio a los BENEFICIARIOS DE AREA, circunscritos específicamente a una UNIDAD INMOBILIARIA resultante del PROYECTO determinada en la cesión.

3. **CONDICIONES:** Se refiere a los requisitos que deben cumplirse para la liberación de los RECURSOS depositados por los BENEFICIARIOS DE ÁREA en las cuentas del FIDEICOMISO durante la FASE PREVIA.

4. **CONSTRUCTOR:** Lo será el FIDEICOMITENTE quien adelantará la construcción del PROYECTO bajo su propio riesgo y exclusiva responsabilidad.

5. **FASE PREVIA:** Etapa que comienza con la suscripción del CONTRATO DE FIDUCIA y termina cuando se haya acreditado el cumplimiento de las CONDICIONES por parte del FIDEICOMITENTE o cuando cumplido el plazo para su cumplimiento el FIDEICOMITENTE no lo haya acreditado, todo de conformidad con lo previsto en el CONTRATO DE FIDUCIA. Durante la FASE PREVIA en las cuentas del FIDEICOMISO se recibirán los RECURSOS que los BENEFICIARIOS DE ÁREA deban depositar en virtud de las CESIONES, según corresponda, cuya utilización se restringirá hasta tanto el FIDEICOMITENTE acredite el cumplimiento de las CONDICIONES de conformidad con lo previsto en el CONTRATO DE FIDUCIA.

6. **FASE DE CONSTRUCCIÓN:** Corresponde a la fase en la cual se llevará a cabo la construcción del PROYECTO, la cual estará vigente desde el momento en que se suscriba el acta de inicio de obra, lo cual deberá ocurrir una vez el FIDEICOMITENTE haya acreditado ante la FIDUCIARIA el cumplimiento de las CONDICIONES, y se extenderá hasta la transferencia de todas las unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO.

7. **FIDUCIARIA:** Es la sociedad **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA**.

8. **FIDEICOMISO:** Corresponde al FIDEICOMISO P.A. ARÁNDANOS, el cual se identifica tributariamente con el NIT 830.054.539-0 y actúa con plenos efectos jurídicos frente al

FIDEICOMITENTE y ante terceros, mediante vocería que del mismo ejerce la FIDUCIARIA.

9. **GERENTE Y PROMOTOR:** Lo será el FIDEICOMITENTE, quien llevará a cabo las gestiones de gerencia y promoción del PROYECTO bajo su propio riesgo y exclusiva responsabilidad.

10. **PROYECTO**: Corresponde a las actividades constructivas tendientes a la iniciación, desarrollo y culminación del proyecto inmobiliario Arándanos de Fontibón el cual contará aproximadamente con trescientas cuarenta y cuatro (344) apartamentos, Ciento quince (115) parqueaderos de visitantes y trescientas sesenta y seis (366) privados que serán llevados a cabo por el FIDEICOMITENTE en el INMUEBLE.

11. **UNIDAD INMOBILIARIA:** Corresponde a cada uno de los bienes resultantes del PROYECTO, que tienen como destinación específica el uso de vivienda, los cuales harán parte del FIDEICOMISO una vez sometido los INMUEBLES al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con la Ley e individualizados con su correspondiente matrícula inmobiliaria. El beneficio del BENEFICIARIO DE ÁREA, se encuentra determinado única y exclusivamente respecto de la UNIDAD INMOBILIARIA que se describe en el presente contrato.

SEGUNDA. - OBJETO DEL CONTRATO DE CESIÓN: El objeto del presente contrato, es la cesión por parte del CEDENTE, a favor de los BENEFICIARIOS DE ÁREA de los derechos de beneficio derivados del FIDEICOMISO y que están ligados exclusivamente a la(s) **UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S)** identificada(s) en la cláusula séptima, derechos de los cuales es titular el **CEDENTE.**

TERCERA. - CONDICIONES: La obligación de cesión establecida en este contrato se encuentra condicionada al cumplimiento de las CONDICIONES para la liberación de los recursos consignados por el BENEFICIARIO DE ÁREA en las cuentas bancarias abiertas a nombre del FIDEICOMISO, condiciones que se establecen a continuación y que se encuentran contenidas en el CONTRATO DE FIDUCIA. Para tal fin, las condiciones deberán cumplirse para cada etapa así:

a. ETAPA 1: A más tardar dentro de los veinticuatro (24) meses siguientes a la fecha de suscripción del presente contrato, prorrogable dicho término por seis (6) meses más, siempre y cuando exista aprobación de los BENEFICIARIOS DE ÁREA para dicha prórroga.

b. ETAPA 2: A más tardar dentro de los veinticuatro (24) meses siguientes a la fecha de suscripción del presente contrato, prorrogable dicho término por seis (6) meses más, siempre y cuando exista aprobación de los BENEFICIARIOS DE ÁREA para dicha prórroga.

En el evento que las CONDICIONES no se cumplan, en los plazos y bajo las condiciones indicadas en el presente contrato, éste se resolverá y lo que se hubiere entregado por las partes se restituirá entre ellas según corresponda.

1. **CONDICIÓN TÉCNICA:** El FIDEICOMITENTE deberá tramitar y obtener ante las autoridades competentes, la aprobación definitiva con su correspondiente nota de ejecutoria, de las licencias de construcción y urbanismo, y acreditar la constancia de radicación de documentos para adelantar actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda de conformidad con lo señalado en el art. 71 de la Ley 962 de 2005, tal como fue modificado por el artículo 185 del Decreto 019 de 2012, así como el cumplimiento de las demás exigencias legales a que haya lugar. La acreditación de la constancia de radicación de documentos para adelantar actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, deberá hacerse a más tardar quince (15)

días hábiles antes de iniciar el proceso de escrituración de las unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO a los BENEFICIARIOS DE ÁREA.

2. **CONDICIÓN FINANCIERA:** Carta de pre aprobación de crédito para financiar el PROYECTO, emitida por la ENTIDAD FINANCIERA, a favor del FIDEICOMISO, la cual deberá ser gestionada por el FIDEICOMITENTE, si dicho CRÉDITO se requiere.

3. **CONDICIÓN LEGAL:** Los INMUEBLES deben estar debidamente transferidos a el FIDEICOMISO INMUEBLE y deberán contar con un estudio de títulos con concepto favorable elaborado por un abogado aceptado por la FIDUCIARIA, en el sentido de que el INMUEBLE no presenta problemas que afecten su tradición, limiten el dominio o lo ponga fuera del comercio, y que se encuentran libres de condiciones resolutorias o gravámenes, salvo hipoteca de mayor extensión que se hubiere constituido con el propósito de respaldar la operación crediticia para la construcción y el gravamen de plusvalía impuesto por el municipio de Rionegro, no obstante previo a la suscripción del Reglamento de Propiedad Horizontal el FIDEICOMITENTE deberá acreditar la cancelación de el gravamen de plusvalía. Así mismo, hará parte de la condición legal la instrucción irrevocable para que se cedan los DERECHOS FIDUCIARIOS, y a falta de éstos, los INMUEBLES, a más tardar el quince (15) de septiembre de 2019. El documento de cesión deberá ser suscrito al momento mismo de constitución del FIDEICOMISO.

4. **CONDICIONES COMERCIALES PARA CADA ETAPA:** El FIDEICOMITENTE deberá acreditar las siguientes CONDICIONES comerciales para cada una de las etapas que conforman el PROYECTO, con el propósito que se levante la restricción en la destinación de los RECURSOS de la FASE PREVIA de la correspondiente etapa:

    a. **CONDICIÓN COMERCIAL PARA LA ETAPA I:** La vinculación de un número de BENEFICIARIOS DE ÁREA a través de la suscripción de la respectiva CESIÓN, el cual permita determinar la viabilidad de la ETAPA I del PROYECTO, equivalente al setenta (70%) de las UNIDADES INMOBILIARIAS de la Etapa I del PROYECTO, esto es ciento veintiún (121) UNIDADES INMOBILIARIAS de ciento setenta y tres (173) UNIDADES INMOBILIARIAS.

    b. **CONDICIÓN COMERCIAL PARA LA ETAPA II:** La vinculación de un número de BENEFICIARIOS DE ÁREA a través de la suscripción de la respectiva CESIÓN, el cual permita determinar la viabilidad de la ETAPA II del PROYECTO, equivalente al sesenta y cinco por ciento (65%) de las UNIDADES INMOBILIARIAS de la Etapa II del PROYECTO, esto es ciento once (111) UNI UNIDADES INMOBILIARIAS de ciento setentaiún (171) UNIDADES INMOBILIARIAS**.**

Una vez cumplidas las CONDICIONES se desbloquearán los recursos aportados por los BENEFICIARIOS DE ÁREA y se continuará con su administración por parte de la FIDUCIARIA, estando facultada desde ese mismo momento para destinarlos para el desarrollo del PROYECTO por parte del FIDEICOMITENTE, de conformidad con los términos y condiciones establecidos en el CONTRATO DE FIDUCIA.

Si el FIDEICOMITENTE no acredita la totalidad de las CONDICIONES, en el plazo inicial o durante la prórroga automática, las CESIONES quedarán resueltas y el presente contrato se terminará de pleno derecho, para efectos de lo cual, la FIDUCIARIA procederá a poner a disposición de los BENEFICIARIOS DE ÁREA la totalidad de los recursos transferidos por cada uno de éstos en el FIDEICOMISO más los rendimientos generados por dichos recursos, previa deducción de los impuestos, retenciones y comisiones, de las sumas de dinero que se encuentren a cargo de los BENEFICIARIOS DE ÁREA.

CUARTA. - OBLIGACIONES DE LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA: Los BENEFICIARIOS DE ÁREA adquieren las siguientes obligaciones:

1. Suministrar a la FIDUCIARIA toda la información que requiera para el desarrollo de este contrato. En todo momento la información suministrada por los BENEFICIARIOS DE ÁREA debe ajustarse a la realidad, obedeciendo sus actuaciones a los principios de buena fe y lealtad contractual.

2. Depositar los recursos contemplados en la cláusula quinta del presente contrato en las cuentas bancarias abiertas a nombre del FIDEICOMISO, en las fechas y montos allí indicados; aceptando las consecuencias que se deriven de su incumplimiento.

3. Comparecer a otorgar la escritura de transferencia de la(s) UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S), a la cual se encuentra vinculada su beneficio de área, en la fecha convenida con el FIDEICOMITENTE, y que será informada por este último a la FIDUCIARIA en la debida oportunidad.

4. Las demás previstas en el CONTRATO DE FIDUCIA, en el presente documento y en la Ley.

QUINTA. - VALOR DE LA CESIÓN: La presente **CESIÓN** se hace a título oneroso y por lo mismo el BENEFICIARIO DE ÁREA pagará única y exclusivamente en la cuenta bancaría que se encuentre a nombre del FIDEICOMISO, identificado con el Nit. 830.054.539-0 y cuya vocera y administradora es FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, así: DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS ($ 238.500.000), de la siguiente manera:

A. DINERO EN EFECTIVO O CHEQUE: La suma de CUARENTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS SETENTA MIL PESOS ($ 47.770.000), que será pagada así:

Cuota	Fecha	Tipo	Valor
0	2021-02-05	Cuota Separación	10.000.000
2	2021-05-30	Cuota Inicial	4.900.000
3	2021-06-30	Cuota Inicial	13.500.000
5	2021-07-30	Cuota Inicial	19.370.000

B.) CON EL PRODUCTO DE UN CRÉDITO OTORGADO POR UNA ENTIDAD FINANCIERA AL BENEFICIARIO DE ÁREA: La suma de CIENTO NOVENTA MILLONES SETECIENTOS TREINTA MIL PESOS ($ 190.730.000).

PARÁGRAFO PRIMERO: El BENEFICIARIO DE AREA declara con la suscripción del presente documento que conoce y acepta que cualquier pago que se realice al CEDENTE ó a un tercero diferente del FIDEICOMISO, no se considerará válido por haberse efectuado a quien no está legitimado para recibirlo.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- En caso que sea procedente por cualquier motivo la devolución de los recursos entregados, la FIDUCIARIA procederá a consignar dichos recursos en la cuenta bancaria cuya titularidad corresponda al BENEFICIARIO DE ÁREA, y de la cual la FIDUCIARIA tenga conocimiento sobre su existencia; en el evento que no sea posible lo anterior, el BENEFICIARIO DE ÁREA, con la suscripción del presente documento otorga un mandato representativo a la FIDUCIARIA para que de

apertura a una cuenta de inversión en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto FIDUCUENTA, administrado por la FIDUCIARIA, a nombre del BENEFICIARIO DE ÁREA respectivo, a la cual la FIDUCIARIA trasladará los RECURSOS junto con los rendimientos generados por los mismos, de haber lugar a ello.

PARÁGRAFO TERCERO. - EL BENEFICIARIO DE ÁREA, declara conocer todos los requisitos exigidos por la entidad financiera en la que solicitará el crédito para la presentación y aprobación de la respectiva solicitud, en forma tal que si ésta negare el préstamo, la negativa no podrá atribuirse en ningún caso a omisión, falla, negligencia, demora o acto alguno imputable al FIDEICOMITENTE.

PARÁGRAFO CUARTO: Mientras se adelanta la tramitación del préstamo, EL BENEFICIARIO DE ÁREA, se obliga a presentar en tiempo oportuno y dentro de los plazos que se señalen por la entidad financiera, los documentos adicionales exigidos para la obtención del préstamo, como también a cumplir con los demás requisitos exigidos para el efecto. En todo caso, el BENEFICIARIO DE ÁREA deberá concluir este trámite seis (6) meses antes de la fecha establecida para la entrega material de la UNIDAD INMOBILIARIA.

PARÁGRAFO QUINTO.- Si presentados todos los documentos y cumplidos todos los requisitos y transcurridos cuarenta y cinco (45) días calendario contados a partir de la fecha de la solicitud de crédito, la entidad financiera no le otorga el crédito o se lo otorga parcialmente y EL BENEFICIARIO DE ÁREA, no allega en un plazo adicional de treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha de la notificación en tal sentido, los recursos necesarios para cubrir el saldo del valor pactado, se entenderá que hay incumplimiento, y el FIDEICOMITENTE podrá a su elección: 1) Acudir al mecanismo de enajenación de derechos previsto en la cláusula sexta. 2) O dar por resuelto inmediata y unilateralmente el presente contrato de cesión de derechos de beneficio y consecuentemente, disolver el vínculo contractual derivado del mismo, sin necesidad de declaración judicial o arbitral alguna. En este evento, LA FIDUCIARIA dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes al recibo de la instrucción que en tal sentido le imparta el FIDEICOMITENTE, procederá a devolver, sin intereses ni rendimientos de ninguna clase, con cargo a los recursos existentes en EL FIDEICOMISO y hasta concurrencia de los mismos, las sumas recibidas como anticipo a cuenta de este negocio, deduciendo la suma pactada como cláusula penal en la cláusula décima quinta de este contrato; en este mismo evento si ya se hubiere hecho entrega material de la unidad (es) inmobiliaria (as) a EL BENEFICIARIO DE ÁREA, éste deberá restituirla (s) dentro de los quince (15) días calendario siguientes, sin derecho a que se le reconozcan mejoras, salvo que para ello hubiere obtenido autorización previa y escrita de EL FIDEICOMITENTE. Si EL BENEFICIARIO DE ÁREA, no comparece a recibir las sumas a restituir, éstas serán consignadas a su orden, en un fondo de la cartera colectiva abierta FIDUCUENTA administrado por LA FIDUCIARIA. Para este efecto, EL BENEFICIARIO DE ÁREA confiere mandato especial irrevocable y expreso a EL FIDEICOMITENTE para que abra en su nombre, la mencionada cuenta de inversión en el Fondo de Inversión Colectiva Fiducuenta.

PARÁGRAFO SEXTO. - En caso de que al otorgamiento de la escritura pública haya de quedar pendiente el pago de alguna parte del valor de esta cesión distinta a la suma descrita en el literal B.) de la presente cláusula, EL BENEFICIARIO DE ÁREA estará obligado a constituir a favor del FIDEICOMITENTE las garantías que este le exija.

PARÁGRAFO SÉPTIMO.- Si pasados cuarenta y cinco (45) días calendario contados a partir de la fecha de la comunicación de la entidad financiera notificando la aprobación del crédito, la subrogación no se ha efectuado por causas imputables a EL BENEFICIARIO DE ÁREA, se entenderá que está en mora en el pago de la suma descrita en el literal B.) de esta cláusula y desde esa fecha se cobrará intereses de mora sobre dicha suma, los cuales se liquidarán de acuerdo con lo pactado en esta cláusula, pudiendo el FIDEICOMITENTE exigir el pago de las sumas descritas en el literal B.) y los intereses moratorios y acudir al mecanismo previsto en la cláusula sexta y hacer efectiva la cláusula penal estipulada más adelante.

PARÁGRAFO OCTAVO. - Los pagos que efectúe EL BENEFICIARIO DE ÁREA, serán aplicados en primer lugar al pago de los intereses que tenga pendientes de cancelación, los excedentes se abonarán al valor adeudado.

PARÁGRAFO NOVENO. - Para garantizar a la entidad financiera que le otorgue el crédito el pago de éste, EL BENEFICIARIO DE ÁREA deberá constituir en favor de aquélla hipoteca abierta de primer grado sobre el inmueble señalado en la cláusula séptima, en la misma escritura por la cual se le transfiera su dominio.

PARÁGRAFO DÉCIMO. - Cuando EL BENEFICIARIO DE ÁREA, incumpla los pagos previstos anteriormente, se causarán intereses a la tasa comercial de mora más alta permitida por la ley.

SEXTA.- CONSECUENCIAS DEL INCUMPLIMIENTO EN LOS PAGOS POR PARTE DEL BENEFICIARIO DE ÁREA: En el evento en que EL BENEFICIARIO DE ÁREA desista de la CESIÓN, sin haberse cumplido el plazo inicial o durante la prórroga automática descrita en la cláusula tercera del presente contrato, o en caso de incumplimiento en las consignaciones previstas en el presente documento, la FIDUCIARIA deducirá de los recursos depositados por el correspondiente BENEFICIARIO DE ÁREA, a título de pena, y a favor del FIDEICOMISO la suma equivalente al diez por ciento (10%) del total de las sumas que el BENEFICIARIO DE ÁREA se obligó a entregar al FIDEICOMISO, previa deducción de la retención en la fuente. Si las sumas descontadas al BENEFICIARIO DE ÁREA y entregadas al FIDEICOMISO no alcanzaren para cubrir el valor total de la sanción atrás citada, el BENEFICIARIO DE ÁREA, según corresponda, deberá pagar a favor del FIDEICOMISO la diferencia dentro del plazo pactado para el efecto en la CESIÓN, sin que sea responsabilidad de la FIDUCIARIA su cobro.

Será obligación del FIDEICOMITENTE, adelantar el cobro extrajudicial y judicial de las obligaciones a cargo de los BENEFICIARIOS DE ÁREA, por lo tanto, la FIDUCIARIA no tendrá obligación ni responsabilidad alguna derivada de dicha gestión de cobro extrajudicial y judicial. En caso de mora en el cumplimiento de las obligaciones de pago a cargo de los BENEFICIARIOS DE ÁREA se cobrarán intereses a la tasa máxima permitida por la ley, que deberán ser liquidados por el FIDEICOMITENTE.

SÉPTIMA. - UNIDADES RESULTANTES DEL PROYECTO A LAS QUE SE VINCULA: EL BENEFICIARIO DE ÁREA, se vincula exclusivamente a la(s) UNIDAD(es) INMOBILIARIA(s) que se determina(n) a continuación:

Descripción	Área Construida	Área Privada	Valor
APARTAMENTO 303	56,10	51,76	209.350.000
PARQUEADERO 293	11,50	11,50	29.500.000
Descuentos	0,00	0,00	-350.000

EL BENEFICIARIO DE ÁREA, mediante la suscripción del presente documento, declara que conoce y acepta que el área privada de la(s) UNIDAD(es) INMOBILIARIA(s)UNIDAD INMOBILIARIA(s) respecto de la cual se vincula, será aquella que sea incluida en el respectivo reglamento de propiedad horizontal y en la escritura pública mediante la cual le sea transferida la misma. Así mismo, declara que conoce expresamente que la nomenclatura asignada a la(s) UNIDAD(es) INMOBILIARIA(s), y demás unidades resultantes del proyecto, es provisional ya que la definitiva será la que asigne la autoridad competente, la cual en todo caso será expresamente informada por el FIDEICOMITENTE a EL BENEFICIARIO DE ÁREA mediante comunicación escrita con copia a la FIDUCIARIA.

Sobre la(s) UNIDAD(es) INMOBILIARIA(s) EL BENEFICIARIO DE ÁREA adquiere el derecho: (i) A la transferencia a título de beneficio en fiducia mercantil, una vez cumplidos la totalidad de pagos, en las fechas y montos determinados en el plan de pagos de la cláusula quinta, debiendo comparecer a suscribir la correspondiente escritura pública de transferencia el día de la entrega material de las unidades, en la Notaría 15 de Medellín a las 2:00 pm. y (ii) A recibir la(s) UNIDAD(ES) INMOBILIARIA (S) resultante(s) del PROYECTO.

El FIDEICOMITENTE se reserva el derecho de exigir las garantías que consideren necesarias sobre las sumas que EL BENEFICIARIO DE ÁREA le adeude al FIDEICOMISO al momento del otorgamiento de la escritura pública de transferencia del derecho de dominio.

La entrega material de la(s) UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(s) la efectuará directamente el FIDEICOMITENTE a EL BENEFICIARIO DE ÁREA, y está prevista para dentro de 32 meses, contados a partir del cumplimiento de las CONDICIONES y del efectivo pago de las sumas que en virtud del presente contrato deberá pagar el BENEFICIARIO DE ÁREA. No obstante, la estimación anterior expresamente se pacta entre el FIDEICOMITENTE y EL BENEFICIARIO DE ÁREA, un plazo de gracia de Ciento Veinte_ (120) días calendario adicionales, contados a partir de la fecha antes estipulada. Transcurrido el plazo de gracia adicional sin que se hubiere efectuado la entrega, el FIDEICOMITENTE deberá reconocer y pagar a EL BENEFICIARIO DE ÁREA a partir del mes siguiente una suma mensual o proporcional de mes equivalente al cero punto cinco por ciento (0.5%) del total de las sumas que EL BENEFICIARIO DE ÁREA haya pagado a EL FIDEICOMISO, hasta la fecha en que se verifique la entrega material. Después de noventa (90) días de estarse reconociendo dicho porcentaje, se entenderá que hay incumplimiento por parte de EL FIDEICOMITENTE. Esta suma se considera por las partes completamente indemnizatoria y en consecuencia, no habrá lugar a que en este evento EL BENEFICIARIO DE ÁREA aduzca incumplimiento de las obligaciones contraídas en su favor por parte del FIDEICOMITENTE.

PARÁGRAFO PRIMERO. - El FIDEICOMISO, será quien transfiera el inmueble cedido por el FIDEICOMITENTE, sin perjuicio de que este último, deba comparecer en dicha escritura pública para efectos de obligarse al saneamiento de la(s) UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(s) , en especial por evicción y por vicios redhibitorios en los términos señalados por la ley, todo lo cual declara conocer el BENEFICIARIO DE ÁREA con la suscripción del presente documento.

PARAGRAFO SEGUNDO. - En ningún caso EL FIDEICOMITENTE, ni FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, ni el FIDEICOMISO serán responsables de las demoras en que puedan incurrir las Empresas Distritales o Municipales en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado, gas, energía y teléfono, lo cual declara conocer y aceptar el BENEFICIARIO DE ÁREA con la suscripción del presente documento. Como la(s) UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(s) serán entregadas cuando esté provisto de los servicios públicos de energía, acueducto, gas y alcantarillado, en el evento en que las Empresas Públicas encargadas no los hubieren instalado sin culpa del FIDEICOMITENTE y por tal motivo no se pudiere efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de este último, ni habrá lugar al reconocimiento de las sumas previstas a título de compensación.

PARÁGRAFO TERCERO. - En el caso de efectuarse reformas al inmueble, EL BENEFICIARIO DE ÁREA pactará con el FIDEICOMITENTE, un plazo diferente para la entrega material, que dependerá del número y complejidad de las mismas. En caso de reforma, el plazo de gracia para la entrega, de __ (4_) meses mencionados anteriormente, empezará a correr al final del plazo pactado por EL BENEFICIARIO DE ÁREA y el FIDEICOMITENTE, para efectuar dichas reformas.

PARÁGRAFO CUARTO. - Cuando las UNIDADES INMOBILIARIAS indicadas en esta cláusula, estén terminadas y listas para su entrega material, el FIDEICOMITENTE lo hará saber por escrito a EL BENEFICIARIO DE ÁREA a la dirección suministrada por éste, quien deberá comparecer a recibirlas el día indicado en la carta de aviso, la cual se le entregará bajo recibo personal o se le enviará por correo

certificado. La entrega material se hará constar en el acta suscrita por ambas partes, y en la misma se indicarán aquellos detalles de acabado que sean susceptibles de ser corregidos como garantía que otorga el FIDEICOMITENTE, sin que las observaciones que se hicieren al respecto, constituyan motivo para abstenerse de recibir los bienes o de pagar los dineros adeudados por EL BENEFICIARIO DE ÁREA por cualquier concepto. Queda entendido que en la fecha señalada en la carta de aviso, EL BENEFICIARIO DE ÁREA ha recibido la (s) UNIDAD (es) INMOBILIARIA (s), habiendo cumplido el FIDEICOMITENTE con la obligación de entregar, y desde ese momento serán de cargo del BENEFICIARIO DE ÁREA todos los gastos, impuestos e intereses que de acuerdo con este contrato corren de su cuenta desde la fecha de entrega material. Si el BENEFICIARIO DE ÁREA no se presentare a recibir la (s) UNIDAD (es) INMOBILIARIA (s), el FIDEICOMITENTE tendrá derecho a considerar que tal(es) UNIDAD (es) INMOBILIARIA (s) han sido recibidas a satisfacción por EL BENEFICIARIO DE ÁREA desde el día de vencimiento del plazo para presentarse a recibirlas, quedando las llaves del mismo a su disposición, en las oficinas de la obra de la construcción del proyecto.

PARÁGRAFO QUINTO. - EL FIDEICOMITENTE garantiza al BENEFICIARIO DE ÁREA, por Doce (12) meses contados a partir de la fecha de entrega de los bienes, el buen funcionamiento de los mismos, obligándose a efectuar las reparaciones que ocurran en los acabados por hechos que sean de responsabilidad del FIDEICOMITENTE. Se deja expresa constancia que puedan aparecer fisuras en los muros y cielos de los apartamentos debido a múltiples agentes externos como: temblores de tierra, cambios de temperatura, asentamientos del terreno, deflexiones por carga, tensiones internas de materiales, dilataciones, etc. Estas fisuras son inherentes al proceso constructivo y no son indicativo de problemas de mala calidad en la obra, por lo que en caso de aparecer deberán ser reparadas directamente por EL BENEFICIARIO DE ÁREA. Los aspectos relacionados con las zonas y bienes comunes, deberán tramitarse a través de la administración de la copropiedad.

PARÁGRAFO SEXTO. - EL FIDEICOMITENTE manifiesta que la(s) UNIDAD(es) INMOBILIARIA(s), respecto de la(s) cual(es) se ofrece la cesión de los derechos de beneficio, será(n) transferida(s) libre(s) de gravámenes o limitaciones al dominio, salvo las relacionadas con la propiedad horizontal, las servidumbres que exijan las entidades prestadoras de los servicios públicos y la servidumbre de tránsito pasiva constituida mediante la sentencia del 28 de octubre de 1999 del Juzgado Sexto de Familia de Medellín que pesa sobre el inmueble con matrícula inmobiliaria 020-67714. EL FIDEICOMISO podrá gravar el predio sobre el cual se desarrollará EL PROYECTO con hipoteca abierta en favor de una entidad financiera, gravamen que será desafectado por esa entidad en lo que hace relación al (los) inmueble (s) señalado(s) en la cláusula séptima, en la misma escritura en que se transfiera a EL BENEFICIARIO DE ÁREA su dominio.

PARÁGRAFO SÉPTIMO. - Los gastos notariales que se originen en la Escritura Pública de transferencia a título de beneficio serán pagados en su totalidad por el BENEFICIARIO DE AREA. Así mismo, la cancelación del impuesto departamental de registro y la inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva, serán por cuenta exclusiva del BENEFICIARIO DE AREA.

PARÁGRAFO OCTAVO. - A partir de la fecha de la entrega material a EL BENEFICIARIO DE ÁREA de la UNIDAD(es) INMOBILIARIA(s) señalada (s) en la presente cláusula, serán de su cargo los pagos que se causen por concepto de los servicios públicos tales como energía, gas, acueducto, alcantarillado, tasa de aseo, etc., al igual que la cuota de administración ordinaria o extraordinaria en la copropiedad y el impuesto predial.

A partir de la fecha del presente contrato**,** y siempre y cuando el FIDEICOMITENTE haya acreditado el cumplimiento de las condiciones para el inicio de la “etapa de construcción” del proyecto, serán de cargo de EL BENEFICIARIO DE ÁREA todas las contribuciones de valorización que se decreten en cualquier momento sobre la(s) unidad(es) que habrá(n) de transferirse al mismo, ya se trate por concepto de nuevas obras o de reajustes de las anteriores, así como cualquier otro tipo de impuesto, contribución o gravamen (diferente al impuesto predial) que llegare a decretar cualquier entidad bien sea del orden

municipal, departamental o nacional. El valor de la contribución, impuesto o gravamen correspondiente al (los) inmueble(s) objeto de este contrato, deberá ser pagado en su totalidad por EL BENEFICIARIO DE ÁREA a más tardar el día de la entrega material o del otorgamiento de la escritura pública, lo que ocurra primero, salvo que la entidad pública acepte la subrogación en el pago por parte de EL BENEFICIARIO DE ÁREA y este firme toda la documentación que la entidad exija. La suma a pagar será la que indique la entidad pública en la respectiva factura sobre el inmueble objeto de este contrato, o en su defecto, en proporción al coeficiente de copropiedad que de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal le corresponda al inmueble, en la factura que expida la entidad pública sobre el lote en el cual se desarrolla el proyecto.

PARÁGRAFO NOVENO. - El parqueadero al que se hace referencia esta cláusula podrá modificarse en caso de que no se cumplan las CONDICIONES establecidas para la Etapa II, en los plazos establecidos en el CONTRATO DE FIDUCIA. En este caso, el BENEFICIARIO DE ÁREA, deberá seleccionar otro parqueadero, entre los ofrecidos por el CEDENTE o FIDEICOMITENTE, sin que por esto se modifiquen las demás condiciones de este contrato.

OCTAVA. - ORIGEN DE RECURSOS: Con la suscripción del presente contrato, EL BENEFICIARIO DE ÁREA, declara bajo la gravedad de juramento que los recursos que entregará a la FIDUCIARIA en desarrollo de lo previsto en el presente contrato, para su vinculación al PROYECTO, provienen del giro ordinario de sus negocios y que no son producto de actividades ilícitas. En el evento en que las autoridades competentes efectúen algún requerimiento a LA FIDUCIARIA con respecto a dichos activos, con la suscripción del presente contrato se obliga irrevocablemente a responder ante las mismas, relevando de toda responsabilidad a LA FIDUCIARIA y al FIDEICOMISO y a resarcir los perjuicios que tales requerimientos generen a los mismos.

NOVENA. - DECLARACIONES DEL BENEFICIARIO DE ÁREA: El BENEFICIARIO DE ÁREA, de manera expresa manifiesta con la suscripción del presente contrato que:

1. Conoce y acepta el CONTRATO DE FIDUCIA, que se somete a los términos del mismo y a las obligaciones asignadas en aquél al FIDEICOMITENTE y a los BENEFICIARIOS DE ÁREA; así mismo, como conoce y acepta el estado del FIDEICOMISO.

2. Conoce y acepta que el PROYECTO es adelantado exclusivamente por el FIDEICOMITENTE y que la intervención de la FIDUCIARIA se limita a la administración de los recursos con destino al desarrollo del PROYECTO. Por lo tanto, LA FIDUCIARIA no es vendedora, ni comercializadora, ni constructora, ni interventora, ni gerente, ni partícipe de manera alguna en el desarrollo de EL PROYECTO y en consecuencia no es responsable por la transferencia, terminación, calidad o precio de las UNIDADES INMOBILIARIAS que conforman dicho PROYECTO, ni demás aspectos técnicos o económicos que hayan determinado la viabilidad para su realización, y por lo tanto, la releva de cualquier responsabilidad en cuanto al saneamiento, calidad o características de las UNIDADES INMOBILIARIAS resultantes del PROYECTO, y específicamente de la unidad respecto de la(s) cual(es) ostenta su calidad de BENEFICIARIO DE ÁREA y su fecha de entrega.

3. Conoce las condiciones técnicas del PROYECTO y los planos y especificaciones de la(s) UNIDAD(es) INMOBILIARIA(s) respecto de la cual se ha vinculado, los cuales hacen parte integral del presente contrato

4. Que la FIDUCIARIA no ha participado en la determinación de las CONDICIONES para el desembolso de los recursos para el desarrollo del PROYECTO, y que su responsabilidad se limita al recibo de los documentos en que se acreditan por el FIDEICOMITENTE el cumplimiento de las CONDICIONES y no responderá por la autenticidad y veracidad de los mismos. Así mismo, se deja constancia de que las CONDICIONES se han establecido por parte del FIDEICOMITENTE para viabilizar técnica, comercial, y financieramente el PROYECTO en

beneficio de todos los vinculados al mismo.

5. EL PROYECTO puede ser objeto de modificaciones en razón de exigencias formuladas por las autoridades competentes al expedir la licencia de urbanización y/o construcción, o por exigencias técnicas, o por cambios en las exigencias del mercado, o en razón de situaciones imprevistas generadas en el mercado de materiales, que obliguen a cambios por otros materiales, que no sean de calidad inferior a los materiales inicialmente previstos.

6. El FIDEICOMITENTE podrá modificar o introducir variaciones al diseño urbanístico o arquitectónico actualmente aprobado para el PROYECTO, de acuerdo con las normas vigentes y previa autorización de las autoridades municipales correspondientes.

7. Para poder ceder la calidad de BENEFICIARIO DE ÁREA requiere la aceptación previa del FIDEICOMITENTE y de la FIDUCIARIA, así como la manifestación expresa del cesionario en el sentido de que conoce y acepta los términos del presente contrato. En virtud de la cesión de dichos derechos de beneficio, el cesionario asumirá las obligaciones establecidas a su cargo en el presente contrato. En caso que la cesión fuere aprobada, tendrá un cobro a cargo de EL CESIONARIO y a favor del FIDEICOMITENTE equivalente a un (1) SMLMV.

8. Reconoce el alcance de la presente CESIÓN, el cual está ligado exclusivamente a la(s) UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S) que en el presente documento se señala(n), sin que ello implique adquirir la calidad de FIDEICOMITENTE dentro del FIDEICOMISO ni tampoco beneficio alguno adicional a la(s) UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S) y al coeficiente de copropiedad que le corresponda dentro de la propiedad horizontal, a la(s) citada(s) UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S).

DÉCIMA. - REPORTE A LA CIFIN: EL BENEFICIARIO DE ÁREA, autoriza de manera irrevocable, para que con fines estadísticos, de control, supervisión y de información comercial, LA FIDUCIARIA o el FIDEICOMITENTE, reporten y consulten a la Central de Información de la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia y a cualquier otra entidad que maneje bases de datos con los mismos fines, el nacimiento, modificación, extinción de obligaciones que se desprenden del presente contrato. La autorización aquí descrita comprende especialmente, la información referente a la existencia de deudas vencidas sin cancelar o la utilización indebida de los servicios financieros. Así mismo, faculta a LA FIDUCIARIA y al FIDEICOMITENTE, para que solicite información sobre sus relaciones comerciales con el sistema financiero y para que los datos reportados sean procesados para el logro del propósito de la (s) central (es) y sean divulgados con fines comerciales, de conformidad con sus respectivos reglamentos.

DÉCIMA PRIMERA. - MÉRITO EJECUTIVO: El presente contrato en lo referente al cumplimiento de las obligaciones del BENEFICIARIO DE ÁREA, relacionadas con el pago del valor de la cesión previsto en el presente contrato a favor del FIDEICOMISO, presta mérito ejecutivo para todos los efectos legales, dado que contiene obligaciones claras, expresas y exigibles. Para efectos de la determinación del valor de los conceptos adeudados por el BENEFICIARIO DE ÁREA, bastará únicamente la declaración que efectúe el FIDEICOMITENTE en tal sentido, lo cual es aceptado en forma irrevocable por el BENEFICIARIO DE ÁREA con la suscripción del presente documento.

DÉCIMA SEGUNDA. - MODIFICACIONES: Cualquier modificación al presente contrato requerirá la autorización expresa del BENEFICIARIO DE ÁREA, del FIDEICOMITENTE y de la FIDUCIARIA.

DÉCIMA TERCERA. -TERMINACIÓN: El presente contrato, podrá terminarse por:

a) Por haberse cumplido plenamente su objeto.
b) Por el no cumplimiento de las condiciones en los términos indicados o su prórroga.

c) Por imposibilidad absoluta de realizar su objeto.
d) Por terminación del CONTRATO DE FIDUCIA
e) Por mutuo acuerdo entre el FIDEICOMITENTE y el BENEFICIARIO DE ÁREA.
f) Cuando la información suministrada por el FIDEICOMITENTE y el BENEFICIARIO DE ÁREA a LA FIDUCIARIA, no se ajuste a la realidad, lo que constituirá un obrar ausente de los principios de buena fe y lealtad contractual.
g) En caso de fallecimiento de una de las personas que integran al BENEFICIARIO DE ÁREA, con la suscripción del presente documento se instruye a la FIDUCIARIA para que, en su nombre, abra una cuenta de inversión en el Fondo de Inversión Colectiva FIDUCUENTA con los recursos que se hayan aportado hasta la fecha de la muerte y se entregue a los herederos determinados, por sentencia judicial o adjudicación en sucesión adelantada ante notario.
g) Por las demás causales previstas en la ley o en el presente contrato.

DÉCIMA CUARTA. - ARREGLO DIRECTO DE CONFLICTOS: Las partes convienen que en el evento en que surja alguna diferencia entre las mismas por razón o con ocasión de la celebración, ejecución, terminación o liquidación del presente contrato, la misma se someterá a su resolución mediante arreglo directo. Si ello no fuere posible, las diferencias que ocurrieren entre las partes, con ocasión del presente contrato, serán sometidas a la decisión de un Tribunal de Arbitramento que funcionará en Medellín, integrado por tres (3) árbitros que designará la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín, a solicitud de cualquiera de las partes. Los árbitros deberán decidir a conciencia, por consiguiente, deberán ser ciudadanos en ejercicio de sus derechos civiles y tendrá facultad para conciliar las pretensiones opuestas, en lo no previsto en esta cláusula, se aplicarán las normas legales vigentes sobre la materia.

DÉCIMA QUINTA.- CLÁUSULA PENAL: El incumplimiento por parte del FIDEICOMITENTE o EL BENEFICIARIO DE ÁREA de la totalidad o de alguna o algunas de las obligaciones derivadas del presente contrato, dará derecho a la parte que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir, para exigir inmediatamente a título de pena aplicable a quien no cumplió o no se allanó a cumplir, el pago de una suma de dinero equivalente al Diez por ciento (10%) del total de las sumas que EL BENEFICIARIO DE ÁREA, se obliga a entregar al FIDEICOMISO.

En el evento de incumplimiento de una parte, la otra deberá darle aviso por escrito para que dentro de los treinta (30) días calendario siguiente proceda a cumplir lo que le corresponda. Si vencido este plazo persiste el incumplimiento, la parte que cumplió o se allanó a cumplir podrá exigir la suma antes pactada por la vía ejecutiva. No obstante, por el pago de la pena no se extingue la obligación principal, la cual podrá ser exigida separadamente y la parte que ha cumplido o se ha allanado a cumplir puede escoger entre la exigencia de que el contrato se cumpla o su resolución, en ambos casos con indemnización de perjuicios, tal como lo permite el artículo 870 del Código de Comercio Colombiano.

Si se demanda la resolución del presente contrato por incumplimiento o mora de EL BENEFICIARIO DE ÁREA, la FIDUCIARIA podrá retener para el FIDEICOMITENTE la suma pactada como cláusula penal tomando su valor de las sumas recibida del BENEFICIARIO DE ÁREA.

DÉCIMA SEXTA. - REGISTRO DE LA CESIÓN DEL DERECHO DE BENEFICIO: La CESIÓN se perfeccionará con el registro que de la misma efectúe LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO, una vez informado por el FIDEICOMITENTE a la FIDUCIARIA de la cesión y siempre y cuando el BENEFICIARIO DE ÁREA diligencie todos los documentos de vinculación y/o conocimiento del cliente que se requiera. La FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO, se reserva la facultad de aceptar o no la vinculación del BENEFICIARIO DE ÁREA cuando no reúna los requisitos necesarios de conformidad con la normativa vigente, caso en el cual el FIDEICOMITENTE estará relevado de vincularlo al PROYECTO.

El registro se efectuará por el valor que se transfiera por parte del BENEFICIARIO DE ÁREA al FIDEICOMISO, y se incrementará en la medida en que el BENEFICIARIO DE ÁREA realice las

correspondientes consignaciones a que se obliga en cumplimiento del presente documento, una vez éstas se vayan verificando.

DÉCIMA SÉPTIMA. - ESTIPULACIONES VERBALES: Las partes manifiestan que no reconocen validez a las estipulaciones verbales relacionadas con el presente contrato o a otros documentos escritos relacionados con el objeto del mismo, la cual constituye una manifestación de voluntad completa y total acerca de su objeto y reemplaza y deja sin efecto alguno cualquier otro contrato o manifestación, verbal o escrita que se haya efectuado por las partes.

DÉCIMA OCTAVA. - DOMICILIO: Las partes acuerdan que para todos los efectos del presente contrato, se tendrán como lugares para recibir notificaciones, las siguientes direcciones:

- EL FIDEICOMITENTE: Cruce del Tablazo Vía Zona Franca – Rionegro, 700 metros a la Derecha – ZONA E, primero piso
  (Correo Electrónico: contex@contex.com.co)

- EL BENEFICIARIO DE ÁREA: DIRECCIÓN: CARRERA 47 #50-24 INTERIOR 711 EDIFICIO FURATENA MEDELLÍN TELÉFONOS: 3017878104-3017878104 CORREO ELECTRÓNICO: JUANCARLOSCM6@GMAIL.COM - -

Si alguna de las partes mencionadas cambiare de lugar para recibir notificaciones, avisará por escrito a la otra con quince (15) días de antelación, so pena de que se entienda válidamente notificada mediante la remisión de la información a las direcciones anteriormente registradas.

DÉCIMA NOVENA. - NOTIFICACIÓN: El presente contrato debe ser remitido por el FIDEICOMITENTE a la FIDUCIARIA en su calidad de vocera del FIDEICOMISO con la única finalidad de que efectúe los correspondientes registros contables.

En constancia se firma el presente contrato en la ciudad de RIONEGRO, en tres (3) copias de igual valor probatorio, a los DOS (2) días del mes de Febrero de VEINTIUNO (2021).

EL CEDENTE O EL FIDEICOMITENTE

CONTRUCTORA CONTEX S.A.S.
Representante Legal
Ricardo Palacio Ojalvo

EL BENEFICIARIO DE ÁREA

.....
JUAN CARLOS CASTAÑO MONTOYA
Cédula de ciudadania 94370623
CALI

Escaneado con CamScanner

ENCUESTA CIERRE DE NEGOCIO, PROYECTO ARÁNDANOS DE FONTIBÓN

FECHA: ENERO 5/21 **APARTAMENTO NRO:** 303 **TORRE:** _____

COMPRADOR (ES): 1. JUAN CARLOS CASTAÑO MONTOYA.

2. _____

1. Medio por el que se enteró del proyecto: INSTAGRAM Si es REFERIDO, indicar:

Nombre quien refiere _____ C.C. quien refiere _____

E-mail _____ Teléfonos _____

¿Quién lo refiere es cliente de algún proyecto Contex? ¿Cuál y qué apto? _____

2. Fin de compra del inmueble: Vivir X Inversión arriendo X Inversión reventa X

3. ¿Cuál es su ocupación o cargo y en qué empresa?:

Comprador 1 PROFESIONAL ESPECIALIZADO DELEGADA DE TIERRAS SAS.

Comprador 2 _____

4. ¿Tiene hijo(s)? En caso que sí, nos proporciona por favor su(s) nombre(s) y edad(es):

Comprador 1 SÍ Nombre(s) y edad(es) JERÓNIMO CASTAÑO (7 AÑOS).

Comprador 2 _____ Nombre(s) y edad(es) _____

5. ¿Tiene mascota(s)? En caso que sí, nos proporciona por favor qué mascota(s) y su(s) nombre(s):

Comprador 1 NO Qué mascota(s) y nombre(s) _____

Comprador 2 _____ Qué mascota(s) y nombre(s) _____

6. ¿Cuáles son sus hobbies? Considerando actividades como leer, cine, hacer ejercicio, bicicleta, cocinar, caminar, etc.

Comprador 1 NADAR, CORRER, GYM, LEER, UN RUGBY.

Comprador 2 _____

7. ¿Estado civil? Considerando sólo *Soltero, Casado o Unión libre*; en caso de ser Casado o Unión libre, nos proporciona por favor nombre y cédula de su pareja.

Comprador 1 SOLTERO

Nombre cónyuge _____

C.C. cónyuge _____ de _____

Comprador 2 _____

Nombre cónyuge _____

C.C. cónyuge _____ de _____

8. Datos de residencia o domicilio:

Comprador 1: Ciudad MEDELLÍN Sector o Barrio CENTRO Estrato _____

Comprador 2: Ciudad _____ Sector o Barrio _____ Estrato _____

9. ¿Por qué compró en nuestro proyecto? POR SER SUBURBANO

Firma clientes _____ _____

Escaneado con CamScanner

Especificaciones - Apartamentos en Obra Negra V14	
LAVADERO	
Lavadero	Lavadero en granito blanco o similar
ELECTRODOMÉSTICOS	
Cubierta (estufa)	Integrada al mesón
Campana	No incluido
Horno	No incluido
Lavaplatos	Integrado al mesón
Calentador de agua	No incluido
Lavadora	No incluido
Nevera	No incluido
SALIDAS ELÉCTRICAS Y TELEFÓNICAS	
Salidas eléctricas	Aparatos eléctricos línea Gálica o similar
Salidas de teléfono	Sólo la salida sin alambrar en sala comedor
Salidas T.V	Sólo las salidas sin alambrar en alcobas y sala comedor
Iluminación	Plafones (no incluye bombillos)
Citofonía	Virtual
REDES HIDROSANITARIAS	
Tubería y Accesorios	Tubería marca pavco o gerfor o similar según Normas y de acuerdo a Planos
REDES DE GAS	
Tubería y Accesorios	Tubería Galvanizada o pealpe según Normas y de acuerdo a planos, o cualquier otra aprobada por la autoridad competente
CONTADORES DE SERVICIOS PÚBLICOS	
Contador de agua	Incluido el contador. No incluye costos por derechos de conexión cobrados por la entidad prestadora del servicio al propietario de cada inmueble
Contador de energía	Incluido el contador. No incluye costos por derechos de conexión cobrados por la entidad prestadora del servicio al propietario de cada inmueble
Contador de gas	No incluido el contador ni los costos por derechos de conexión cobrados por la entidad prestadora del servicio al propietario de cada inmueble

1.Todas las especificaciones aquí contempladas se consideran como el mínimo que la Sociedad Vendedora entregará al Propietario. La Sociedad Vendedora se reserva el derecho de mejorarlas o cambiarlas por especificaciones equivalentes en cualquier momento sin necesidad de dar aviso al comprador.

2. Existen elementos que por su procedencia, fabricación y calidad al ser elementos naturales como maderas o producidos y procesados como la cerámica, porcelanato, ladrillos, concretos, aglomerados de madera, mesones, entre otros, pueden presentar diferencias de tonalidad, brillo, vetas, texturas, composición y colores.

3.Los inmuebles tienen un área bruta total construida, que incluye elementos estructurales y buitrones, no obstante el área privada que aparecerá en el Reglamento de Propiedad Horizontal no incluye dichos elementos.

4. La clasificación del estrato y el avalúo catastral es potestativa del Municipio según los criterios que tiene fijados para ello. La Sociedad Vendedora no se compromete con una clasificación determinada del estrato ni del avalúo catastral.

5. Estas especificaciones forman parte integral del contrato de compraventa firmado entre las partes. Recoge la propuesta final del inmueble descrito , las partes no reconocen validez a estipulaciones verbales o escritas diferentes a la oferta comercial que aquí se incluye.

APARTAMENTO: _____

NOMBRE DEL CLIENTE: _____

CÉDULA: _____

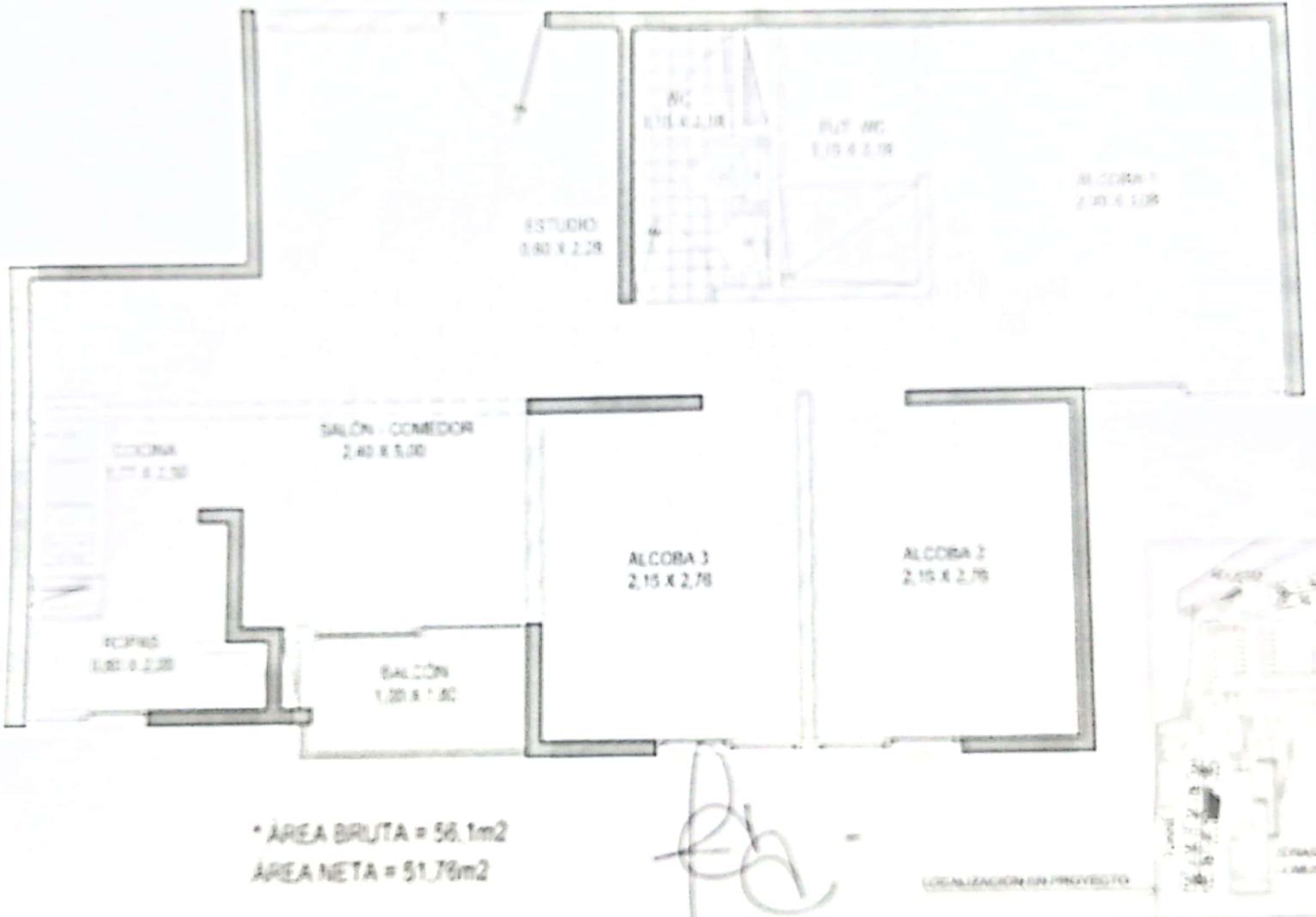
FECHA: _____

NOMBRE DEL ASESOR: _____

_____

FIRMA DEL CLIENTE
En aceptación de las especificaciones.

Escaneado con CamScanner



* ÁREA BRUTA = 56.1m2
ÁREA NETA = 51,78m2

LOCALIZACIÓN EN PROYECTO

PROYECTO
contex
CONSTRUCTORA
Apartamentos
TORRE 1

CONTIENE
PLANTA APARTAMENTO 02
TORRE 1 (Pisos 1 a 21)
ESCALA: 1:50
FECHA: MAYO 2'5 - 2016

DISEÑO ARQUITECTÓNICO
Doble ele
ARQUITECTOS

PLANO
2
ALT 34

Escaneado con CamScanner



Grupo Bancolombia

ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN
PERSONA NATURAL

TENGA EN CUENTA QUE: Solo es necesario diligenciar aquellas casillas en las cuales su información ha variado durante el último año. Si no modifica la información, se entiende que confirma la misma como actual y correcta.

Información Personal

Primer Nombre	Segundo Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
JUAN	CARLOS	CASTAÑO	MONTOYA

Tipo de Documento de Identificación: ☒ C.C. ☐ C.E. ☐ Pasaporte ☐ T.I. ☐ R.Civil ☐ Carné Diplomático
N° de Identificación: 94.370.623
Estado Civil: ☒ Soltero ☐ Casado ☐ Divorciado ☐ Unión Libre ☐ Viudo

Actividad Económica

Ocupación / Oficio: ☒ Empleado ☐ Socio o Empleado – Socio ☐ Comerciante ☐ Jubilado ☐ Profesional Independiente ☐ Independiente ☐ Ama de Casa ☐ Estudiante ☐ Rentista de Capital ☐ Ganadero ☐ Agricultor ☐ Desempleado con Ingresos ☐ Desempleado sin Ingresos

Título Profesional	Empresa o Establecimiento donde Labora	Cargo
ABOGADO	SNR	PROF. ESP. G2-19

Si su ocupación es independiente, profesional independiente, comerciante, ganadero, agricultor o rentista de capital, por favor diligencie esta información.

Detalle de la Actividad Económica Principal	Código CIIU	N°. de Empleados

Información Contacto Personal

Dirección de Residencia	Bloque/Torre	Apto/ Casa	Barrio
KRA 47 #50-24		711	CENTRO

Ciudad/Municipio	Departamento	País	Teléfono
MED.	ANT	COL	2319194

Celular	Correo Electrónico	Usuario de Facebook y/o Cuenta en twitter
301 78 78 104	JUANCARLOSCH6@GMAIL.COM	

Información Laboral (Por favor diligencie esta información si es Empleado o Independiente)

Dirección de la Empresa: CALLE 26 #13-49 INT. 207

Barrio	Ciudad/Municipio	Departamento	País
CENTRO	BOGOTA	D.C.	COL.

Celular	Correo Electrónico	Teléfono	Ext.	Fax
	CORRESPONDENCIA@SUPERNOTARIADO.GOV.CO	(1) 328 2121		

Envío de Información y Correspondencia

Dirección de Correspondencia Principal ☒ Residencia ☐ Laboral

Los extractos estarán a su disposición a través de la sucursal virtual o en otro medio previamente informado. Si está interesado en recibirlos a través de otro medio, ingrese a la sucursal virtual o comuníquese con la sucursal telefónica.

¿Cómo desea consultar y/o recibir su reporte anual de costos totales?
☒ Consultarlo en la Sucursal Virtual ☐ Recibirlo en la Dirección de Correspondencia Principal.
Este reporte consolida los pagos que el cliente ha realizado a la Entidad por productos o servicios.

Información Financiera

Ingresos Mensuales	$ 5'738.031	Total Egresos Mensuales	$ 2'600.000
Otros Ingresos Mensuales (Diferentes a su actividad económica principal)	$ 0	Total Activos	$ 0
Total Ingresos Mensuales	$ 5'738.031	Total Pasivos	$ 0

Detalle otros Ingresos Mensuales que Percibe.

Si su ocupación es agricultor, comerciante, independiente o ganadero, por favor diligencie la siguiente información

¿Es Declarante de Renta? ☐ Si ☐ No	Agente Retenedor ☐ Si ☐ No	Ventas Anuales $	Fecha de Cierre de Venta DD/MM/AAAA
Obligado a Tributar en Estados Unidos ☐ Si ☐ No		TIN	
☐ Otros Países ¿Cual (es)? 1. , 2.		N°. Id. Tributaria 1. , 2.	

Declaración de Origen de Bienes y/o Fondos

Origen de los Bienes: ☐ Compraventa ☐ Donación ☐ Herencia ☒ No poseo bienes ☐ Otro, ¿Cuál?

Origen de los Recursos: ☒ Salarios y demás Pagos Laborales ☐ Honorarios y Comisiones ☐ Ventas Netas ☐ Intereses y Rendimientos Financieros ☐ Dividendos y Participaciones ☐ Otros, ¿Cuales?

País origen de los Recursos: ☒ Colombia ☐ Otro, ¿Cuál? Ciudad Origen de los Recursos

En caso de recepción o envío de giros internacionales declaro que los recursos serán destinados para:

cadena s.a.

Escaneado con CamScanner

Información Operaciones Internacionales

¿Realiza Operaciones en Moneda Extranjera? ○ Si ☒ No

¿Cual(es) de las Siguientes Operaciones Realiza en Moneda Extranjera? ○ Exportador ○ Importador ○ Exportador e Importador ○ Pago de Servicios ○ Prestamos ○ Inversiones ○ Envio/Recepción de Giros y Remesas ○ Otro, ¿Cuales?

Descripción de los productos Financieros en Moneda Extranjera

Nombre de la Entidad	Tipo de Producto ○ Cuenta de Ahorros ○ Cuenta Corriente	N° de Producto
Monto Mensual Promedio $	Moneda	Ciudad / País

Servicio Gire a Otros Bancos

Con la inscripción al servicio autorizo a Bancolombia S.A. para que las sumas recibidas del exterior a mi nombre como beneficiario, sean monetizadas y su producto sea transferido via ACH, de acuerdo con la siguiente información.
Con la eliminación del servicio autorizo a Bancolombia suspender la remisión de las divisas monetizadas de acuerdo con la siguiente información.
Por favor seleccione Inscribir o Eliminar según sea el caso.

Tipo de Solicitud ○ Inscribir ○ Eliminar	Banco	Tipo de Cuenta ○ Ahorros ○ Corriente	N° de Cuenta

Esta Cuenta Será Abonada Bajo el Concepto Cambiario N°

Autorización para Administración de Datos Personales

Autorizo en forma permanente a BANCOLOMBIA S.A. y a cada una de las entidades que pertenezcan o llegaren a pertenecer a su Grupo Empresarial, a sus filiales y/o subsidiarias, en virtud de la Solicitud Unica de Grupo Financiero; y a las entidades en las cuales estas, directa o indirectamente tengan participación accionaria o sean asociados, domiciliadas en Colombia y/o en el exterior, o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor, cesionario, o cualquier calidad frente a mi como titular de la información, en adelante LAS ENTIDADES, para que realicen los tratamientos que se indican a continuación, por considerarse necesarios e inherentes para el cumplimiento de la ley, el funcionamiento de la operación financiera, el ofrecimiento y administración de productos y/o servicios, entre otros:

I. Autorizaciones necesarias para el desarrollo de la actividad de LAS ENTIDADES. LAS ENTIDADES están autorizadas para que:

(i) Soliciten, almacenen, consulten, compartan, informen, reporten, rectifiquen, procesen, modifiquen, actualicen, aclaren, retiren, o divulguen, ante Operadores de Información y Riesgo, o ante cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos, todo lo referente a mi información financiera, comercial y crediticia (presente, pasada y futura), incluyendo mis datos biométricos, y aquella relacionada con mis derechos y obligaciones originados en virtud de cualquier contrato u operación que haya llegado o llegare a celebrar o realizar con cualquiera de LAS ENTIDADES; (ii) accedan, recolecten, procesen, actualicen, conserven, compartan, y destruyan mi información y documentación incluso aún, cuando no se haya perfeccionado una relación contractual o después de finalizada la misma; (iii) suministren, consulten, verifiquen y compartan mi información financiera, comercial, crediticia y datos biométricos con contratistas o cualquier otra entidad nacional o extranjera que preste servicios de verificación o análisis de administración de riesgo; y actualice mi información de acuerdo con el análisis realizado; (iv) compilen y remitan a las autoridades competentes, incluyendo las fiscales y los reguladores financieros, nacionales o extranjeros, la información relacionada con la titularidad de los productos y servicios contratados o que llegare a contratar, datos de contacto, movimientos y saldos, y toda aquella información que reposare en la entidad que sea solicitada por normas nacionales o extranjeras; (v) consulten multas y sanciones a mi cargo ante las diferentes autoridades administrativas y judiciales; (vi) consulten, soliciten o verifiquen información sobre mis activos, bienes o derechos en entidades públicas o privadas, o que conozcan personas naturales o jurídicas, o se encuentren en buscadores públicos, redes sociales o publicaciones físicas o electrónicas, bien fuere en Colombia o en el exterior; (vii) consulten, soliciten o verifiquen información de ubicación o contacto en entidades públicas o privadas.

II. Autorizaciones por la naturaleza del producto y/o servicio. LAS ENTIDADES están autorizadas para que:

Compartan, transmitan, transfieran y divulguen mi información y documentación con las siguientes personas, siempre que por la naturaleza del producto o servicio adquirido se requiera este tratamiento: (a) quienes ofrezcan, presten o suministren bienes y/o servicios a LAS ENTIDADES para la adecuada prestación de sus productos o servicios; o a quienes en alianza con LAS ENTIDADES, ofrezcan productos o servicios que conllevan beneficios para mí en virtud de los productos que tengo con LAS ENTIDADES; o a las remesadoras con las cuales LAS ENTIDADES han celebrado convenios para la gestión y entrega de recursos enviados del exterior; (b) entidades con las cuales tenga celebrados o celebre a futuro contratos de uso de red; (c) las Aseguradoras con las cuales LAS ENTIDADES tengan contratadas pólizas o con las cuales yo haya decidido contratarlas, los intermediarios de seguros o de reaseguros; (d) el comercializador o proveedor de los bienes o servicios financiados por LAS ENTIDADES; (e) terceros contratados por LAS ENTIDADES para la cobranza judicial y extrajudicial, así como para mi localización e investigación sobre bienes y derechos; (f) terceros contratados por LAS ENTIDADES o personas que en virtud de una relación contractual con dichos terceros, llevan a cabo avalúos de bienes o activos; (g) a las entidades que me realizan pagos de nomina, pensión, subsidios o beneficios; (h) entidades operadoras de sistemas de pago de alto y bajo valor y demás entidades nacionales o internacionales participantes en dichos sistemas; (i) entidades de corresponsalía en el exterior y/o Bancos Corresponsales en virtud de las operaciones realizadas a través de o con estas entidades; (j) personas que estén interesadas en la adquisición de cartera de LAS ENTIDADES o que la adquieran a cualquier título; (k) a las Bolsas de Valores, Administradores de Sistemas de Negociación y Registro, a los proveedores de precios, a los organismos de autorregulación, los depósitos de valores, entidades que custodian valores y demás proveedores de infraestructura del mercado de valores, para que recopilen, administren, intercambien información entre ellos y la pongan en circulación en el mercado de valores; (l) a las entidades de Redescuento en virtud de las operaciones realizadas con las mismas; (m) a quienes son contratados para la realización de actividades de educación financiera.

III. Autorizaciones para fines comerciales, el ofrecimiento y administración de productos y/o servicios. LAS ENTIDADES están autorizadas para que:

(a) Me contacten vía telefónica, directamente o a través de sus proveedores, me envíen mensajes por cualquier medio, así como correos electrónicos; (b) compartan información con proveedores o aliados; (c) consulten, soliciten o verifiquen información de ubicación o contacto en entidades públicas o privadas, en Colombia o en el exterior.

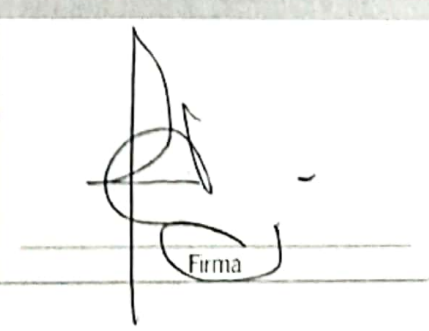
Los anteriores tratamientos, además de considerar las finalidades antes señaladas, también consideran las siguientes finalidades para que LAS ENTIDADES:

(a) Conozcan mi comportamiento financiero, comercial y crediticio, y el cumplimiento de mis obligaciones legales; (b) realicen todas las gestiones necesarias tendientes a confirmar y actualizar la información; (c) validen y verifiquen mi identidad para el ofrecimiento y administración de productos y servicios, así mismo para que se compartan la información; (d) establezcan una relación contractual, así como mantenerla y terminarla; y actualizar mi información; (e) ofrezcan y presten sus productos o servicios a través de cualquier medio o canal para mi beneficio y de acuerdo con mi perfil; (f) realicen una adecuada prestación y administración de los servicios financieros, incluyendo la gestión de cobranza; (g) suministren información comercial, legal, de productos, de seguridad, de servicio o de cualquier otra índole; (h) conozcan mi ubicación y datos de contacto para efectos de notificaciones con fines de seguridad y ofrecimiento de beneficios y ofertas comerciales; (i) efectúen análisis e investigaciones comerciales, estadísticas, de riesgos, de mercado, interbancaria y financiera incluyendo contactarme para estos fines.

Revocatorias

Sin perjuicio de la autorización que le he otorgado a LAS ENTIDADES del Grupo Bancolombia para el tratamiento de datos personales, conozco el derecho que me asiste para revocar en los términos que prevé la ley, las siguientes autorizaciones: (i) envío de mensajes de texto para ofertas comerciales; (ii) envío de correos electrónicos para ofertas comerciales; (iii) oferta comercial por tele ventas de productos que no poseo en LAS ENTIDADES; y (iv) compartir información con terceros aliados para que estos ofrezcan sus productos. No obstante, en cualquier tiempo puedo solicitar, a través de los canales de LAS ENTIDADES, la no realización de alguno de estos tratamientos.

* La ausencia de firma no significa renuncia de EL CLIENTE de la posibilidad de revocar en cualquier tiempo a LAS ENTIDADES, sobre aquellos tratamientos antes señalados que desea, sean suspendidos, en relación con sus datos personales.



Escaneado con CamScanner

He conocido las características, tarifas y condiciones de los productos y servicios que solicito y podré consultarlas directamente ante la entidad que ofrece el producto y en su pagina web. Adicionalmente, me ha sido suministrada la información concerniente al seguro de depósitos del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN.

Manifiesto que todos los datos aquí consignados son ciertos, que la información que adjunto es veraz y verificable, y autorizo su verificación ante cualquier persona, nacional o extranjera desde ahora y mientras subsista alguna relación con cualquiera de LAS ENTIDADES, y me comprometo a actualizarla o confirmarla al menos una vez al año o cada vez que un producto o servicio lo amerite. Igualmente me obligo a informar a LAS ENTIDADES cualquier cambio en la información relacionada con: (i) los datos de contacto, (ii) el lugar de residencia fiscal, y (iii) el lugar de domicilio, dentro de los 20 días siguientes a la fecha en que se produzca el cambio.

En virtud de lo anterior, LAS ENTIDADES podrán dar por terminada cualquier relación comercial, contractual o de negocios con el suscrito teniendo como fundamento, además de las cláusulas establecidas en los contratos de los diferentes productos, las siguientes: (i) cuando figure en cualquier tipo de investigación o proceso relacionado con delitos fuentes de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (LAFT) o con la administración de recursos relacionados con dichas actividades; (ii) cuando me encuentre incluido en listas públicas para el control de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (LAFT) administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera; (iii) cuando figure en requerimientos de entidades de control, noticias, tanto a nivel nacional como internacional, por la presunta comisión de delitos fuentes de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (LAFT).

Autorización para Declaraciones de Cambio

Autorizo a BANCOLOMBIA S.A. para diligenciar y firmar la Declaración de Cambio de Servicios, Transferencias y otros Conceptos N°. 5 a mi nombre por cada operación que sea monetizada y negociada directamente por BANCOLOMBIA S.A. igualmente para las devoluciones presentadas por ACH o las empresas de pagadoras en el exterior que no pudieron transferirse por su equivalente en moneda legal a las cuentas que tengo en otros bancos o que no pudieron ser pagadas al beneficiario en el exterior. Para solicitudes de abono a otros Bancos certifico que la(s) cuenta(s) en la cual(es) solicito la transferencia es del mismo y único titular beneficiario del giro de divisas. Lo anterior, para efectos de aplicar la exención del Gravamen del Movimiento Financiero de conformidad con el Art. 871 parágrafo 2 del Estatuto Tributario. Si para efectos futuros las cuentas registradas en la sección N°. 3 presentan cambios en cuanto a titularidad, estaré informando a Bancolombia dicha novedad, a fin de establecer el impacto relacionado en el servicio de Abono a otros Bancos referente al impuesto al gravamen a los movimientos financieros. En los eventos en que se presenten devoluciones por concepto de los abonos realizados a otros bancos por parte de Bancolombia S.A., de destino en Colombia, autorizo a Bancolombia S.A., para realizar los trámites cambiarios en mi nombre, para adquirir las divisas y girarlas a la remesadora ordenante de la transferencia de fondos. Adicionalmente certifico que todos los giros recibidos y enviados desde y hacia el exterior corresponden a operaciones de cambio consideradas en la reglamentación colombiana como Mercado Libre.

La firma de EL CLIENTE impuesta en este formato podrá ser utilizada para verificaciones internas y cumplimiento a los trámites que por Ley la requieran.

Firma de Autorización del Cliente

X

Firma del Solicitante

Fecha de Diligenciamiento

05 | 02 | 2021

Para uso Exclusivo de las Entidades del Grupo Empresarial

Empleado	Código	Oficina

Concepto Comercial

En virtud de haber participado en el proceso de conocimiento del cliente, reconozco que soy responsable del completo diligenciamiento de la información que ha sido consignada de forma libre en el presente formato y con la finalidad que LAS ENTIDADES adelanten dicho proceso.

Firma

Escaneado con CamScanner

OTROSÍ NRO 1
APARTAMENTO 303 PARQUEADERO 293 TORRE 2
AL CONTRATO DE CESION DE DERECHOS DE BENEFICIO DENTRO DEL FIDEICOMISO P.A. ARÁNDANOS DE FONTIBÓN
ENCARGO NRO 13029

Entre los suscritos a saber:

A) JUAN CARLOS CASTAÑO MONTOYA

Mayor (es) de edad, vecino (s) de la ciudad de Medellín, identificado (s) tal y como aparecen al pie de sus firmas, quienes obran

EN NOMBRE PROPIO

Quienes en adelante y para los efectos de este contrato se denominarán LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA;

B) CONSTRUCTORA CONTEX S.A.S identificada con NIT. 900.082.107-5, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Rionegro, constituida mediante escritura pública No.270 otorgada en la Notaria 16 del Circulo Notarial de Medellín el 03 de marzo de 2006, registrada en la Cámara de Comercio bajo el número mercantil 00013342, representada en el presente acto por KAREN MELISA ORDOÑEZ ALVAREZ mayor de edad, domiciliado en Medellín identificado con la C.C. 1.036.939.379, quien en adelante y para efectos del presente documento se denominarán el CEDENTE o el legal que para los efectos del presente contrato se denominará el FIDEICOMITENTE

Hemos decidido celebrar un otrosí al CONTRATO DE CESIÓN DE DERECHOS DE BENEFICIO, suscrito el día **02-02-2021**, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERA: La sociedad CONSTRUCTORA CONTEX S.A.S, en calidad de Fideicomitente suscribió con JUAN CARLOS CASTAÑO MONTOYA en calidad de Beneficiario de Área, un CONTRATO DE CESIÓN DE DERECHOS DE BENEFICIO dentro del Fideicomiso P.A. ARÁNDANOS DE FONTIBÓN el día **02-02-2021.**

SEGUNDA: Es intención de las partes modificar la(s) cláusula(s) **QUINTA Y SÉPTIMA** del CONTRATO DE CESIÓN DE DERECHOS DE BENEFICIO, toda vez que se modifica **FORMA DE PAGO Y SE INCLUYE NOMENCLATURAS DEFINITIVAS CON ENTIDAD FINANCIERA**

Previas las anteriores consideraciones, las partes pactan las siguientes cláusulas. Para efectos prácticos se transcriben las cláusulas que se modificarán:

Escaneado con CamScanner

CLÁUSULAS

PRIMERA. VALOR DE LA CESIÓN: La presente **CESIÓN** se hace a título oneroso y por lo mismo el BENEFICIARIO DE ÁREA pagará única y exclusivamente en la cuenta bancaría que se encuentre a nombre del FIDEICOMISO, identificado con el Nit. 830.054.539-0 y cuya vocera y administradora es FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, así **DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS ($238.500.000)**, de la siguiente manera:

A. DINERO EN EFECTIVO O CHEQUE: La suma de **CUARENTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS SETENTA MIL PESOS ($47.770.000)**.

PAGO	01-07-2021	$9.770.000

B.) CON EL PRODUCTO DE UN CRÉDITO OTORGADO POR **FONDO NACIONAL DEL AHORRO** AL BENEFICIARIO DE ÁREA: La suma de **CIENTO NOVENTA MILLONES SETECIENTOS TREINTA MIL PESOS ($190.730.000).**

OBSERVACIÓN
El inmueble **APARTAMENTO 303 PARQUEADERO 293** de **TORRE 2** con nro de matrícula Apto N°020-208724 PQ N° 020-208583 del Conjunto Residencial Urbanización Arándanos P.H

PARÁGRAFO PRIMERO: El BENEFICIARIO DE AREA declara con la suscripción del presente documento que conoce y acepta que cualquier pago que se realice al CEDENTE ó a un tercero diferente del FIDEICOMISO, no se considerará válido por haberse efectuado a quien no está legitimado para recibirlo.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En caso que sea procedente por cualquier motivo la devolución de los recursos entregados, la FIDUCIARIA procederá a consignar dichos recursos en la cuenta bancaria cuya titularidad corresponda al BENEFICIARIO DE ÁREA, y de la cual la FIDUCIARIA tenga conocimiento sobre su existencia; en el evento que no sea posible lo anterior, el BENEFICIARIO DE ÁREA, con la suscripción del presente documento otorga un mandato representativo a la FIDUCIARIA para que de apertura a una cuenta de inversión en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto FIDUCUENTA, administrado por la FIDUCIARIA, a nombre del BENEFICIARIO DE ÁREA respectivo, a la cual la FIDUCIARIA trasladará los RECURSOS junto con los rendimientos generados por los mismos, de haber lugar a ello.

PARÁGRAFO TERCERO: EL BENEFICIARIO DE ÁREA, declara conocer todos los requisitos exigidos por la entidad financiera en la que solicitará el crédito para la presentación y aprobación de la respectiva solicitud, en forma tal que si ésta negare el préstamo, la negativa no podrá atribuirse en ningún caso a omisión, falla, negligencia, demora o acto alguno imputable al FIDEICOMITENTE.

PARÁGRAFO CUARTO: Mientras se adelanta la tramitación del préstamo, EL BENEFICIARIO DE ÁREA, se obliga a presentar en tiempo oportuno y dentro de los plazos que se señalen por la entidad financiera, los documentos adicionales exigidos para la obtención del préstamo, como también a cumplir con los demás requisitos exigidos para el efecto.

Escaneado con CamScanner

PARÁGRAFO QUINTO: Si presentados todos los documentos y cumplidos todos los requisitos y transcurridos cuarenta y cinco (45) días calendario contados a partir de la fecha de la solicitud de crédito, la entidad financiera no le otorga el crédito o se lo otorga parcialmente y EL BENEFICIARIO DE ÁREA, no allega en un plazo adicional de treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha de la notificación en tal sentido, los recursos necesarios para cubrir el saldo del valor pactado, se entenderá que hay incumplimiento, y el FIDEICOMITENTE podrá a su elección: 1) Acudir al mecanismo de enajenación de derechos previsto en la cláusula sexta. 2) O dar por resuelto inmediata y unilateralmente el presente contrato de cesión de derechos de beneficio y consecuentemente, disolver el vínculo contractual derivado del mismo, sin necesidad de declaración judicial o arbitral alguna. En este evento, LA FIDUCIARIA dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes al recibo de la instrucción que en tal sentido le imparta el FIDEICOMITENTE, procederá a devolver, sin intereses ni rendimientos de ninguna clase, con cargo a los recursos existentes en EL FIDEICOMISO y hasta concurrencia de los mismos, las sumas recibidas como anticipo a cuenta de este negocio, deduciendo la suma pactada como cláusula penal en la cláusula décima quinta de este contrato; en este mismo evento si ya se hubiere hecho entrega material de la unidad (es) inmobiliaria (as) a EL BENEFICIARIO DE ÁREA, éste deberá restituirla (s) dentro de los quince (15) días calendario siguientes, sin derecho a que se le reconozcan mejoras, salvo que para ello hubiere obtenido autorización previa y escrita de EL FIDEICOMITENTE. Si EL BENEFICIARIO DE ÁREA, no comparece a recibir las sumas a restituir, éstas serán consignadas a su orden, en un fondo de la cartera colectiva abierta FIDUCUENTA administrado por LA FIDUCIARIA. Para este efecto, EL BENEFICIARIO DE ÁREA confiere mandato especial irrevocable y expreso a EL FIDEICOMITENTE para que abra en su nombre, la mencionada cuenta de inversión en el Fondo de Inversión Colectiva Fiducuenta.

PARÁGRAFO SEXTO: En caso de que al otorgamiento de la escritura pública haya de quedar pendiente el pago de alguna parte del valor de esta cesión distinta a la suma descrita en el literal B.) de la presente cláusula, EL BENEFICIARIO DE ÁREA estará obligado a constituir a favor del FIDEICOMITENTE las garantías que este le exija.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: Si pasados cuarenta y cinco (45) días calendario contados a partir de la fecha de la comunicación de la entidad financiera notificando la aprobación del crédito, la subrogación no se ha efectuado por causas imputables a EL BENEFICIARIO DE ÁREA, se entenderá que está en mora en el pago de la suma descrita en el literal B.) de esta cláusula y desde esa fecha se cobrará intereses de mora sobre dicha suma, los cuales se liquidarán de acuerdo con lo pactado en esta cláusula, pudiendo el FIDEICOMITENTE exigir el pago de las sumas descritas en el literal B.) y los intereses moratorios y acudir al mecanismo previsto en la cláusula sexta y hacer efectiva la cláusula penal estipulada más adelante.

PARÁGRAFO OCTAVO: Los pagos que efectúe EL BENEFICIARIO DE ÁREA, serán aplicados en primer lugar al pago de los intereses que tenga pendientes de cancelación, los excedentes se abonarán al valor adeudado.

PARÁGRAFO NOVENO: Para garantizar a la entidad financiera que le otorgue el crédito el pago de éste, EL BENEFICIARIO DE ÁREA deberá constituir en favor de aquella hipoteca abierta de primer grado sobre el inmueble señalado en la cláusula séptima, en la misma escritura por la cual se le transfiera su dominio.

PARÁGRAFO DÉCIMO: Cuando EL BENEFICIARIO DE ÁREA, incumpla los pagos previstos anteriormente, se causarán intereses a la tasa comercial de mora más alta

Escaneado con CamScanner

permitida por la ley.

SEGUNDA. UNIDADES RESULTANTES DEL PROYECTO A LAS QUE SE VINCULA: citando la cláusula séptima del CONTRATO DE CESIÓN DE DERECHOS DE BENEFICIO suscrito con el FIDEICOMITENTE y los BENEFICIARIOS DE AREA "EL BENEFICIARIO DE ÁREA, se vincula exclusivamente a la(s) UNIDAD(es) INMOBILIARIA(s) que se determina(n) a continuación:

Descripción	Área Construida	Área Privada	Valor
APARTAMENTO 303	56,10	51,76	209.350.000
PARQUEADERO 293	11,50	11,50	29.500.000
Descuentos	0,00	0,00	-350.000

EL BENEFICIARIO DE ÁREA, mediante la suscripción del presente documento, declara que conoce y acepta que el área privada de la(s) UNIDAD(es) INMOBILIARIA(s)UNIDAD INMOBILIARIA(s) respecto de la cual se vincula, será aquella que sea incluida en el respectivo reglamento de propiedad horizontal y en la escritura pública mediante la cual le sea transferida la misma. Así mismo, declara que conoce expresamente que la nomenclatura asignada a la(s) UNIDAD(es) INMOBILIARIA(s) es provisional ya que la definitiva será la que asigne la autoridad competente, la cual en todo caso será expresamente informada por el FIDEICOMITENTE a EL BENEFICIARIO DE ÁREA mediante comunicación escrita con copia a la FIDUCIARIA. Sobre la(s) UNIDAD(es) INMOBILIARIA(s) EL BENEFICIARIO DE ÁREA adquiere el derecho: (i) A la transferencia a título de beneficio en fiducia mercantil, una vez cumplidos la totalidad de pagos, en las fechas y montos determinados en el plan de pagos de la cláusula quinta, debiendo comparecer a suscribir la correspondiente escritura pública de transferencia el día de la entrega material de las unidades, en en Notaría 15 de Medellín a las 2:00 pm.y (ii) A recibir la(s) UNIDAD(ES) INMOBILIARIA (S) resultante(s) del PROYECTO.

El FIDEICOMITENTE se reserva el derecho de exigir las garantías que consideren necesarias sobre las sumas que EL BENEFICIARIO DE ÁREA le adeude al FIDEICOMISO al momento del otorgamiento de la escritura pública de transferencia del derecho de dominio.

La entrega material de la(s) UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(s) la efectuará directamente el FIDEICOMITENTE a EL BENEFICIARIO DE ÁREA, y está prevista para dentro de 24 meses, contados a partir del cumplimiento de las CONDICIONES y del efectivo pago de las sumas que en virtud del presente contrato deberá pagar el BENEFICIARIO DE ÁREA. No obstante, la estimación anterior expresamente se pacta entre el FIDEICOMITENTE y EL BENEFICIARIO DE ÁREA, un plazo de gracia de Ciento Veinte (120) días calendario adicionales, contados a partir de la fecha antes estipulada. Transcurrido el plazo de gracia adicional sin que se hubiere efectuado la entrega, el FIDEICOMITENTE deberá reconocer y pagar a EL BENEFICIARIO DE ÁREA a partir del mes siguiente una suma mensual o proporcional de mes equivalente al cero punto cinco por ciento (0.5%) del total de las sumas que EL BENEFICIARIO DE ÁREA haya pagado a EL FIDEICOMISO, hasta la fecha en que se verifique la entrega material. Después de noventa (90) días de estarse reconociendo dicho porcentaje, se entenderá que hay incumplimiento por parte de EL FIDEICOMITENTE Esta suma se considera por las partes completamente indemnizatoria y en consecuencia, no habrá lugar a que en este evento EL BENEFICIARIO DE ÁREA aduzca incumplimiento de las obligaciones contraídas en su favor por parte del FIDEICOMITENTE.

Escaneado con CamScanner

PARÁGRAFO PRIMERO. - El FIDEICOMISO, será quien transfiera el inmueble cedido por el FIDEICOMITENTE, sin perjuicio de que este último, deba comparecer en dicha escritura pública para efectos de obligarse al saneamiento de la(s) UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(s) , en especial por evicción y por vicios redhibitorios en los términos señalados por la ley, todo lo cual declara conocer el BENEFICIARIO DE ÁREA con la suscripción del presente documento.

PARAGRAFO SEGUNDO. - En ningún caso EL FIDEICOMITENTE, ni FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, ni el FIDEICOMISO serán responsables de las demoras en que puedan incurrir las Empresas Distritales o Municipales en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado, gas, energía y teléfono, lo cual declara conocer y aceptar el BENEFICIARIO DE ÁREA con la suscripción del presente documento. Como la(s) UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(s) serán entregadas cuando esté provisto de los servicios públicos de energía, acueducto, gas y alcantarillado, en el evento en que las Empresas Públicas encargadas no los hubieren instalado sin culpa del FIDEICOMITENTE y por tal motivo no se pudiere efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de este último, ni habrá lugar al reconocimiento de las sumas previstas a título de compensación.

PARÁGRAFO TERCERO. - En el caso de efectuarse reformas al inmueble, EL BENEFICIARIO DE ÁREA pactará con el FIDEICOMITENTE, un plazo diferente para la entrega material, que dependerá del número y complejidad de las mismas. En caso de reforma, el plazo de gracia para la entrega de 4 meses mencionados anteriormente, empezará a correr al final del plazo pactado por EL BENEFICIARIO DE ÁREA y el FIDEICOMITENTE, para efectuar dichas reformas.

PARÁGRAFO CUARTO. - Cuando las UNIDADES INMOBILIARIAS indicadas en esta cláusula, estén terminadas y listas para su entrega material, el FIDEICOMITENTE lo hará saber por escrito a EL BENEFICIARIO DE ÁREA a la dirección suministrada por éste, quien deberá comparecer a recibirlas el día indicado en la carta de aviso, la cual se le entregará bajo recibo personal o se le enviará por correo certificado. La entrega material se hará constar en el acta suscrita por ambas partes, y en la misma se indicarán aquellos detalles de acabado que sean susceptibles de ser corregidos como garantía que otorga el FIDEICOMITENTE, sin que las observaciones que se hicieren al respecto, constituyan motivo para abstenerse de recibir los bienes o de pagar los dineros adeudados por EL BENEFICIARIO DE ÁREA por cualquier concepto. Queda entendido que en la fecha señalada en la carta de aviso, EL BENEFICIARIO DE ÁREA ha recibido la (s) UNIDAD (es) INMOBILIARIA (s), habiendo cumplido el FIDEICOMITENTE con la obligación de entregar, y desde ese momento serán de cargo del BENEFICIARIO DE ÁREA todos los gastos, impuestos e intereses que de acuerdo con este contrato corren de su cuenta desde la fecha de entrega material. Si el BENEFICIARIO DE ÁREA no se presentare a recibir la (s) UNIDAD (es) INMOBILIARIA (s), el FIDEICOMITENTE tendrá derecho a considerar que tal(es) UNIDAD (es) INMOBILIARIA (s) han sido recibidas a satisfacción por EL BENEFICIARIO DE ÁREA desde el día de vencimiento del plazo para presentarse a recibirlas, quedando las llaves del mismo a su disposición, en las oficinas de la obra de la construcción del proyecto.

PARÁGRAFO QUINTO. - EL FIDEICOMITENTE garantiza al BENEFICIARIO DE ÁREA, por Doce (12) meses contados a partir de la fecha de entrega de los bienes, el buen

Escaneado con CamScanner

funcionamiento de los mismos, obligándose a efectuar las reparaciones que ocurran en los acabados por hechos que sean de responsabilidad del FIDEICOMITENTE. Los aspectos relacionados con las zonas y bienes comunes, deberán tramitarse a través de la administración de la copropiedad.

PARÁGRAFO SEXTO. - EL FIDEICOMITENTE manifiesta que la(s) UNIDAD(es) INMOBILIARIA(s), respecto de la(s) cual(es) se ofrece la cesión de los derechos de beneficio, será(n) transferida(s) libre(s) de gravámenes o limitaciones al dominio, salvo las relacionadas con la propiedad horizontal, las servidumbres que exijan las entidades prestadoras de los servicios públicos y la servidumbre de tránsito pasiva constituida mediante la sentencia del 28 de octubre de 1999 del Juzgado Sexto de Familia de Medellín que pesa sobre el inmueble con matrícula inmobiliaria 020-67714. EL FIDEICOMISO podrá gravar el predio sobre el cual se desarrollará EL PROYECTO con hipoteca abierta en favor de una entidad financiera, gravamen que será desafectado por esa entidad en lo que hace relación al (los) inmueble (s) señalado(s) en la cláusula séptima, en la misma escritura en que se transfiera a EL BENEFICIARIO DE ÁREA su dominio.

PARÁGRAFO SÉPTIMO. - Los gastos notariales que se originen en la Escritura Pública de transferencia a título de beneficio serán pagados en su totalidad por el BENEFICIARIO DE AREA. Así mismo, la cancelación del impuesto departamental de registro y la inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva, serán por cuenta exclusiva del BENEFICIARIO DE AREA.

PARÁGRAFO OCTAVO. - A partir de la fecha de la entrega material a EL BENEFICIARIO DE ÁREA de la UNIDAD (es) INMOBILIARIA(s) señalada (s) en la presente cláusula, serán de su cargo los pagos que se causen por concepto de los servicios públicos tales como energía, gas, acueducto, alcantarillado, tasa de aseo, etc., al igual que la cuota de administración ordinaria o extraordinaria en la copropiedad y el impuesto predial.

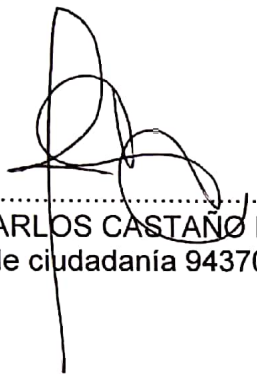
A partir de la fecha del presente contrato, y siempre y cuando el FIDEICOMITENTE haya acreditado el cumplimiento de las condiciones para el inicio de la "etapa de construcción" del proyecto, serán de cargo de EL BENEFICIARIO DE ÁREA todas las contribuciones de valorización que se decreten en cualquier momento sobre la(s) unidad(es) que habrá(n) de transferirse al mismo, ya se trate por concepto de nuevas obras o de reajustes de las anteriores, así como cualquier otro tipo de impuesto, contribución o gravamen (diferente al impuesto predial) que llegare a decretar cualquier entidad bien sea del orden municipal, departamental o nacional. El valor de la contribución, impuesto o gravamen correspondiente al (los) inmueble(s) objeto de este contrato, deberá ser pagado en su totalidad por EL BENEFICIARIO DE ÁREA a más tardar el día de la entrega material o del otorgamiento de la escritura pública, lo que ocurra primero, salvo que la entidad pública acepte la subrogación en el pago por parte de EL BENEFICIARIO DE ÁREA y este firme toda la documentación que la entidad exija. La suma a pagar será la que indique la entidad pública en la respectiva factura sobre el inmueble objeto de este contrato, o en su defecto, en proporción al coeficiente de copropiedad que de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal le corresponda al inmueble, en la factura que expida la entidad pública sobre el lote en el cual se desarrolla el proyecto.

TERCERA. Las demás cláusulas y parágrafos de la cesión de derechos de beneficio dentro fideicomiso PA Arándanos para la vinculación al proyecto inmobiliario "Arándanos de Fontibón" continúan indemnes y se siguen rigiendo por el CONTRATO DE CESIÓN DE DERECHOS DE BENEFICIO suscrito el día **02-02-2021.**

Escaneado con CamScanner

Para constancia se firma en Rionegro a los NUEVE (8) días del mes de Junio de 2021,en dos (2) ejemplares del mismo tenor e igual valor probatorio.

LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA



.....
JUAN CARLOS CASTAÑO MONTOYA
Cédula de ciudadanía 94370623
CALI

EL FIDEICOMITENTE,

.....
CONSTRUCTORA CONTEX S.A.S
Apodera Especial
KAREN MELISA ORDOÑEZ ALVAREZ
C.C. 1.036.939.379.

Nota: Este documento corresponde a **OTROSÍ NRO 1 APARTAMENTO 303 PARQUEADERO N°293 TORRE 2.**

Escaneado con CamScanner

Rionegro, 11 de febrero de 2022.

Señor,
JUAN CARLOS CASTAÑO MONTOYA.

Asunto: Resciliación unilateral de la relación contractual.

Reciba un cordial saludo,

Por medio del presente escrito, CONSTRUCTORA CONTEX S.A.S. BIC. se permite informarle sobre la decisión de proceder con la resolución unilateral de la relación jurídica que tiene por objeto la adquisición de las unidades inmobiliarias apartamento 303 y parqueadero 293 (nomenclatura final) del Proyecto Arándanos de Fontibón. La decisión de proceder en este sentido, cuenta con la siguiente fundamentación contractual:

1. En la cláusula QUINTA del contrato de CESIÓN DE DERECHOS DE BENEFICIO DENTRO DEL FIDEICOMISO P.A. ARÁNDANOS PARA LA VINCULACIÓN AL PROYECTO INMOBILIARIO "ARÁNDANOS DE FONTIBÓN", debidamente suscrito por las partes, se establece:

> *QUINTA. - VALOR DE LA CESIÓN: (…)*
>
> *B.) CON EL PRODUCTO DE UN CRÉDITO OTORGADO POR UNA ENTIDAD FINANCIERA AL BENEFICIARIO DE ÁREA: La suma de CIENTO NOVENTA MILLONES SETECIENTOS TREINTA MIL PESOS ($ 190.730.000).*
>
> *PARÁGRAFO TERCERO. - EL BENEFICIARIO DE ÁREA, declara conocer todos los requisitos exigidos por la entidad financiera en la que solicitará el crédito para la presentación y aprobación de la respectiva solicitud, en forma tal que si ésta negare el préstamo, la negativa no podrá atribuirse en ningún caso a omisión, falla, negligencia, demora o acto alguno imputable al FIDEICOMITENTE.*

En nuestro caso en particular, y como ya es de su conocimiento, las unidades inmobiliarias objeto de negociación se encuentran completamente construidas, en condiciones de habitabilidad y seguridad para ser entregadas material y realmente a favor del BENEFICIARIO DE ÁREA. Sin embargo, desde el mes de agosto del año 2021, se vienen presentando algunos inconvenientes para dar cumplimiento al pago de la cuota de financiación contractualmente establecida, ya que la entidad prestataria de dinero que ha elegido para dicho fin, ha encontrado una serie de inconvenientes para aprobar el producto crediticio que ha decidido gestionar.

Es importante aclarar que, la entidad prestataria del dinero, ha sido elegida única y exclusivamente por parte del BENEFICIARIO DE ÁREA; así mismo, deberá tenerse en cuenta que las condiciones que dicha entidad exige para aprobar y desembolsar el producto financiero a adquirir, no dependen de la voluntad y/o intervención de CONSTRUCTORA CONTEX S.A.S. BIC.; cada entidad define los lineamientos de los productos financieros que saca al mercado, siendo obligación del interesado cumplir con los mismos para obtener una decisión favorable.

Como ya se informó en anteriores oportunidades, el Fondo Nacional del Ahorro está solicitando el cumplimiento de condiciones específicas que no son solicitadas por otras entidades financieras, y de las cuales no está dotado el bien inmueble negociado entre las partes (en obra negra). El NO cumplimiento de estas condiciones no puede ser atribuido a la Constructora, pues ha sido voluntad del BENEFICIARIO DE ÁREA adquirir un inmueble en obra negra, siendo precisamente este el inconveniente que no ha permitido el cumplimiento de lo requerido por dicha entidad financiera.

Es igualmente importante hacer referencia al hecho que la Constructora no puede proceder con la entrega material del inmueble para realizar las adecuaciones y/o reformas que está exigiendo el Fondo Nacional del Ahorro, ya que de manera previa a dicha entrega, se debe realizar el trámite notarial mediante el cual se realice la transferencia del derecho real de dominio del inmueble (facultando así al BENEFICIARIO DE ÁREA para incluir las reformas que considere necesarias y se ajusten al Reglamento de Propiedad Horizontal al que ha sido sometido el Proyecto). En cierto momento la Constructora ofreció alternativas para entregar materialmente el inmueble de manera anticipada, realizar los ajustes necesarios y culminar a satisfacción la relación contractual. Sin embargo, el BENEFICIARIO DE ÁREA, en ejercicio de su autonomía de la voluntad, decidió rechazar las condiciones ofrecidas para este efecto.

Como podrá verificarse, respetado señor Castaño, nuestra relación contractual quedó sumida en un punto de no avance, ya que los inmuebles no se pueden entregar para que se introduzcan las mejoras requeridas por la entidad financiera que ha elegido para cubrir el saldo adeudado (esto implicaría un riesgo de deterioro de un inmueble que continúa siendo de propiedad de la Constructora, riesgo que ni legal ni contractualmente está obligada a asumir), lo que implica el actual y ya reiterado incumplimiento en el pago de la cuota de financiación establecida en el contrato.

Para un mejor entendimiento, haremos referencia a lo establecido en el contrato suscrito:

> *QUINTA. - VALOR DE LA CESIÓN:(…)*
>
> *PARÁGRAFO QUINTO.- Si presentados todos los documentos y cumplidos todos los requisitos y transcurridos cuarenta y cinco (45) días calendario contados a partir de la fecha de la solicitud de crédito, la entidad financiera no le otorga el crédito o se lo otorga parcialmente y EL BENEFICIARIO DE ÁREA, no allega en un plazo adicional de treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha de la notificación en tal sentido, los recursos necesarios para cubrir el saldo del valor pactado, se entenderá que hay incumplimiento, y el FIDEICOMITENTE podrá a su elección: 1) Acudir al mecanismo de enajenación de derechos previsto en la cláusula sexta. 2) O dar por resuelto inmediata y unilateralmente el presente contrato de cesión de derechos de beneficio y consecuentemente, disolver el vínculo contractual derivado del mismo, sin necesidad de declaración judicial o arbitral alguna. En este evento, LA FIDUCIARIA dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes al recibo de la instrucción que en tal sentido le imparta el FIDEICOMITENTE, procederá a devolver, sin intereses ni rendimientos de ninguna clase, con cargo a los recursos existentes en EL FIDEICOMISO y hasta concurrencia de los mismos, las sumas recibidas como anticipo a cuenta de este negocio, deduciendo la suma pactada como cláusula penal en la cláusula décima quinta de este contrato; en este mismo evento si ya se hubiere hecho entrega material de la unidad (es) inmobiliaria (as) a EL BENEFICIARIO DE ÁREA, éste deberá restituirla (s) dentro de los quince (15) días calendario siguientes, sin derecho a que se le reconozcan mejoras, salvo que para ello hubiere obtenido autorización previa y escrita de EL FIDEICOMITENTE. Si EL BENEFICIARIO DE ÁREA, no comparece a recibir las sumas a restituir, éstas serán consignadas a su orden, en un fondo de la cartera colectiva abierta FIDUCUENTA administrado por LA FIDUCIARIA. Para este efecto, EL BENEFICIARIO DE ÁREA confiere mandato especial irrevocable y expreso a EL FIDEICOMITENTE para que abra en su nombre, la mencionada cuenta de inversión en el Fondo de Inversión Colectiva Fiducuenta.*

Conforme a esta cláusula contractual, desde el momento en que la entidad prestataria del dinero que ha elegido para cubrir el saldo adeudado, le informó que el avalúo del inmueble adquirido había dado un resultado no favorable (en el mes de agosto del año 2021), el BENEFICIARIO DE ÁREA debía cancelar dicho saldo por otro medio, dentro de un plazo de treinta (30) días calendario, situación que no se cumplió (pues a la fecha el saldo continúa pendiente de pago), que se constituye en incumplimiento y que ha fundamentado la decisión de proceder con la resolución de la relación negocial que nos ocupa.

Con la finalidad de atender estrictamente a los lineamientos contractuales, se le solicita amablemente hacer llegar una carta en donde se informe la cuenta a la cual deberá realizarse el reembolso de los dineros a que

hubiera lugar, acompañada de la certificación bancaria correspondiente. Dichos documentos deberán ser enviados al correo electrónico mcadavid@contex.com.co

Cordialmente



KELLY JOHANNA PEREZ LONDOÑO
Representante Legal
CONSTRUCTORA CONTEX S.A.S. BIC.

e-entrega

Acta de envío y entrega de correo electrónico

e-entrega Certifica que ha realizado el servicio de envío de la notificación electrónica, a través de su sistema de registro de ciclo de comunicación Emisor-Receptor.

Según lo consignado los registros de e-entrega el mensaje de datos presenta la siguiente información:

Resumen del mensaje

Id Mensaje	5365
Emisor	mcadavid@contex.com.co
Destinatario	JUANCARLOSCM6@GMAIL.COM - JUAN CARLOS CASTAÑO MONTOYA
Asunto	RESCILIACIÓN RELACIÓN NEGOCIAL - CONSTRUCTORA CONTEX S.A.S. BIC.
Fecha Envío	2022-02-11 11:32
Estado Actual	Lectura del mensaje

Trazabilidad de notificación electrónica

Evento	Fecha Evento	Detalle
Mensaje enviado con estampa de tiempo	2022/02/11 11:36:02	**Tiempo de firmado:** Feb 11 16:36:02 2022 GMT **Política:** 1.3.6.1.4.1.31304.1.1.2.1.6.
Acuse de recibo	2022/02/11 11:36:32	Feb 11 11:36:03 cl-t205-282cl postfix/smtp [8744]: 69B001248528: to=<JUANCARLOSCM6@GMAIL.COM>, relay=gmail-smtp-in.l.google.COM [209.85.201.27]:25, delay=1.2, delays=0.12/0 /0.23/0.86, dsn=2.0.0, status=sent (250 2.0.0 OK 1644597363 10si6047862qvr.483 - gsmtp)
El destinatario abrio la notificacion	2022/04/21 16:57:34	**Dirección IP:** 192.175.120.204 **Agente de usuario:** Mozilla/5.0 (Windows NT 5.1; rv:11.0) Gecko Firefox/11.0 (via ggpht. com GoogleImageProxy)
Lectura del mensaje	2022/04/21 16:57:43	**Dirección IP:** 192.175.120.204 Canada - Quebec - Montreal **Agente de usuario:** Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/100.0.4896.127 Safari/537.36

© 2014 Servientrega S. A. | Todos los derechos reservados
Contacto: e-entrega.soporte@servientrega.com
Powered by

e-entrega

Acta de envío y entrega de correo electrónico

Contenido del Mensaje

RESCILIACIÓN RELACIÓN NEGOCIAL - CONSTRUCTORA CONTEX S.A.S. BIC.

Buenos días,

en archivo adjunto se envía documento que informa sobre la resciliación de la relación contractual con CONSTRUCTORA CONTEX S.A.S. BIC.

Atentamente,

Mariana Cadavid P.

Abogada

CONSTRUCTORA CONTEX S.A.S. BIC.

Adjuntos

RESOLUCION_JUAN_CARLOS_CASTANO.pdf

Descargas

Archivo: RESOLUCION_JUAN_CARLOS_CASTANO.pdf **desde:** 192.175.120.204 **el día:** 2022-04-21 16:57:55

© 2014 Servientrega S. A. | Todos los derechos reservados
Contacto: e-entrega.soporte@servientrega.com
Powered by

Rionegro, 19 de abril de 2022.

Señor,
JUAN CARLOS CASTAÑO MONTOYA.

Asunto: Resciliación unilateral de la relación contractual.

Reciba un cordial saludo,

Por medio del presente escrito, CONSTRUCTORA CONTEX S.A.S. BIC. se permite informarle sobre el trámite que deberá adelantar para obtener la restitución de los aportes realizados en ejecución de la relación jurídica que tenía por objeto la adquisición de las unidades inmobiliarias apartamento 303 y parqueadero 293 (nomenclatura final) del Proyecto Arándanos de Fontibón, la cual se dio por terminada de manera unilateral conforme a los argumentos expuestos en el documento enviado el día 11 de febrero de la presente anualidad.

Teniendo presente que en el documento mediante el cual se notificó la decisión de la Constructora de dar por terminada de manera unilateral la relación contractual, se solicitaba aportar algunos documentos necesarios para realizar el reembolso de los aportes y que los mismos no fueron debidamente allegados, la totalidad de los dineros (después de deducir la penalidad contractualmente establecida, esto es, el 10% del total de las sumas que el Beneficiario de Área se comprometió a aportar al Fideicomiso), serán consignados a un fondo de cartera colectiva abierta FIDUCUENTA administrado por Fiduciaria Bancolombia S.A. Sociedad Fiduciaria, esto conforme a lo contractualmente establecido:

> *QUINTA. - VALOR DE LA CESIÓN:(…)*
>
> *PARÁGRAFO QUINTO.- (…) En este evento, LA FIDUCIARIA dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes al recibo de la instrucción que en tal sentido le imparta el FIDEICOMITENTE, procederá a devolver, sin intereses ni rendimientos de ninguna clase, con cargo a los recursos existentes en EL FIDEICOMISO y hasta concurrencia de los mismos, las sumas recibidas como anticipo a cuenta de este negocio, deduciendo la suma pactada como cláusula penal en la cláusula décima quinta de este contrato; en este mismo evento si ya se hubiere hecho entrega material de la unidad (es) inmobiliaria (as) a EL BENEFICIARIO DE ÁREA, éste deberá restituirla (s) dentro de los quince (15) días calendario siguientes, sin derecho a que se le reconozcan mejoras, salvo que para ello hubiere obtenido autorización previa y escrita de EL FIDEICOMITENTE.* ***Si EL BENEFICIARIO DE ÁREA, no comparece a recibir las sumas a restituir, éstas serán consignadas a su orden, en un fondo de la cartera colectiva abierta FIDUCUENTA administrado por LA FIDUCIARIA. Para este efecto, EL BENEFICIARIO DE ÁREA confiere mandato especial irrevocable y expreso a EL FIDEICOMITENTE para que abra en su nombre, la mencionada cuenta de inversión en el Fondo de Inversión Colectiva Fiducuenta.***

En ese orden de ideas, nos permitimos informar que los datos de la FIDUCUENTA y en general, los trámites pertinentes para la devolución de los saldos, deberán ser gestionados con Fiduciaria Bancolombia S.A. Sociedad Fiduciaria, quien tiene la instrucción para proceder en el sentido antes indicado.

Cordialmente,



_____

KELLY JOHANNA PEREZ LONDOÑO
Representante Legal
CONSTRUCTORA CONTEX S.A.S. BIC.

e-entrega

Acta de envío y entrega de correo electrónico

e-entrega Certifica que ha realizado el servicio de envío de la notificación electrónica, a través de su sistema de registro de ciclo de comunicación Emisor-Receptor.

Según lo consignado los registros de e-entrega el mensaje de datos presenta la siguiente información:

Resumen del mensaje

Id Mensaje	6205
Emisor	mcadavid@contex.com.co
Destinatario	JUANCARLOSCM6@GMAIL.COM - JUAN CARLOS CASTAÑO MONTOYA
Asunto	PROCEDIMIENTO PARA RECLAMAR DINEROS RESTANTES - RESCILIACIÓN CONTRATO CONSTRUCTORA CONTEX S.A.S. BIC.
Fecha Envío	2022-04-19 13:51
Estado Actual	Lectura del mensaje

Trazabilidad de notificación electrónica

Evento	Fecha Evento	Detalle
Mensaje enviado con estampa de tiempo	2022/04/19 13:55:19	**Tiempo de firmado:** Apr 19 18:55:19 2022 GMT **Política:** 1.3.6.1.4.1.31304.1.1.2.1.6.
Acuse de recibo	2022/04/19 13:55:28	Apr 19 13:55:22 cl-t205-282cl postfix/smtp[11201]: AF5B9124872F: to=<JUANCARLOSCM6@GMAIL.COM>, relay=gmail-smtp-in.l.google.com [142.250.0.27]:25, delay=3, delays=0.08/0/1.4/1.5, dsn=2.0.0, status=sent (250 2.0.0 OK 1650394522 n20-20020a05680803b400b002fa67a95cf6si6053928oie.11 - gsmtp)
El destinatario abrio la notificacion	2022/04/21 16:54:01	**Dirección IP:** 192.175.120.204 **Agente de usuario:** Mozilla/5.0 (Windows NT 5.1; rv:11.0) Gecko Firefox/11.0 (via ggpht.com GoogleImageProxy)
Lectura del mensaje	2022/04/21 16:54:50	**Dirección IP:** 192.175.120.204 Canada - Quebec - Montreal **Agente de usuario:** Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/100.0.4896.127 Safari/537.36

© 2014 Servientrega S. A. | Todos los derechos reservados
Contacto: e-entrega.soporte@servientrega.com
Powered by

e-entrega
Acta de envío y entrega de correo electrónico

Contenido del Mensaje

PROCEDIMIENTO PARA RECLAMAR DINEROS RESTANTES - RESCILIACIÓN CONTRATO CONSTRUCTORA CONTEX S.A.S. BIC.

Cordial saludo,

En archivo adjunto se envía documento que contiene información importante para la devolución del saldo a su favor con motivo de la resciliación del negocio jurídico que sostuvo con CONSTRUCTORA CONTEX S.A.S. BIC.

Atentamente,

Mariana Cadavid P.

Abogada

CONSTRUCTORA CONTEX S.A.S. BIC.

Adjuntos

JUAN_CARLOS_CASTANO.pdf

Descargas

Archivo: JUAN_CARLOS_CASTANO.pdf **desde:** 192.175.120.204 **el día:** 2022-04-21 16:54:59

© 2014 Servientrega S. A. | Todos los derechos reservados
Contacto: e-entrega.soporte@servientrega.com
Powered by

INMUEBLES:	**APARTAMENTO 303**
INMUEBLES:	**PARQUEADERO 293**

CLIENTE:	JUAN CARLOS CASTAÑO MONTOYA	**IDENTIFICACIÓN:**	94370623
DIRECCIÓN:	CARRERA 47 #50-24 INTERIOR 711 EDIFICIO FURATENA MEDELLÍN	**TELÉFONOS:**	3017878104 - - 3017878104
CIUDAD:	MEDELLIN	**EMAIL:**	JUANCARLOSCM6@GMAIL.COM

POR FAVOR RECUERDE QUE LOS VALORES EXPRESADOS EN ESTE EXTRACTO PUEDEN ESTAR SUJETOS A VERIFICACIÓN Y VALIDACIÓN.

CUOTA INICIAL Y REFORMAS

CONCEPTO	FECHA	VALOR CUOTA	VALOR ABONO	VALOR NOTAS	INT MORA	INT ANTIC	SALDO	RC	OBSERV
Pago Cuota Inicial	2 / feb. / 2021	0	8.000.000	0	0	0	-8.000.000	ARAN-7234	CONSIG REFER BCA ELECTRONICA 1302
Pago Cuota Inicial	2 / feb. / 2021	0	2.000.000	0	0	0	-10.000.000	ARAN-7235	CONSIG REFER BCA ELECTRONICA 1302
Pago Cuota Separacion	5 / feb. / 2021	10.000.000	0	0	0	0	0		
Pago Cuota Inicial	26 / feb. / 2021	0	5.000.000	0	0	0	-5.000.000	ARAN-7327	APORTES FIDUCIA
Pago Cuota Inicial	30 / mar. / 2021	0	3.000.000	0	0	0	-8.000.000	ARAN-7328	APORTES FIDUCIA
Pago Cuota Inicial	26 / may. / 2021	0	20.000.000	0	0	0	-28.000.000	ARAN-7421	APORTES FIDUCIA
Pago Cuota Inicial	30 / may. / 2021	4.900.000	0	0	0	0	-23.100.000		
Pago Cuota Inicial	22 / jun. / 2021	0	5.000.000	0	0	0	-28.100.000	ARAN-7458	APORTES FIDUCIA
Pago Cuota Inicial	30 / jun. / 2021	13.500.000	0	0	0	0	-14.600.000		
Pago Cuota Inicial	2 / jul. / 2021	0	4.770.000	0	0	0	-19.370.000	ARAN-7519	APORTES FIDUCIA
Pago Cuota Inicial	30 / jul. / 2021	19.370.000	0	0	0	0	0		

(A) RESUMEN DE CUOTA INICIAL INCLUYE REFORMAS	
VALOR TOTAL CUOTA INICIAL:	47.770.000
COMPROMISOS A LA FECHA:	47.770.000
ABONOS A LA FECHA:	47.770.000
INTERESES:	0
ABONOS A INTERES:	0
SALDO INTERESES:	0
DESCUENTOS:	0
SALDO A LA FECHA:	0
SALDO TOTAL CUOTA INICIAL (A):	0

RESUMEN DE REFORMAS	
TOTAL REFORMAS:	0
TOTAL ABONOS REFORMA:	0
SALDO REFORMA:	0

CRÉDITO HIPOTECARIO O FINANCIACIÓN

CONCEPTO	FECHA	VALOR CUOTA	VALOR ABONO	INT MORA	INT ANTIC	SALDO	RC	OBSERV
Compromiso de Financiación	30/07/2021	190.730.000	0	0	0	190.730.000		

(B) RESUMEN DE FINANCIACIÓN	
VALOR TOTAL FINANCIACIÓN:	190.730.000
TOTAL ABONOS FINANCIACIÓN:	0
INTERESES:	0
ABONOS A INTERES:	0
SALDO INTERESES:	0
SALDO FINANCIACIÓN (B):	190.730.000

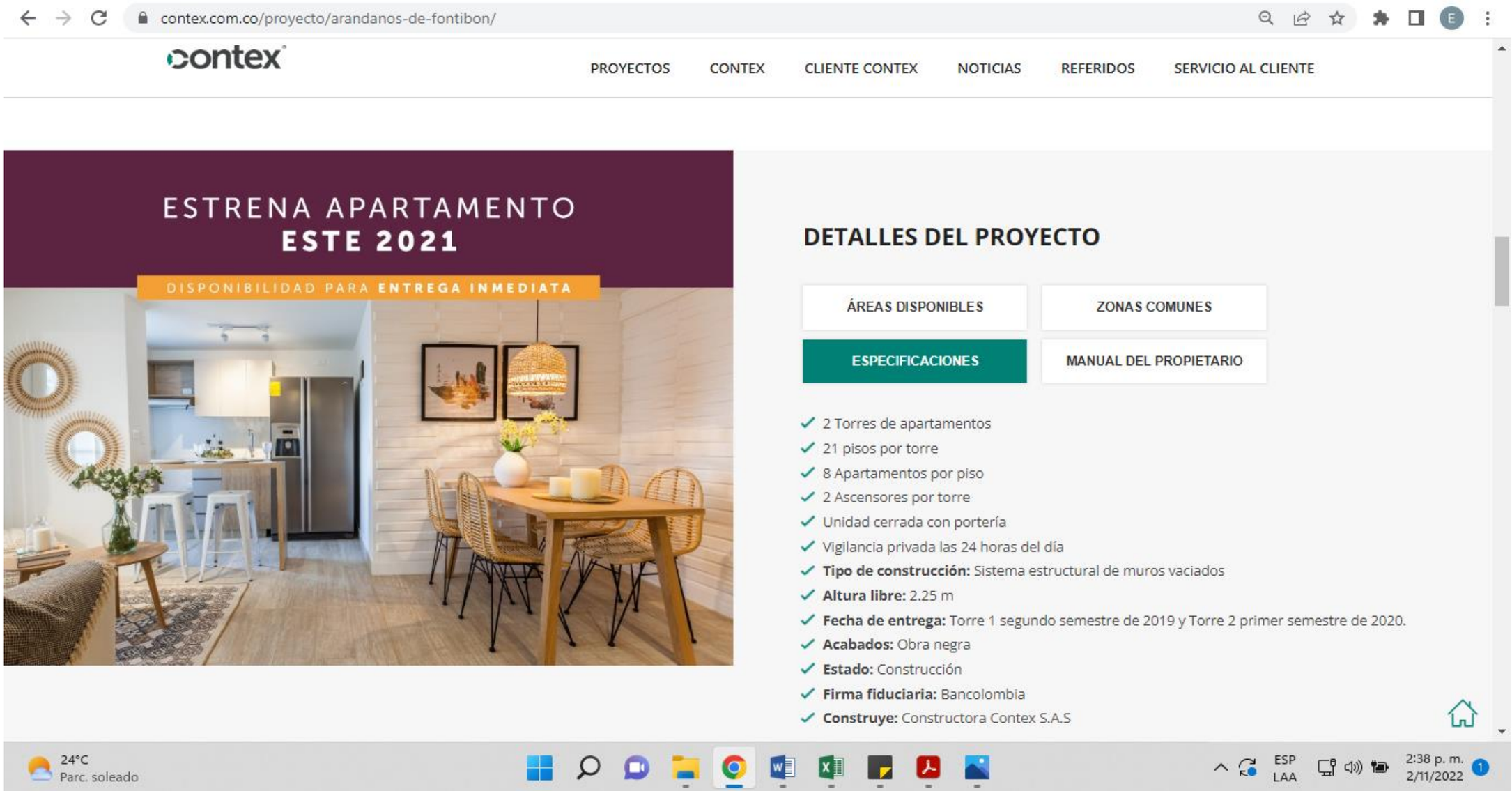
SALDO TOTAL (A + B):	190.730.000	VALOR NEGOCIO SIN REFORMAS:	238.500.000	VALOR TOTAL NEGOCIO:	238.500.000

PRÓXIMOS COMPROMISOS			
NÚMERO CUOTA	FECHA	VALOR CUOTA	TIPO DE CUOTA

GASTOS LEGALES U OTROS COMPROMISOS			
FECHA	COMPROMISO	ABONO	OBSERVACIONES

RESUMEN GASTOS LEGALES U OTROS COMPROMISOS

PANTALLAZO DE LA PÁGINA WEB (https://contex.com.co/proyecto/arandanos-de-fontibon/)



CONSTANCIA EJECUTORIA

La Secretaría de Planeación del Municipio de Rionegro a través de la Subsecretaría de Ordenamiento Territorial, hace constar que la Resolución Nro. 1082 del 21 de diciembre de 2015, "POR LA CUAL SE AUTORIZA PROYECTO URBANÍSTICO GENERAL P.U.G, Y LICENCIA DE URBANISMO, DEL PROYECTO FONTIBÓN, DESTINADO A VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL -V.I.S-, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE RIONEGRO - ANTIOQUIA" a nombre de la empresa CONSTRUCTORA CONTEX S.A.S identificada con NIT 900.082.107-5, representada legalmente por el señor JUAN FELIPE OSORIO CARDONA, identificado con cédula de ciudadanía número 3.396.184, quien actúa como apoderado de la empresa CONSTRUCTORA SERRANÍA S.A., expedida por la Secretaría de Planeación del Municipio de Rionegro, Antioquia, fue notificado el día 22 de diciembre de 2015 y se encuentra formalmente ejecutoriada, toda vez que no se interpusieron los recursos de ley, dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación personal y a la fecha no procede ningún tipo de recurso, debido a que el término legal para ello ya caducó

Dado en el Municipio de Rionegro –Antioquia a los 09 días del mes de septiembre de 2019

Para constancia firma

ANA LUISA VERGARA CARDONA
Profesional Especializado G03
Subsecretaría de Ordenamiento Territorial
Secretaría de Planeación

Redactor: Paola Jiménez

RESOLUCIÓN 1082
21 DIC 2015

"POR LA CUAL SE AUTORIZA PROYECTO URBANÍSTICO GENERAL P.U.G., Y LICENCIA DE URBANISMO, DEL PROYECTO FONTIBÓN, DESTINADO A VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL -V.I.S.,-UBICADO EN EL MUNICIPIO DE RIONEGRO – ANTIOQUIA"

LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL DE RIONEGRO ANTIOQUIA, A TRAVÉS DEL SECRETARIO DE PLANEACIÓN

En uso de sus facultades legales, en especial las conferidas en la Ley 388 de 1997, 810 de 2003, los Decretos Nacionales 01 de 1984, 097 de 2006, 1077 de 2015 y el Acuerdo Municipal 056 del 26 de enero de 2011.

CONSIDERANDO

PRIMERO.- Que mediante el Acuerdo No. 104 de enero 13 de 2000, fue adoptado el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Rionegro, revisado y ajustado mediante los Acuerdos Nro. 076 de 2003, y 056 del 25 de enero de 2011.

SEGUNDO: Que de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial adoptado mediante el Acuerdo 104 de 2000, la Administración Municipal, autorizó la aprobación del Plan Parcial Nro. 4, mediante el Decreto Nro. 544 "Por el Cual se Adopta el Plan Parcial de Expansión Urbana Número 04 del Municipio de Rionegro" de diciembre 28 de 2001.

TERCERO: Que el municipio de Rionegro, expidió el Decreto Aclaratorio Nro. 375 "Por medio del cual se complementa y aclara el contenido del Decreto Municipal 544 de 2001 y se dictan otras disposiciones" de agosto 17 de 2010.

CUARTO: Que el municipio de Rionegro, expidió el Decreto Nro. 568 "Por el cual se delimitan las unidades de actuación urbanística Nro. 2, 6 y 7 consagradas en el Plan Parcial Numero 4 y se dictan otras disposiciones" de julio 25 de 2011.

QUINTO: Que La Constitución Política dispone en el artículo 51 que el Estado debe fijar las condiciones y propender por hacer efectivo el derecho de todos los colombianos y colombianas a una vivienda digna promoviendo planes de vivienda de interés social entre otros.

SEXTO: Que en la medida en que la promoción de planes de vivienda de interés social se convierte en un imperativo para ser efectivo el derecho a una vivienda digna, las normas relativas al aprovechamiento del suelo, deben hacer viable el desarrollo de este tipo de planes;

SÉPTIMO: Que el Plan de Desarrollo Municipal, "Rionegro con más Futuro" realizo diagnostico sectorial social donde se recogieron cerca de 250 situaciones problemáticas al interior de la sociedad Rionegrera; y una de ellas fue el déficit de la oferta de vivienda digna de interés social, de esta manera esta problemática fue incluida dentro de la Línea estratégica Rionegro Integral, con el ánimo de aliviar esta deficiencia y propiciar nuevas condiciones de mercado (Plan de Desarrollo Rionegro con más Futuro pag. 68) a la hora del en relación a la vivienda de interés social dispone:

Además de la problemática antes mencionada se identifican en el Municipio las siguientes:

- Falta de información clara y definida para determinar los predios con destino a la construcción de VIS y VIP en la zona urbana, lo que dificulta plantear programas de vivienda que permitan reubicación de los núcleos familiares que deben evacuar sus viviendas por encontrase en zonas de alto riesgo o que han perdido sus viviendas por diferentes factores naturales.

- Proyectos inconclusos de vivienda (Casa Loma), incluido el proceso de titularización.

- Necesidad de implementar programas de vivienda orientados a la disminución del déficit de vivienda municipal.

- Necesidad de implementar mecanismos legales para adelantar la legalización y titularización de predios. (Plan de Desarrollo Rionegro con más Futuro)

De esta el Plan de Desarrollo formulo las siguientes estrategias y políticas de financiación para mejorar las condiciones de vivienda de interés social:

- Desarrollando los instrumentos de planificación territorial adecuados como son Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollan para obtener una mayor rentabilidad sobre el uso del suelo, disminuyendo de esta manera recursos de expansión, mantenimiento y operación de servicios públicos,

- infraestructura vial, equipamientos, entre otros innecesarios, mejorando así la gestión tributaria, no solo por el aumento de los ingresos de los tributos corrientes como son predial e industria y comercio, y la implementación de otros nuevos por el mejor aprovechamiento del espacio físico local por el cambio de las normas urbanísticas, como es la plusvalía que sirve de fuente para la financiación de vivienda de interés social y renovación urbana, de igual manera la valoración de los predios por obras desarrolladas `por el gobierno; adquiriendo un mayor valor como obras de beneficio colectivo, en especial el plan vial y expansión de servicios público. (Plan de Desarrollo Rionegro con más Futuro pag. 68.

OCTAVO: Que el parágrafo del artículo 15 de la Ley 388 de 1997 dispone que las normas para la urbanización y construcción de vivienda no podrán limitar el desarrollo de programas de vivienda de interés social, de tal manera que las especificaciones entre otros de loteo, cesiones y áreas construidas deberán estar acordes con las condiciones de precio de este tipo de vivienda

NOVENO: Que la empresa CONSTRUCTORA CONTEX S.A.S. con NIT 900.082.107-5, representada legalmente por el señor JUAN FELIPE OSORIO CARDONA, identificado con cedula de ciudadanía Nro. 3.396.184, quien actúa como apoderado de la empresa CONSTRUCTORA SERRANÍA S.A. propietaria de los predios identificados con Matrícula Inmobiliaria Nro. 020-67714, 020-67717, 020-67718, numero predial 615201000020007460000000, 615201000020007480000000, 615201000020006920000000, ubicado en zona de expansión urbana, Plan Parcial Nro. 4, dentro de la Unidad de Actuación Urbanística Nro. 7, solicitó ante la Secretaría de Planeación de Rionegro, mediante el radicado Nro. de 2015116752 de julio 02 de 2015, aprobación para PROYECTO URBANÍSTICO GENERAL P.U.G., Y LICENCIA DE URBANISMO, DEL PROYECTO FONTIBÓN, DESTINADO A VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL -V.I.S.- UBICADO EN EL MUNICIPIO DE RIONEGRO – ANTIOQUIA", en el predio referenciado.

DECIMO: Que para tal efecto el interesado allego los siguientes requisitos:

- Formulario Único Nacional diligenciado
- Copia de las escrituras
- Paz y Salvo de Impuesto predial
- Certificado de Matricula Inmobiliaria Nro. 020-67714, 020-67717, 020-67718.
- Certificado de cámara de comercio
- Fotocopia de la cedula de ciudadanía.
- Poder debidamente otorgado por el propietario del lote.
- Planos Urbanísticos

- Plano topográfico.
- CD con archivo magnético de los planos.
- Plan de acción ambiental para movimiento de tierras
- Factibilidad de energía de EPM Nro. 7320-201530041328 de abril 20 de 2015
- Factibilidad de acueducto de la CAM del 21 de mayo de 2015
- Comunicación a vecinos colindantes.
- Foto de la valla

Parágrafo 1: Que mediante los comunicados Nro. 2015116808 de julio 02 de 2015, Nro. 2015117869 de julio 13 de 2015, Nro. 2015121373 de agosto 21 de 2015, el solicitante aporta la información complementaria al trámite de la licencia solicitada:

Parágrafo 2: Que el solicitante aporta recibo de pago Nro. 201500411788 del 4 de diciembre de 2015, con el pago por el impuesto de urbanismo del trámite en cuestión por la suma de $ 5.423.542, con fecha de pago de diciembre 09 de 2015.

DECIMO PRIMERO: Que presentó toda la documentación exigida por el Decreto 1077 de 2015, para el trámite de licencia solicitada.

DECIMO SEGUNDO: Que se aplica lo establecido en el Decreto 1077 de 2015, el cual establece el procedimiento para la aprobación de los P.U.G., (Proyecto Urbanístico General), a saber:

"De la Vigencia de las licencias en urbanizaciones por etapas y proyecto urbanístico general. El proyecto urbanístico general es el planteamiento gráfico de un diseño urbanístico que refleja el desarrollo de uno o más predios en suelo urbano, o en suelo de expansión urbana cuando se haya adoptado el respectivo plan parcial, los cuales requieren de redes de servicios públicos, infraestructura vial, áreas de cesiones y áreas para obras de espacio público y equipamiento, e involucra las normas referentes a aprovechamientos y volumetrías básicas, acordes con el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen.
Para las urbanizaciones por etapas, el proyecto urbanístico general deberá elaborarse para la totalidad del predio o predios sobre los cuales se adelantará a urbanización y aprobarse mediante acto administrativo por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir la licencia. El proyecto urbanístico deberá reflejar el desarrollo progresivo de la urbanización definiendo la ubicación y cuadro de áreas para cada una de las etapas.
El proyecto urbanístico general y la reglamentación de las urbanizaciones aprobadas mantendrán su vigencia aun cuando se modifiquen las normas urbanísticas sobre las cuales se aprobaron y servirán de fundamento para la expedición de las licencias de urbanización de las demás etapas, siempre que la

licencia de urbanización para la nueva etapa se solicite como mínimo treinta (30) días calendario antes del vencimiento de la licencia de la etapa anterior. Las modificaciones del proyecto urbanístico general, en tanto esté vigente, se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y reglamentaciones con base en las cuales fue aprobado.
Para cada etapa se podrá solicitar y expedir una licencia, siempre que cuente con el documento de que trata el numeral 3 del artículo 22 del presente decreto respecto a la prestación de servicios públicos domiciliarios, los accesos y el cumplimiento autónomo de los porcentajes de cesión.
En la ejecución de la licencia para una de las etapas y en el marco del proyecto urbanístico general, se podrán conectar las redes de servicios públicos ubicadas fuera de la respectiva etapa, sin que sea necesaria la expedición de la licencia de urbanización para el área a intervenir, siempre y cuando se cumpla con las especificaciones técnicas definidas por la empresa de servicios públicos correspondientes y exista la aprobación del paso de redes por terrenos de los propietarios.

DECIMO TERCERO: Que la Propuesta Urbanística General P.U.G., aquí planteada, se acoge los preceptos consagrados en las normas sobre ordenamiento territorial municipal sobre los criterios de ocupación del suelo y la aplicación de las densidades urbanas.

DECIMO CUARTO: Que el área del predio identificado con matricula inmobiliaria Nro. 020-67716, se encuentra en la unidad de actuación urbanística Nro. 7 del Plan Parcial Nro.4.

DECIMO QUINTO: Que con la aprobación del P.U.G., se posibilita la subdivisión del predio, en las etapas planteadas.

DECIMO SEXTO: Que de conformidad con el Decreto Nro. Decreto 1077 de 2015, es posible otorgar la subdivisión predial, ya que el suelo de expansión urbana Nro. 4 San José Puente Tierra, ya cuenta con su respectivo Plan Parcial debidamente adoptado, además se está autorizando la respectiva Licencia de Urbanismo por etapas a través del P.UG.

DECIMO SÉPTIMO: Que se comunicó la solicitud de ésta licencia a los vecinos colindantes, según consta en el formato de solicitud anexo a los demás documentos en los cuales se soporta la presente decisión administrativa.

DECIMO OCTAVO: Que el interesado se obliga al pago de las obligaciones urbanísticas generadas del proyecto, mediante acta de acuerdo de pago, la cual tendrá condición resolutoria, en el evento en que las obras y/o dotación de las zonas

de cesión, y/o pago en dinero no se ejecuten en su totalidad, en los plazos y formas pactados en esta.

DÉCIMO NOVENO: El proyecto licenciado con este acto administrativo es objeto del pago de Participación en Plusvalía y esta Resolución se consolida como hecho generador de la misma, en razón a los mayores aprovechamientos, por ende una vez en firme se procederá de conformidad con lo establecido en el acuerdo 056 de 2011 y acuerdo Nro. 023 "Por el cual se reglamenta la Participación del Municipio de Rionegro en el Tributo de Participación en Plusvalía" de diciembre 17 de 2012, con el fin de calcular y liquidar de inmediato el efecto de plusvalía generado, orden de liquidación que se emite con el presente acto en los términos del artículo 80 párrafo dos de la ley 388 de 1997.

Parágrafo: El titular de esta licencia podrá pagar la obligación derivada de la plusvalía en obras de infraestructura complementaria en el sector de influencia del proyecto las cuales serán pactadas previamente con la Secretaría de Planeación.

VIGÉSIMO: Que la licencia de urbanismo, puede, según el Decreto 1077 de 2015, otorgar subdivisión, siendo para este caso posible el loteo o subdivisión de las áreas de cada etapa y las áreas de esta subdivisión no genera cobro de áreas de cesión, ya que estas se establecen en el P.U.G., y los planteamientos urbanísticos de cada etapa.

VIGÉSIMO PRIMERO: Que se han cumplido los procedimientos y requisitos establecidos en las normas vigentes para los trámites en cuestión, según lo establece el Decreto 1077 de 2015.

VIGÉSIMO SEGUNDO: Que por los motivos antes mencionado La Secretaria de Planeación considera viable esta licencia.

VIGÉSIMO TERCERO: Que en mérito de lo expuesto, el Secretario de Planeación de Rionegro,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Otorgar a la empresa CONSTRUCTORA CONTEX S.A.S. con NIT 900.082.107-5, representada legalmente por el señor JUAN FELIPE OSORIO CARDONA, identificado con cedula de ciudadanía Nro. 3.396.184, quien actúa como apoderado de la empresa CONSTRUCTORA SERRANÍA S.A. propietaria de los predios identificados con Matrícula Inmobiliaria Nro. 020-67714, 020-67717, 020-67718, numero predial 61520100002000746000000000, 61520100002000748000000000, 61520100002000692000000000, ubicado en zona

de expansión urbana, Plan Parcial Nro. 4, dentro de la Unidad de Actuación Urbanística Nro. 7, aprobación para PROYECTO URBANÍSTICO GENERAL P.U.G., Y LICENCIA DE URBANISMO, DEL PROYECTO FONTIBÓN, DESTINADO A VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL -V.I.S- UBICADO EN EL MUNICIPIO DE RIONEGRO – ANTIOQUIA", de acuerdo a los siguientes cuadros de áreas:

a) PROYECTO URBANÍSTICO GENERAL P.U.G., PARA LICENCIA DE URBANISMO

PROYECTO LA FONTIBON		
ITEM	ÁREA	PORCENTAJE
ÁREA BRUTA DEL LOTE	19464,00 M2	
ÁREAS DE CESIÓN		
CESIONES TIPO A (ANDENES)	117,85 M2	0,61%
CESIONES TIPO B (ZONAS VERDES)	10745,14 M2	55,21%
CESIONES TIPO C	752,16 M2	7% de Cesiones Tipo B
TOTAL CESIONES	10862,99 M2	55,81%
RESUMEN ÁREAS		
ÁREA PRIVADA	8601,01 M2	44,19%
ÁREA PÚBLICA	10862,99 M2	55,81%
TOTAL RESUMEN ÁREAS	19464,00 M2	100%
RESUMEN UNIDADES DE VIVIENDA		
344 UNIDADES DE VIVIENDA EN 2 TORRES (172 VIVIENDAS EN CADA TORRE)		
CADA TORRE TIENE 22 PISOS CON 21 PISOS DE 8 APARTAMENTOS		
Y 1 PISO DE 4 APARTAMENTOS		
ITEM	AREA	UNIDADES
TOTAL UNIDADES DE VIVIENDA		344,00
TOTAL CELDAS DE PARQUEADERO (161 privados- 57 visitantes)		218,00
AREA DE 344 UNIDADES DE VIVIENDA DESDE 56 M2 CADA UNA	19264,00 M2	
AREA DE PLATAFORMA DE PARQUEADEROS	5294,13 M2	
AREA CUARTOS TECNICOS	100,00 M2	
AREA PORTERÍA	80,00 M2	
AREAS ZONAS COMUNES	700,00 M2	
TOTAL AREA CONSTRUIDA	25438,13 M2	

Ver cuadro de áreas y Plano que hace parte integral de la presente resolución.

Parágrafo 1: Esta Resolución autoriza únicamente el Proyecto Urbanístico General donde se plantea el desarrollo urbanístico de todo el proyecto y la licencia de urbanismo.

ARTÍCULO SEGUNDO: Advertir al interesado que es su deber de protocolizar los planos y demás documentos ante Notario Público de conformidad con las

previsiones de la norma, previo el trámite de visto bueno para R.P.H., de las unidades inmobiliarias resultantes.

ARTÍCULO TERCERO: El interesado se obliga al pago de las obligaciones y/o cesiones urbanísticas generadas en el proyecto, una vez sean liquidadas por esta Secretaria a través de acto administrativo.

ARTÍCULO CUARTO: El proyecto licenciado con este acto administrativo es objeto del pago de Participación en Plusvalía y esta Resolución se consolida como hecho generador de la misma, en razón a los mayores aprovechamientos, por ende una vez en firme se procederá de conformidad con lo establecido en el Acuerdo 056 de 2011 y acuerdo Nro. 023 "Por el cual se reglamenta la Participación del Municipio de Rionegro en el Tributo de Participación en Plusvalía" de diciembre 17 de 2012, con el fin de calcular y liquidar de inmediato el efecto de plusvalía generado, orden de liquidación que se emite con el presente acto en los términos del artículo 80 párrafo dos de la ley 388 de 1997.

Parágrafo: El titular de esta licencia podrá pagar la obligación derivada de la plusvalía en obras de infraestructura complementaria en el sector de influencia del proyecto las cuales serán pactadas previamente con la Secretaría de Planeación.

ARTÍCULO QUINTO: VIGENCIAS: La Licencia de Urbanismo, de la Etapa 1, tendrá una vigencia de veinticuatro (24) meses a partir de la fecha de expedición de la presente Resolución, prorrogables por doce (12) meses más. La solicitud de la prórroga deberá formularse dentro de los treinta días calendario, anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, podrá otorgarse siempre que se compruebe la iniciación de la obra.
La vigencia del La vigencia del P.U.G., es la contenida en el Decreto 1077 de 2015. *Vigencia de las licencias en urbanizaciones por etapas y proyecto urbanístico general*, a saber:

"*El proyecto urbanístico general y la reglamentación de las urbanizaciones aprobadas mantendrán su vigencia aun cuando se modifiquen las normas urbanísticas sobre las cuales se aprobaron y servirán de fundamento para la expedición de las licencias de urbanización de las demás etapas, siempre que la licencia de urbanización para la nueva etapa se solicite como mínimo treinta (30) días calendario antes del vencimiento de la licencia de la etapa anterior. Las modificaciones del proyecto urbanístico general, en tanto esté vigente, se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y reglamentaciones con base en las cuales fue aprobado.*

Para cada etapa se podrá solicitar y expedir una licencia, siempre que cuente con el documento de que trata el numeral 3 del artículo 22 del presente decreto respecto a la prestación de servicios públicos domiciliarios, los accesos y el cumplimiento autónomo de los porcentajes de cesión".

Parágrafo: En cuanto a la vigencia, atiéndase lo dispuesto en el Artículo Nro. 44, del Decreto aclaratorio Nro. 375 de agosto 17 de 2010 "Por medio del cual se complementa y aclara el contenido del decreto Municipal 544 de 2001 y se dictan otras disposiciones"

ARTÍCULO SEXTO: Los interesados se hacen responsables por la veracidad de la información consignada en la documentación presentada para la expedición de la presente licencia teniendo en cuenta que la Oficina de Planeación actúa de conformidad con lo señalado en el Artículo 83 de la Constitución Nacional.

Parágrafo: La responsabilidad de la obra será asumida por la CONSTRUCTORA CONTEX S.A.S. con NIT 900.082.107-5, representada legalmente por el señor JUAN FELIPE OSORIO CARDONA, ingeniero civil con Matrícula Profesional 05202129931ANT del Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura y sus Profesiones Auxiliares de Colombia,-COPNIA-

ARTÍCULO SÉPTIMO: 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 estabilidad de los terrenos y edificaciones aledañas y las del mismo proyecto.

Parágrafo 1: Todo material de escombros sobrante, producto de la demolición, construcción, reforma y/o adición de edificaciones o de obras de urbanismo, deberá depositarse en un sitio autorizado, so pena de las sanciones establecidas en el Acuerdo 122 de 1996, promulgado con base en la Resolución 541 de 1995 - Minambiente.

Parágrafo 2: Los Impactos Negativos mitigables que se produzcan con motivos 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 se establece la ley para estos casos.

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

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

ARTÍCULO NOVENO: Se está cumpliendo con la normatividad del Decreto 1077 de 2015 y el solicitante ya cancelo lo correspondiente a impuestos de construcción.

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

ARTÍCULO DECIMO PRIMERO: Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción Sismorresistente vigentes.

ARTÍCULO DECIMO SEGUNDO: 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 DECIMO TERCERO: 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 la Secretaria de Planeación que da 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 otorgado el visto bueno de la Secretaria de Planeación, 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 Secretaria de Planeación impedirá la autorización definitiva de la conexión de estos servicios dará, 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 reglamentario 1077 de 2015 y la Ley 810 de 2003.

ARTÍCULO DECIMO CUARTO: Una vez terminadas las obras, el interesado deberá

tramitar, con carácter obligatorio, ante la secretaria de Planeación el respectivo Certificado de Concordancia.

ARTÍCULO DECIMO QUINTO: Contra la presente Resolución procede el recurso de reposición y apelación dentro de los términos y condiciones establecidos en la Ley s siguientes normas: según el artículo 74 de la Ley 1437 de 2011, articulo 59 del decreto 2150 de 1995, Decreto 1077 de 2015, los cuales deberán ser presentados dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación legal.

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

ARTÍCULO DECIMO SÉPTIMO: El incumplimiento de las normas técnicas o variación del proyecto aprobado, hará acreedor a las sanciones establecidas en la Ley 9ª de 1989, Decreto 1077 de 2015, Ley 388 de 1997 artículos 103 y 104, así:

Para el propietario: DEMOLICIÓN Para el proyectista y el constructor SUSPENSIÓN DEL REGISTRO ANTE PLANEACIÓN, 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 DECIMO OCTAVO: El titular de la licencia 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.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

JORGE ALBERTO URREA MEJIA
Secretario de Planeación

NOTIFICACIÓN AL INTERESADO DE LA RESOLUCIÓN NRO. _____ POR LA CUAL SE AUTORIZA PROYECTO URBANÍSTICO GENERAL P.U.G., Y LICENCIA DE URBANISMO, DEL PROYECTO FONTIBÓN, DESTINADO A VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL -V.I.S.,-UBICADO EN EL MUNICIPIO DE RIONEGRO – ANTIOQUIA, de _____

FECHA: 22 DIC 2015

HOY SE ENTREGA Y SE NOTIFICA ESTA RESOLUCIÓN Y SE INCLUYEN PLANOS APROBADOS AL SEÑOR (A)

NOTIFICADO: Margarita María Mejía Barreneche

M3 CC 43279075.

EL NOTIFICADOR: Dora Arboleda.

Redacto Hernany Arroyave Guzmán

CONSTANCIA EJECUTORIA

La Subsecretaria de Ordenamiento Territorial, adscrita a la Secretaria de Planeación del Municipio de Rionegro- Antioquia, hace constar que la Resolución Nro. 0447 del 15 de Mayo de 2018, *"POR LA CUAL SE PRORROGA Y MODIFICA LA RESOLUCIÓN 1082 "POR LA CUAL SE AUTORIZA PROYECTO URBANÍSTICO GENERAL P.U.G., Y LICENCIA DE URBANISMO, DEL PROYECTO PROYECTO FONTIBÓN, DESTINADO A VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL –V.I.S.,-UBICADO EN EL MUNICIPIO DE RIONEGRO –ANTIOQUIA" DEL 21 DE DICIEMBRE DE 2015, SE MODIFICA LA LICENCIA DE URBANISMO VIGENTE SE EXPIDE LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA DE LA ETAPA 1 DEL PROYECTO DENOMINADO ARÁNDANOS, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE RIONEGRO-ANTIOQUIA, UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 7C"* a nombre de la CONSTRUCTORA CONTEDX S.A.S, identificada con NIT 900.082.107-5,representada legalmente por el señor JUAN FELIPE OSORIO CARDONA identificado con cédula de ciudadanía Nro. 3.396.184,coadyudancia por la FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A SOCIEDAD FIDUCIARIA COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO P.A INMUEBLES AVELLANO identificada con NIT 830.054.139-0, representada legalmente por el señor GUSTAVO EDAURDO GAVIRIA TRUJILLO identificado con cédula de ciudadanía Nro. 98.541.186, expedida por la Oficina de Licencias de esta Secretaria; fue notificada el día 15 de Mayo de 2018 y se encuentra formalmente ejecutoriada, toda vez que el interesado el día de la notificación renunció a los términos establecidos en la Ley 1437 de 2011; en consecuencia no procede ningún tipo de recurso, debido a que el término legal para ello ya caducó.

Dado en el Municipio de Rionegro –Antioquia a los 17 días del mes de Mayo de 2018.

Para constancia firma

CATALINA GOMEZ

PAOLA CATALINA CASTRO GÓMEZ
Subsecretaria de Ordenamiento Territorial

Redactor: Tatiana Cardona Henao

RESOLUCIÓN - 0447

15 MAY 2018

"POR LA CUAL SE PRÓRROGA Y MODIFICA LA RESOLUCIÓN 1082 "POR LA CUAL SE AUTORIZA PROYECTO URBANÍSTICO GENERAL P.U.G.,Y LICENCIA DE URBANISMO, DEL PROYECTO FONTIBÓN, DESTINADO A VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL -V.I.S.,-UBICADO EN EL MUNICIPIO DE RIONEGRO - ANTIOQUIA" DEL 21 DE DICIEMBRE DE 2015, SE MODIFICA LA LICENCIA DE URBANISMO VIGENTE SE EXPIDE LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA DE LA ETAPA 1 DEL PROYECTO DENOMINADO ARÁNDANOS, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE RIONEGRO -ANTIOQUIA, UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 7C"

La Secretaría de Planeación, en uso de sus facultades legales conferidas por la Ley 388 de 1997, Decreto 1077 de 2015, el Acuerdo 056 de 2011, Decreto 623 del 14 de diciembre del 2017, y

CONSIDERANDO

1. Que mediante el Acuerdo 104 de enero 13 de 2000, fue adoptado el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Rionegro, revisado y ajustado mediante los Acuerdos 076 de 2003, 056 de 2011, 002 de 2018.

2. Que de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial adoptado mediante el Acuerdo 104 de 2000, la Administración Municipal, autorizó la aprobación del Plan Parcial 4, mediante el Decreto 544 "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA NÚMERO 04 DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO" de diciembre 28 de 2001.

3. Que mediante el Decreto Aclaratorio 375 "POR MEDIO DEL CUAL SE COMPLEMENTA Y ACLARA EL CONTENIDO DEL DECRETO MUNICIPAL 544 DE 2001 Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES" de agosto 17 de 2010, se aclaró el decreto de adopción del plan parcial de expansión urbana número 4.

4. Que la Ley 388 de 1997 define los planes parciales como: *"los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macro proyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente Ley. Esta disposición es reiterada en normas posteriores expedidas por el Gobierno Nacional,*

siendo expresa la disposición que en todos los casos el plan parcial es prerrequisito para la obtención de licencias en el suelo de expansión, pero que es el municipio el que decide en qué casos es aplicable a los diferentes tratamientos establecidos para el suelo urbano, pues la Ley sólo lo hace obligatorio para incorporar el suelo de expansión urbana al desarrollo de usos urbanos".

5. Que mediante la resolución administrativa 1082 "POR LA CUAL SE AUTORIZA PROYECTO URBANÍSTICO GENERAL P.U.G.,Y LICENCIA DE URBANISMO, DEL PROYECTO FONTIBÓN, DESTINADO A VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL -V.I.S.,-UBICADO EN EL MUNICIPIO DE RIONEGRO - ANTIOQUIA" DEL 21 DE DICIEMBRE DE 2015, expedida por la Secretaria de Planeación del municipio de Rionegro Antioquia, se autorizó el Proyecto Urbanístico General P.U.G y la licencia de urbanización, sobre los predios que se identifican con las matrículas inmobiliarias 020-67714, 020-67717 y 020-67718.

6. Que mediante el decreto 623 "POR LA CUAL SE ADOPTA EL AJUSTE DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA NÚMERO 4 – FONTIBÓN DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO" del 14 de diciembre del 2017, fue ajustado el plan parcial de expansión urbana número 4.

7. Que el Decreto 623 "POR LA CUAL SE ADOPTA EL AJUSTE DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA NÚMERO 4 – FONTIBÓN DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO" del 14 de diciembre del 2017, establece que los predios identificados con las matrículas inmobiliarias 020-67714, 020-67717 y 020-67718, conforman la Unidad de Actuación Urbanística (U.A.U) número SIETE C (7C), perteneciente la CONSTRUCTORA CONTEX S.A.S, identificada con Nit. 900082107-5, representada legalmente por el señor JUAN FELIPE OSORIO CARDONA, identificado con cédula de ciudadanía 3.396.184, a través de la FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A SOCIEDAD FIDUCIARIA COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO P.A IMMUEBLES AVELLANO identificada con el Nit. 830.054.139-0.

2

8. Que, mediante los radicados 2017141877 (016) del 15 de diciembre el 2017 y 2018101205 (031) del 15 de enero del 2018, la CONSTRUCTORA CONTEX S.A.S, identificada con Nit. 900082107-5, representada legalmente por el señor JUAN FELIPE OSORIO CARDONA, identificado con cédula de ciudadanía 3.396.184, coadyuvada por la FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A SOCIEDAD FIDUCIARIA COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO P.A IMMUEBLES AVELLANO identificada con el Nit. 830.054.139-0, representada legalmente por el señor GUSTAVO EDUARDO GAVIRIA TRUJILLO, identificado con cédula de ciudadanía 98.541.186, en calidad de titular jurídico del derecho de dominio de los inmuebles que se identifican con las matrículas inmobiliarias 020-67714, 020-67717 y 020-67718, aportó la documentación exigida por el Decreto Nacional 1077 del 2015,

correspondiente a lo establecido en los artículos 2.2.6.1.2.1.7 y 2.2.6.1.2.1.8., relacionados con los documentos requeridos y adicionales para la expedición de licencia urbanística; especificando mediante el radicado 2018104344 del 09 de febrero de 2018, que en la solicitud realizada mediante el radicado 2017141877 del 15 de diciembre de 2017 y encontrándose dentro de los términos establecidos para la solicitud de prórroga, no se incluyó dicha solicitud, por error.

9. Que mediante radicado 2018110234 del 21 de marzo de 2018, y dando respuesta al acta de observaciones formulada en la revisión técnica, los titulares del trámite urbanístico presentaron ajustes a la propuesta inicial acogiéndose a lo estatuido en los decretos de modificación del Plan Parcial 4, en especial al decreto 623 del 14 de diciembre de 2017, "POR LA CUAL SE ADOPTA EL AJUSTE DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA NÚMERO 4 – FONTIBÓN DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO".

10. Que la CONSTRUCTORA CONTEX S.A.S, identificada con Nit. 900082107-5, representada legalmente por el señor JUAN FELIPE OSORIO CARDONA, identificado con cédula de ciudadanía 3.396.184, coadyuvada por la FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A SOCIEDAD FIDUCIARIA COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO P.A IMMUEBLES AVELLANO identificada con el Nit. 830.054.139-0, representada legalmente por el señor GUSTAVO EDUARDO GAVIRIA TRUJILLO, identificado con cédula de ciudadanía 98.541.186, en calidad de titular jurídico del derecho de dominio de los inmuebles que se identifican con las matrículas inmobiliarias 020-67714, 020-67717 y 020-67718, ubicado en suelo de expansión urbana Plan Parcial 4, Unidad de Actuación Urbanística SIETE C (7C), solicitó ante la Secretaria de Planeación la PRÓRROGA Y MODIFICACIÓN DE LA RESOLUCIÓN 1082 "POR LA CUAL SE AUTORIZA PROYECTO URBANÍSTICO GENERAL P.U.G.,Y LICENCIA DE URBANISMO, DEL PROYECTO FONTIBÓN, DESTINADO A VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL -V.I.S.,-UBICADO EN EL MUNICIPIO DE RIONEGRO -ANTIOQUIA" DEL 21 DE DICIEMBRE DE, 2015, Y EXPEDICIÓN DE LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA DE LA ETAPA 1 DEL PROYECTO DENOMINADO ARÁNDANOS, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE RIONEGRO -ANTIOQUIA, UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 7C, lo anterior conforme al decreto 623 "POR LA CUAL SE ADOPTA EL AJUSTE DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA NÚMERO 4 – FONTIBÓN DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO" del 14 de diciembre del 2017, expedido por el municipio de Rionegro.

3

11. Que la propuesta urbanística general P.U.G., aquí planteada, se acoge a los preceptos consagrados en las normas sobre ordenamiento territorial municipal, específicamente las establecidas en el Decreto 623 "POR LA CUAL SE ADOPTA EL AJUSTE DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA NÚMERO 4 –

FONTIBÓN DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO" del 14 de diciembre del 2017, expedido por el municipio de Rionegro.

12. Que de conformidad con el Decreto Nacional 1077 de 2015, en su artículo 2.2.6.1.2.2.2, se comunicó la solicitud de esta Licencia a los vecinos colindantes, según constancia adjunta al expediente del trámite urbanístico, mediante los radicados 2018209702 del 14 de marzo del 2018 y 2018209704 del 14 de marzo del 2018.

13. Que mediante el radicado 2018113076 del 04 de abril del 2018, se hizo presente como tercero interviniente la señora FLOR ÁNGELA GALLEGO MORENO, identificada con cédula de ciudadanía 39.437.949, quien se presenta en calidad de tercero interviniente, presenta objeciones al trámite propuesto dando a conocer que la que conforme a la sentencia 713, se avala el proceso de participación en la sucesión intestada del señor HERIBERTO ECHEVERRI ECHEVERRI, constituyéndose servidumbre de tránsito en favor de la Hijuela Dos, estableciendo *"(…) Del punto de donde la carretera conduce a las cuchillas de San José voltea a lindar con el lote N° 3 de María Eugenia Echeverri, gira a lindar con el lote N° 2 de José Gabriel Echeverri y vuelve a girar a lindar con Luis Guillermo Ortiz hasta llegar al primer lindero punto de partida". Con un área de 1.880 metros cuadrados aproximadamente. Este lote queda con una afectación de servidumbre de tránsito aún para vehículos automotores de cuatro metros libres por el lindero que da con Luis Guillermo Ortiz y para servir al lote N° dos (2). Este inmueble se segrega del lote englobado. El área de la servidumbre son 400 metros cuadrados (…)"* , encontrándose perturbación a la servidumbre por parte del titular, en cuanto a su ocupación que no le permiten acceder a su predio, sin ningún inconveniente.

Que mediante radicado 2018215073, del 19 de abril de 2018, se da a conocer a la objetante, los términos para responder su solicitud teniendo en cuenta lo previsto por el decreto 1077 de 2015, siendo el acto administrativo que resuelve la solicitud de licencia el indicado para dar respuesta a las objeciones y correcciones propuestas.

Que efectivamente figura servidumbre de tránsito constituida en favor de la hijuela número dos, en diligencia de partición y adjudicación de bienes, dentro del proceso de sucesión intestada del señor HERIBERTO ECHEVERRI ECHEVERRI, proceso de participación que fue avalado conforme a la sentencia 713 del 28 de octubre de 1996, del Juzgado Sexto de Familia de Medellín.

Que teniendo en cuenta que no hay constancia por parte de los titulares de la licencia de extinción de la servidumbre constituida, es menester de este despacho solicitar el cumplimiento de lo definido en la sentencia de partición

ya referenciada y en los términos ya descritos, es decir, (...) *Este lote queda con una afectación de servidumbre de tránsito aún para vehículos automotores de cuatro metros libres por el lindero que da con Luis Guillermo Ortiz y para servir al lote N° dos (2). Este inmueble se segrega del lote englobado. El área de la servidumbre son 400 metros cuadrados (...),* situación que se deberá ver reflejada en los planos sellados que acompañan el trámite urbanístico.

Que es de informar al titular que el mantenimiento de la servidumbre no constituye área de cesión obligatoria y deberá ser acatada conforme al marco legal que la rige, evitando todo tipo de perturbación que impida o restringa el acceso al predio dominante, entendiendo que se trata de una limitación al predio sirviente.

Que al respecto el Código Civil, establece: *(...) ARTICULO 883. INSEPARABILIDAD DE LAS SERVIDUMBRES DEL PREDIO. Las servidumbres son inseparables del predio a que activa o pasivamente pertenecen.*

ARTICULO 884. PERMANENCIA E INALTERABILIDAD DE LAS SERVIDUMBRES. Dividido el predio sirviente no varía la servidumbre que estaba constituida en él, y deben sufrirla aquél o aquéllos a quienes toque la parte en que se ejercía.

Así, los nuevos dueños del predio que goza de una servidumbre de tránsito no pueden exigir que se altere la dirección, forma, calidad o anchura de la senda o camino destinado a ella. (...) Entre otros.

14. Que este proyecto, se obliga al pago de participación en plusvalía, según lo establecido en el artículo cuarto de la resolución 1082 del 21 de diciembre de 2015, concordante con el Acuerdo 023 del 2012 "POR EL CUAL SE REGLAMENTA LA PARTICIPACIÓN DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO, EN EL TRIBUTO DE PARTICIPACIÓN DE PLUSVALÍA", el Decreto 1788 DE 2004 "POR EL CUAL SE REGLAMENTAN PARCIALMENTE LAS DISPOSICIONES REFERENTES A LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA DE QUE TRATA LA LEY 388 DE 1997" y el decreto 623 "POR LA CUAL SE ADOPTA EL AJUSTE DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA NÚMERO 4 – FONTIBÓN DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO" del 14 de diciembre del 2017, artículo 58, o la norma que modifique o sustituya.

15. Que la Subsecretaria de Ordenamiento Territorial del Municipio de Rionegro, mediante el radicado 2017215889, del 07 de junio de 2017, expidió visto bueno para

realizar movimiento de tierras, conforme al informe técnico N° 067, el cual hace parte integral del presente acto administrativo.

16. Que, dado que el proyecto ocupa un área superior a los 10.000 m², El Decreto 1080 de 2015, establece que se deberá cumplir con lo siguiente, previo al inicio de obra:

"ARTÍCULO 2.6.2.2. Tipos de intervención sobre el patrimonio arqueológico. Son tipos de intervenciones sobre el patrimonio arqueológico, las cuales requieren autorización del ICANH;

(...)

2. Intervenciones en proyectos de construcción de redes de transporte de hidrocarburos, minería, embalses, infraestructura vial, así como en los demás proyectos, obras o actividades que requieran licencia ambiental registros o autorizaciones equivalentes ante la autoridad ambiental, o que ocupando áreas mayores a una hectárea requieran licencia de urbanización, parcelación o construcción.

17. Que previo al inicio de las obras o actividades, el interesado deberá poner en marcha un Programa de Arqueología Preventiva que le permita en una primera fase formular el Plan de Manejo Arqueológico correspondiente. Como condición para iniciar las obras, dicho Plan deberá ser aprobado por el Instituto Colombiano de Antropología e Historia ICANH.

6

En cumplimiento de lo anterior, para cada una de las fases del Programa de Arqueología Preventiva que impliquen actividades de prospección o excavaciones arqueológicas, el interesado deberá solicitar ante el ICANH la respectiva autorización de intervención.

PARÁGRAFO 1°. Las intervenciones descritas en los numerales 1 a 3, sólo podrán realizarse bajo la supervisión de profesionales en materia arqueológica debidamente acreditados ante el ICANH.

PARÁGRAFO 2°. El ICANH reglamentará las acreditaciones, requisitos documentales y aspectos técnicos necesarios para solicitar y expedir las autorizaciones de intervención sobre el patrimonio arqueológico y podrá definir términos de referencia mínimos para la realización de los Programas de Arqueología Preventiva y la elaboración y aplicación de los Planes de Manejo Arqueológico.

18. Que el decreto 623 "POR LA CUAL SE ADOPTA EL AJUSTE DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA NÚMERO 4 – FONTIBÓN DEL MUNICIPIO

DE RIONEGRO" del 14 de diciembre del 2017 establece en su artículo 33, parágrafo 2:

"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 éste, 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."

19. En cumplimiento de lo anterior, el proyecto que se desarrollara sobre los predios que se identifican con las matrículas inmobiliarias 020-67714, 020-67717 y 020-67718, de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Rionegro, el cual por nombre llevará "ARANDANOS", traslada la obligación de vivienda de interés social correspondiente a 86 unidades de vivienda -VIS- al proyecto denominado "VELEROS", el cual se encuentra aprobado por la Secretaria de Planeación del municipio de Rionegro mediante la resolución 0424 del 30 de abril del 2018.

20. Que se presentó recibo de impuesto de urbanismo y construcción por valor de SETECIENTOS VEINTICUATRO MILLONES CINCUENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS ($724.055.935), recibo con referencia 201800118657, debidamente cancelado en Bancolombia el 24 de abril de 2018.

7

Que, en mérito de lo expuesto, la Secretaria de Planeación del Municipio de Rionegro.

RESUELVE

ARTÍCULO 1: OTORGAR a la CONSTRUCTORA CONTEX S.A.S, identificada con Nit. 900082107-5, representada legalmente por el señor JUAN FELIPE OSORIO CARDONA, identificado con cédula de ciudadanía 3.396.184, coadyuvada por la FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A SOCIEDAD FIDUCIARIA COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO P.A IMMUEBLES AVELLANO identificada con el Nit. 830.054.139-0, representada legalmente por el señor GUSTAVO EDUARDO GAVIRIA TRUJILLO, identificado con cédula de ciudadanía 98.541.186, en calidad de titular jurídico del derecho de dominio de los inmuebles que se identifican con las matrículas inmobiliarias 020-67714, 020-67717 y 020-67718, ubicado en suelo de expansión urbana Plan Parcial 4, Unidad de Actuación Urbanística SIETE C (7C), PRÓRROGA Y MODIFICACIÓN A LA RESOLUCIÓN 1082 DEL 21 DE DICIEMBRE DE 2015 "POR LA CUAL SE AUTORIZA PROYECTO URBANÍSTICO GENERAL P.U.G.,Y LICENCIA DE URBANISMO, DEL PROYECTO FONTIBÓN, DESTINADO A VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL -V.I.S.,-UBICADO EN EL MUNICIPIO DE RIONEGRO -ANTIOQUIA" DEL 21 DE DICIEMBRE DE 2015, SE MODIFICA LA

0447

15 MAY 2018

Rionegro Tarea de Todos

Alcaldía de Rionegro
Departamento de Antioquia

LICENCIA DE URBANISMO VIGENTE SE EXPIDE LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA DE LA ETAPA 1 DEL PROYECTO DENOMINADO ARÁNDANOS, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE RIONEGRO -ANTIOQUIA, UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 7C. Teniendo en cuenta los siguientes datos:

CONSTRUCTORA CONTEX S.A	
PROYECTO ARANDANOS	
CUADRO DE AREAS GENERALES	
AREAS DIVISION DE LOTES	AREA/M 2
AREA LOTE 1 ETAPA 1	6,038.04
AREA LOTE 2 ETAPA 2	2,162.30
AREA TOTAL DEL LOTE	8200.34

AREAS DE CESION	AREA/M 2
AREA LOTE 4 CESIÓN ETAPA 1 (VÍAS)	270.00
AREA LOTE 3 CESIÓN ETAPA 2 (ZONAS VERDES)	10,590.66
AREA DE CESION TOTAL	10860.66
* Nota: La obligación de suelo VIS se paga en Veleros	

ÁREAS CONSTRUIDAS ETAPA 1 (LOTE 1)	
TORRE 1 + EDIFICIO ZONAS COMUNES Y TORRE DE PARQUEADEROS	
TORRE 1 - 167 UNIDADES DE VIVIENDA NO VIS	
8 APARTAMENTOS POR PISO DEL PISO 2 AL PISO 21	
7 APARTAMENTOS EN EL PISO 1	
ITEM	ÁREA (M2)
ÁREA TOTAL TORRE 1	11347.47 M2
ÁREA APARTAMENTOS TIPO 1 - 4 - 5 y 8 (84)	4762.80 M2
ÁREA APARTAMENTOS TIPO 2 - 3 - 6 y 7 (83)	4648.00 M2
ÁREA PUNTO FIJO PISO 1	100.91 M2
ÁREA PUNTO FIJO PISOS PARES 2 a 20	882.30 M2
ÁREA PUNTO FIJO PISOS IMPARES 3 a 21	875.50 M2
ÁREA PUNTO FIJO TERRAZA (PISO 21)	12.00 M2
ÁREA CUARTOS ÚTILES	21.70 M2

ÁREA C. BASURAS + CUARTOS TÉCNICOS	28.96 M2
ÁREA CUARTO DE MÁQUINAS	15.30 M2

EDIFICIO ZONAS COMUNES	
ITEM	ÁREA (M2)
ÁREA TOTAL ZONAS COMUNES (CUBIERTAS)	562.73 M2
PISO 96 (GIMNASIO - ZONA DE JUEGOS - SAUNA Y TURCO)	327.78 M2
PISO 97 (SALÓN SOCIAL)	139.65 M2
PISO 98 (ZONA DE BAÑOS PISCINAS)	55.80 M2
ÁREA TÉCNICA (CUARTOS DE EQUIPOS Y RCI)	39.50 M2
ÁREAS DESCUBIERTAS	780.50 M2
PISCINAS	81.87 M2
TERRAZAS Y CIRCULACIONES	500.44 M2
CUBIERTA JUEGOS INFANTILES	198.19 M2

EDIFICIO DE PARQUEADEROS		
PARQUEADEROS	ÁREA (M2)	
CELDAS PARQUEADEROS PRIVADOS		351
CELDAS PARQUEADEROS VISITANTES		112
ÁREA TOTAL 9.5 NIVELES CUBIERTOS DE PARQUEADEROS		10769.12 M2
ÁREA TOTAL DESCUBIERTA EN PARQUEADEROS		1482.29 M2
ÁREA DE CUARTOS ÚTILES		254.03 M2
ÁREA CUARTO DE TANQUES SÓTANO -7 + PUNTO FIJO		172.96 M2
ÁREA DE PORTERÍA		56.50 M2
TOTAL ÁREA CONSTRUIDA PARQUEADEROS	11252.61 M2	
TOTAL ÁREA DESCUBIERTA	1482.29 M2	

ÁREAS CONSTRUIDAS ETAPA 2 (LOTE 2) FUTURO DESARROLLO
TORRE 2

TORRE 2 - 167 UNIDADES DE VIVIENDA NO VIS	
8 APARTAMENTOS POR PISO DEL PISO 2 AL PISO 21	
7 APARTAMENTOS EN EL PISO 1	
ITEM	ÁREA (M2)
ÁREA TOTAL TORRE 2	11347.47 M2
ÁREA APARTAMENTOS TIPO 9 - 12 - 13 y 16 (84)	4762.80 M2
ÁREA APARTAMENTOS TIPO 10 - 11 - 14 y 15 (83)	4648.00 M2

ÁREA PUNTO FIJO PISO 1	100.91 M2
ÁREA PUNTO FIJO PISOS PARES 2 a 20	875.50 M2
ÁREA PUNTO FIJO PISOS IMPARES 1 a 21	882.30 M2
ÁREA PUNTO FIJO TERRAZA (PISO 21)	12.00 M2
ÁREA CUARTOS ÚTILES	21.70 M2
ÁREA C. BASURAS + CUARTOS TÉCNICOS	28.96 M2
ÁREA CUARTO DE MÁQUINAS	15.30 M2

ÁREAS DE OCUPACIÓN POR ETAPAS		
ETAPA 1 (LOTE 1)		
ITEM	ÁREA (M2)	UNIDADES
ÁREA ETAPA 1 LOTE 1	6038.04 M2	
UNIDADES DE VIVIENDA (TORRE 1)		167
ÁREA ANDENES y SENDEROS	318.00 M2	
ÁREA ZONA VERDE PRIVADA	2725.60 M2	
ÁREA OCUPACIÓN TORRE 1	592.00 M2	
ÁREA OCUPACIÓN EDIFICIO ZONAS COMUNES	509.58 M2	
ÁREA JUEGOS INFANTILES	198.19 M2	
ÁREA VÍA DE ACCESO	112.90 M2	
ÁREA OCUPACIÓN TORRE PARQUEADEROS	1581.77 M2	

10

ETAPA 2 (LOTE 2) FUTURO DESARROLLO		
ITEM	ÁREA (M2)	UNIDADES
ÁREA ETAPA 2 LOTE 2	2162.30 M2	
UNIDADES DE VIVIENDA (TORRE 2)		167
ÁREA ANDENES y SENDEROS	84.45 M2	
ÁREA ZONA VERDE PRIVADA	975.26 M2	
ÁREA ZONA VERDE PÚBLICA (RETIRO A VÍA)	510.59 M2	
ÁREA OCUPACIÓN TORRE 2	592.00 M2	

ÁREAS DE CESIÓN	
ÁREA LOTE 4 CESIÓN DE ETAPA 1	
ITEM	ÁREA (m2)
CESIONES POR RETIRO A VÍA	
ANDENES	100.10 M2
ZONA VERDE	72.81 M2
VÍAS	97.09 M2

SUBTOTAL ÁREA PÚBLICA LOTE 4	270.00 M2
ÁREA LOTE 3 CESIÓN DE ETAPA 2	
ITEM	ÁREA (m2)
ZONAS VERDES	
ZONA VERDE	10590.66 M2
SUBTOTAL ÁREA PÚBLICA LOTE 4	10590.66 M2
TOTAL ÁREA PÚBLICA LOTE 3 + LOTE 4	10860.66 M2
% TOTAL ÁREA PÚBLICA DE CESIÓN	56.98

PRÓRROGA Y MODIFICACIÓN A PROYECTO URBANÍSTICO GENERAL P.U.G, ADEMÁS DE LICENCIA URBANÍSTICA DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE LA ETAPA 1 DEL PROYECTO URBANÍSTICO DENOMINADO ARÁNDANOS, SOBRE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA SIETE C (7C) DEL PLAN PARCIAL 4.

ARTÍCULO 2: La Prorroga tendrá una vigencia de doce (12) meses improrrogables, a partir de la notificación del presente acto administrativo.

ARTÍCULO 3: Los interesados se hacen responsables por la veracidad de la información consignada en la documentación presentada para la expedición de la presente licencia teniendo en cuenta que la Secretaria de Planeación actúa de conformidad con lo señalado en el Artículo 82 de la Constitución Política Nacional.

11

ARTÍCULO 4: CONFORMACIÓN DEL ÁREA DE INTERVENCION. la delimitación del área intervención consagrada en la presente Resolución y los objetivos que persigue la ejecución de la Propuesta Urbanística General, para promover el uso racional del suelo y garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas a través de la equidistribución de las cargas públicas, se determina la conformación de una única licencia de urbanización, Zona identificada en el artículo 10 del decreto 623 "POR LA CUAL SE ADOPTA EL AJUSTE DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA NÚMERO 4 – FONTIBÓN DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO" del 14 de diciembre del 2017:

UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA (UAU)				
UAU	Cédula catastral	Matricula inmobiliaria	Área m²	Área de la UAU
7C	6152001000002000746	67714	1.964	**18.708**
	6152001000002000692	67718	11.943	
	6152001000002000748	67717	4.801	

PARÁGRAFO: Las áreas de los predios identificadas en los planos y en el cuadro

anterior, corresponden a las áreas de los levantamientos topográficos, en caso de que se establezcan áreas por títulos diferente a la prevista en el presente acto administrativo, será responsabilidad de los promotores del proyecto, efectuar la correspondiente aclaración o actualización, ante la Dirección de Sistemas y Catastro Departamental, de acuerdo con la Instrucción Administrativa Conjunta 001 del IGAC y 11 de la SNR, expedidas el 20 de mayo de 2009. Siempre y cuando se considere necesario.

ARTÍCULO 5: MODELO DE OCUPACIÓN. La presente Propuesta Urbanística General P.U.G. surge de la iniciativa de sus propietarios, con el fin de habilitar su desarrollo en concordancia con los objetivos del ordenamiento territorial y los lineamientos generales que se consagraron en la normatividad vigente. El proyecto plantea el desarrollo de vivienda bajo la tipología de Multifamiliar, destinada a vivienda No VIS.

ARTÍCULO 6: OBJETIVOS DE LA PROPUESTA URBANISTICA GENERAL. Son objetivos de la Propuesta Urbanística General:

OBJETIVO GENERAL. Realizar el ajuste del Plan Parcial denominado Número 4 - Fontibón concretando el sistema estructurante público y los aprovechamientos del sistema privado a través de normas urbanísticas que garanticen la función pública y ecológica de la propiedad, la distribución de cargas y beneficios a través de un modelo de desarrollo de vivienda en mediana altura y grandes polígonos liberados para el uso público y de conservación medioambiental

OBJETIVOS ESPECÍFICOS:

Objetivo específico 1. Definir los sistemas estructurantes naturales y artificiales.

Estrategias del objetivo específico 1:

Establecer áreas y retiros de quebrada en el territorio en las cuales se promoverá la conservación ambiental, reforestación, cuidado de las cuencas y quebradas, garantizando la continuidad biótica.

Promover el desarrollo de las vías definidas en el presente plan, brindándole continuidad y articulación con el sistema vial del municipio y garantizando la autonomía de las Unidades de Actuación Urbanísticas.

Promover la creación de espacios para el esparcimiento, la recreación y el disfrute del paisaje con la implantación de andenes peatonales, zonas de parque, ciclovía y un mobiliario urbano acorde a las necesidades del lugar.

Objetivo específico 2. Establecer un modelo de urbanización en mediana altura para Viviendas de Interés Social y demás tipologías de acuerdo con las expectativas de crecimiento poblacional que aporte a la oferta de vivienda en el municipio de Rionegro.

Estrategias del objetivo específico 2.

Definir los aprovechamientos en densidades de viviendas por hectárea y de acuerdo con el reparto equitativo de cargas y beneficios.

Promover la construcción en altura medias para liberar mayor cantidad de suelo posible, conservando los perfiles urbanos del modelo de ocupación propuesto por el Acuerdo 056 de 2011.

Promover el desarrollo de vivienda digna y con todos los servicios necesarios para un buen hábitat.

Objetivo específico 3. Establecer las normas urbanísticas necesarias para garantizar el reparto equitativo de cargas y beneficios en la gestión y el desarrollo del Plan Parcial.

Estrategias del objetivo específico 3.

Redefinir las Unidades de Actuación Urbanísticas para generar la viabilidad de gestión.

Establecer los aprovechamientos y las cargas urbanísticas para cada una de las UAU.

Establecer las normas para el desarrollo del espacio público y las vías proyectadas.
Establecer las obligaciones urbanísticas de cada unidad de actuación.

ARTÍCULO 7: ARTICULACIÓN DE SISTEMAS ESTRUCTURANTES PRESENTES EN EL ÁREA DE INTERVENCIÓN: Forman parte de los Sistemas Estructurantes Primarios derivados del Decreto 623 "POR LA CUAL SE ADOPTA EL AJUSTE DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA NÚMERO 4 – FONTIBÓN DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO" del 14 de diciembre del 2017, que deben tenerse en cuenta en la ejecución de la presente propuesta urbanística, parte de los elementos del sistema natural y de otra el conjunto de componentes de los sistemas artificiales; viales, de espacios públicos recreativos y zonas verdes, de equipamientos comunitarios y de servicios públicos, los cuales se encuentran descritos en la estructura de espacios públicos de la solicitud del PUG.

ARTÍCULO 8: ESTRUCTURA DEL ESPACIO PÚBLICO: El sistema de espacio público del Plan Parcial tiene como principal estrategia abrazar las cuencas hídricas generando un sistema peatonal continuo y una ciclovía que se emplaza manteniendo una pendiente adecuada al asentarse en las cotas inferiores del polígono del Plan Parcial, encontrando en su recorrido zonas de estancia, lugares para la recreación y el esparcimiento. Además del espacio público asociado a las quebradas, se generan conexiones con la parte alta perimetral a través de senderos y espacios públicos, en donde paralelo a la vía se destina una franja de zona verde la cual tendrá una destinación futura para la ampliación de la vía. Se destina un espacio para un bulevar paralelo al costado occidental de la calle 52, los desarrollos que se ejecuten frente a este deberán garantizar fachadas abiertas en los primeros pisos que aporten a la apropiación del espacio público mencionado. El área destinada para el espacio público (cesiones tipo B y C) es de 360.173 m2, de los cuales 251.520 m² corresponden a áreas útiles y el resto a retiros de quebrada.

ARTÍCULO 9: CONDICIONES GENERALES PARA EL DESARROLLO DEL ESPACIO PÚBLICO. El presente P.U.G. Los espacios públicos para parques y zonas verdes en el área de intervención deben servir para el esparcimiento y la recreación pasiva de la población, y aportar a la calidad ambiental de la zona. En consecuencia, deberán ser adecuados con caminos peatonales, iluminación y mobiliario urbano que permitan su uso confortable y seguro.

ARTÍCULO 10: OBLIGACIONES URBANÍSTICAS. Atendiendo lo consagrado por el artículo 37 de la Ley 388 de 1997 y Decreto 623 "POR LA CUAL SE ADOPTA EL AJUSTE DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA NÚMERO 4 – FONTIBÓN DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO" del 14 de diciembre del 2017, las cesiones públicas incluyen, entre otros aspectos: las áreas requeridas para vías públicas, tanto vehiculares como peatonales; las zonas verdes, parques y plazoletas de uso público, así como las destinadas al amoblamiento, la dotación que los mismos requieren y el suelo para la dotación y construcción de equipamiento colectivo, de acuerdo con los criterios establecidos en las normas urbanísticas generales y el documento de solicitud del P.U.G, que hace parte integral de la presente resolución.

PARÁGRAFO: La diferencia entre las obligaciones urbanísticas aprobadas en el Decreto 623 "POR LA CUAL SE ADOPTA EL AJUSTE DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA NÚMERO 4 – FONTIBÓN DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO" del 14 de diciembre del 2017, de adopción del plan parcial y las propuestas por el P.U.G, deben ser compensadas, en los términos establecidos en la ley.

ARTÍCULO 11: AREAS DE CESIÓN. Las obligaciones urbanísticas que generan los desarrollos constructivos del presente PUG, acogen las disposiciones contenidas

en el Acuerdo 056 del 2011, en relación con los usos previstos para cada una de las etapas.

La obligación de cesión para parques públicos y la localización de equipamientos es la dispuesta en la presente Resolución, independientemente de la edificabilidad que se solicite en la licencia de construcción respectiva, la aprobación de este P.U.G dispone la manera cómo esta obligación se distribuye entre todas las etapas previstas.

Los mecanismos que permiten el aporte efectivo de estas obligaciones urbanísticas, coordinados con los procedimientos de obtención de licencias de urbanismo y construcción se consideran como Estrategias de Gestión y se determinan más adelante.

ARTÍCULO 12: CARACTERÍSTICAS DE LAS CESIONES OBLIGATORIAS GRATUITAS. Acogiendo lo contenido en el Decreto 623 "POR LA CUAL SE ADOPTA EL AJUSTE DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA NÚMERO 4 – FONTIBÓN DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO" del 14 de diciembre del 2017, se establece como obligaciones de cesión para esta unidad, las siguientes:

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.

CARGAS FINALES POR UAU CON EL REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS. PARTE 1/2.						
U.A.U	Cesión de espacio público (m²)	Construcción adecuación espacio público (m²)	Cesión de espacio público en suelo ambiental (m²)	Construcción de espacio público en suelo ambiental (m²)	Cesión de suelo para vías (m²)	Construcción de vías (m²)
7C	7.106	18.807	2.514	2.514	886	884

ARTÍCULO 13: OBLIGACION DE CONSTRUCCION DE EQUIPAMIENTOS. De conformidad con el Acuerdo 056 de 2011, la obligación de construcción de equipamientos se cataloga como cumplimiento de las obligaciones urbanísticas tipo B, que se determina a partir del Área Bruta del Lote para el cual se otorga la licencia

urbanística.

Las determinaciones de la presente Propuesta Urbanística General, en relación con la obligación de construcción de equipamientos, se adoptan como aporte potencial teniendo en cuenta el aprovechamiento medio determinado, las estructuras definidas y los usos del suelo consignados en la presente Resolución, pero está sujeta a modificaciones acorde con los derechos de construcción y desarrollo que se autoricen en las correspondientes licencias urbanísticas.

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)
7C	-	342	187	-

ARTÍCULO 14: ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTOS: El costo y las especificaciones de los metros construidos a ceder para equipamientos como parte de las obligaciones urbanísticas, debe ser equivalente al costo de las áreas construidas que se generen en los desarrollos urbanísticos, para lo cual se efectuarán los avalúos correspondientes en el momento de la ejecución de las obras.

PARÁGRAFO: Si las especificaciones de construcción del equipamiento que se va a desarrollar determinan unos costos de construcción mayores o menores a los de las áreas construidas que los generan, la Administración Municipal establecerá la equivalencia de la obligación a construir, al momento de solicitar la correspondiente licencia de urbanismo.

DESCRIPCIÓN DEL SISTEMA DE OCUPACIÓN DEL ESPACIO PRIVADO. Las etapas que determinan el sistema de ocupación del presente P.U.G. han sido definidas atendiendo a los siguientes criterios:

- Permitir un desarrollo autónomo.
- Estar conformadas por proyectos urbanísticos claramente identificables e independientes.
- Poseer una distribución de cargas representadas en suelos no urbanizables y de beneficios representados en suelos urbanizables, cercana al aprovechamiento medio en relación con el área total de intervención de la Propuesta Urbanística General

ARTÍCULO 15: DE LOS USOS. Atendiendo las disposiciones contenidas en el Acuerdo 056 de 2011, se establecen las categorías de usos permitidos,

condicionados, prohibidos complementarios, restringidos, prohibidos y establecidos.

ARTÍCULO 16: DETERMINACIÓN DE ASPECTOS DE OCUPACIÓN. En Cumplimiento de las disposiciones locales vigentes, la utilización de la edificabilidad autorizada en el presente PUG, debe enmarcarse en los siguientes parámetros de ocupación y volumen:

• 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 17: NIVELES DE PREVALENCIA NORMATIVA. Son aplicables al área de planificación, objeto de este PUG, las normas estructurantes y generales establecidas en el Acuerdo 076 de 2003 y 056 del 2011.

NORMAS BÁSICAS. En aplicación de las facultades consagradas en el artículo 19, numeral 3 de la Ley 388 de 1997, los proyectos constructivos a desarrollar en las etapas deberán cumplir con las normas que a continuación se establecen:

Los nuevos desarrollos generados a partir de la edificabilidad y usos entregados por el presente P.U.G deberán cumplir con la totalidad de las normativas básicas constructivas dispuestas para cada tipología de actividades a desarrollar en cada proyecto, establecidas para el Municipio de Rionegro y vigentes en el momento de solicitarse la respectiva licencia urbanística, salvo las que a continuación se consagran:

REQUERIMIENTO DE PARQUEADEROS PARA USO RESIDENCIAL: Para las viviendas de interés social se exige un parqueadero privado por cada cuatro (4) unidades privadas y uno de visitantes por cada seis (6) unidades privadas. Para las demás tipologías de vivienda, se exigirá un parqueadero por cada una (1) unidades privadas y un parqueadero de visitantes por cada tres (3) unidades privadas.

REQUERIMIENTO DE PARQUEADEROS DE USO EXCLUSIVO DE USUARIO O PROPIETARIO EN USOS DIFERENTES AL RESIDENCIAL: Este tipo de proyectos deben cumplir los siguientes parámetros:

USOS DE INFLUENCIA ZONAL CLASE I: Los usos comerciales cívicos e institucionales: deben cumplir con un cupo por cada 50 m² de área construida.

USOS DE INFLUENCIA MUNICIPAL CLASE II: El uso comercial, industrial, cívico ó institucional deberá cumplir con un cupo por cada 50m² de área construida.

USOS DE INFLUENCIA REGIONAL CLASE III: Los usos comerciales deberán cumplir con un cupo por cada 50m² de área construida, los usos industriales y los cívicos o institucionales deberán cumplir con un cupo por cada 120m² de área construida.

AISLAMIENTOS: Los proyectos específicos deben prever aislamientos, tanto laterales como posteriores y entre edificios levantados en un mismo predio, con el fin de garantizar adecuadas condiciones de ventilación e iluminación al interior de las edificaciones.

La fachada sobre un muro lateral o posterior de edificaciones cumplirá con un retiro mínimo de 3 m a partir del medianero.

TRATAMIENTO DE LOS MUROS Y LAS FACHADAS: 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.

Dicho tratamiento se hará constar en los planos que acompañan la solicitud de la licencia de construcción.

Ventana en muro medianero y en altura. Se harán de la siguiente manera:

EN MUROS EN ALTURA: Con el fin de proporcionar una mejor apariencia estética y volumétrica a los edificios que se construyan, 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 la vista sobre los predios vecinos y los espacios interiores a los cuales sirve.

EN MUROS MEDIANEROS: 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.

En cualquiera de los casos anteriores para la obtención de la licencia de construcción se anexará copia de la escritura pública debidamente registrada, en la que conste el acuerdo con los propietarios colindantes sobre las servidumbres de luz correspondientes, en concordancia con el artículo 923 del Código Civil.

VOLADIZOS. El voladizo es la parte de los pisos superiores de un edificio que sobresale de la línea de paramento y deberán cumplir con los siguientes parámetros: Solo podrá sobresalir hasta 80 cm de la línea de paramento exigido, altura mínima con respecto al nivel más alto del andén o de la zona verde 2.50 m, respetar mínimo 1.52 metros de la línea de energía y postes de servicios públicos, conservar el radio de ochava exigido hasta a una altura mínima de 4.50 metros, en ningún caso podrá proyectarse a menos de 50 cm del borde de la calzada.

SÓTANOS Y SEMISÓTANOS. Se entiende por tal la parte subterránea de un edificio. Los sótanos y semisótanos cumplirán los retiros mínimos exigidos a fachada frontal, las escaleras y rampas de comunicación en ningún caso podrán desarrollarse sobre la zona de retiro mínimo exigido.

ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN. Toda construcción que se proyecte deberá disponer para todos sus espacios iluminación y ventilación naturales directas a través de fachadas, patios, vacíos de patios o exteriores. Se exceptúan de las anteriores consideraciones las áreas destinadas a servicios sanitarios, los cuales podrán ventilarse indirectamente a través de otros espacios de servicios, por buitrones o medios mecánicos.

ASCENSORES. Toda edificación en altura que exceda de cinco (5) pisos a partir del nivel de acceso directo desde una vía, deberá estar dotada del servicio de ascensor.

No se contabilizará como piso el segundo nivel de los espacios dúplex de los últimos pisos.

ARTÍCULO 18: AUTORIZACIONES AMBIENTALES. Los desarrollos e intervenciones que se ejecuten al interior del área de intervención en cada etapa deberán cumplir con las disposiciones ambientales vigentes. Los interesados deberán gestionar ante la autoridad ambiental competente las autorizaciones que las normas señalen.

PARÁGRAFO 1: Que de conformidad con el Decreto 1077 de 2015, que establece: "ARTÍCULO 2.2.6.1.3.1 Otras actuaciones. Se entiende por otras actuaciones relacionadas con la expedición de las licencias, aquellas vinculadas con el desarrollo de proyectos urbanísticos o arquitectónicos, que se pueden ejecutar independientemente o con ocasión de la expedición de una licencia, dentro de las cuales se pueden enunciar las siguientes: (…)

6. Autorización para el movimiento de tierras. Es la aprobación correspondiente al conjunto de trabajos a realizar en un terreno para dejarlo despejado y nivelado, como fase preparatoria de futuras obras de parcelación, urbanización y/o

construcción.

Dicha autorización se otorgará a solicitud del interesado, con fundamento en estudios geotécnicos que garanticen la protección de vías, instalaciones de servicios públicos, predios aledaños y construcciones vecinas. (…)"

Por lo anterior y previo al inicio de obra se deberá contar con la respectiva autorización para el movimiento de tierras emitido por esta dependencia.

PARAGRÁFO 2: Que, dado que el proyecto ocupa un área superior a los 10.000 m², El Decreto 1080 de 2015, establece que se deberá cumplir con lo siguiente, previo al inicio de obra:

"ARTÍCULO 2.6.2.2. Tipos de intervención sobre el patrimonio arqueológico. Son tipos de intervenciones sobre el patrimonio arqueológico, las cuales requieren autorización del ICANH;

(…)

2. Intervenciones en proyectos de construcción de redes de transporte de hidrocarburos, minería, embalses, infraestructura vial, así como en los demás proyectos, obras o actividades que requieran licencia ambiental registros o autorizaciones equivalentes ante la autoridad ambiental, o que ocupando áreas mayores a una hectárea requieran licencia de urbanización, parcelación o construcción.

Previo al inicio de las obras o actividades, el interesado deberá poner en marcha un Programa de Arqueología Preventiva que le permita en una primera fase formular el Plan de Manejo Arqueológico correspondiente. Como condición para iniciar las obras, dicho Plan deberá ser aprobado por el Instituto Colombiano de Antropología e Historia ICANH.

Sin prejuicio de lo anterior, para cada una de las fases del Programa de Arqueología Preventiva que impliquen actividades de prospección o excavaciones arqueológicas, el interesado deberá solicitar ante el ICANH la respectiva autorización de intervención. (…)

PARÁGRAFO 1°. Las intervenciones descritas en los numerales 1 a 3, sólo podrán realizarse bajo la supervisión de profesionales en materia arqueológica debidamente acreditados ante el ICANH.

PARÁGRAFO 2°. El ICANH reglamentará las acreditaciones, requisitos documentales y aspectos técnicos necesarios para solicitar y expedir las

autorizaciones de intervención sobre el patrimonio arqueológico y podrá definir términos de referencia mínimos para la realización de los Programas de Arqueología Preventiva y la elaboración y aplicación de los Planes de Manejo Arqueológico.

ARTÍCULO 19: GESTION DEL P.U.G. La formulación y presentación del presente P.U.G es de iniciativa privada, por lo tanto, la gestión del mismo corresponde a los propietarios de los predios, los cuales podrán delegarla en particulares o constituir una entidad que tenga la responsabilidad de ejecutar las obras y proyectos en los términos previstos en la presente Resolución, bien sea para la totalidad del PUG o para alguna de sus Etapas.

El proceso de entrega de cesiones obligatorias tanto para vías como para parques y equipamientos públicos es de responsabilidad de los promotores del proyecto.

ARTÍCULO 20: SEGUIMIENTO. La Administración Municipal será la encargada de hacer seguimiento y apoyar al desarrollo adecuado del presente PUG; para tal efecto será la responsable de velar por el cumplimiento de las normas contenidas en esta Resolución y en el Decreto 623 "POR LA CUAL SE ADOPTA EL AJUSTE DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA NÚMERO 4 – FONTIBÓN DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO" del 14 de diciembre del 2017

21

ARTÍCULO 21: VIGENCIA DEL PUG. La vigencia del PUG, es la contenida en el decreto 1077 de 2015. *Vigencia de las licencias en urbanizaciones por etapas y proyecto urbanístico general, a saber:*

El proyecto urbanístico general y la reglamentación de las urbanizaciones aprobadas mantendrán su vigencia aun cuando se modifiquen las normas urbanísticas sobre las cuales se aprobaron y servirán de fundamento para la expedición de las licencias de urbanización de las demás etapas, siempre que la licencia de urbanización para la nueva etapa se solicite como mínimo treinta (30) días calendario antes del vencimiento de la licencia de la etapa anterior. Las modificaciones del proyecto urbanístico general, en tanto esté vigente, se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y reglamentaciones con base en las cuales fue aprobado.

Para cada etapa se podrá solicitar y expedir una licencia, siempre que cuente con el documento respecto a la prestación de servicios públicos domiciliarios, los accesos y el cumplimiento autónomo de los porcentajes de cesión.

ARTÍCULO 22: Que el titular del presente acto administrativo queda con la obligación de cancelar las respectivas obligaciones urbanísticas, Pago que deberá ser concertado con el Secretario de Planeación.

0447

15 MAY 2018

ARTÍCULO 23: ÁREAS DE CESIÓN: las obligaciones urbanísticas que generan los desarrollos constructivos de la Propuesta Urbanística General P.U.G. acogen las disposiciones contenidas en el Acuerdo 056 del 2011, en relación con los usos previstos para la Unidad de Actuación Urbanística 7C y la norma que a continuación se establece:

CESIONES VIALES DENTRO DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN							
U.A.U	Cesión perímetro - El tanque-Fontibón-Postobón (m^2)	Cesión vía calle 52 (m^2)	Cesión vía occidente -centro 1 (m^2)	Cesión vía occidente -centro 2 (m^2)	Cesión vía oriente-centro 1 (m^2)	Cesión vía oriente-centro 2 (m^2)	Total cesión de vías obligadas (m^2)
7C	190	-	-	-	-	696	886

CONSTRUCCIÓN Y ADECUACIÓN DE VÍAS DENTRO DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN							
U.A.U	Construcción vía perímetro - El Tanque-Fontibón-Postobón(m^2)	Construcción vía calle 52 (m^2)	Construcción vía occidente centro 1 (m^2)	Construcción vía occidente -centro 2- (m^2)	Construcción vía oriente-centro 1 (m^2)	Construcción vía oriente-centro 2 (m^2)	Construcción de vías en (m^2)
7C	188	-	-	-	-	696	884

CESIÓN Y ADECUACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO PARA PARQUES Y ZONAS VERDES		
U.A.U	Cesión en suelo útil	Construcción y Adecuación
7C	7.106	18.807

ARTÍCULO 24: La incorporación de áreas públicas resultante de los procesos de urbanización, y construcción se incorporará con el solo procedimiento de registro de la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos. La escritura correspondiente deberá otorgarse y registrarse antes de la iniciación de las ventas del proyecto respectivo.

En la escritura pública de constitución de la urbanización se incluirá una cláusula en la cual se expresará que este acto implica cesión gratuita de las zonas públicas objeto de cesión obligatoria al municipio.

Igualmente se incluirá una cláusula en la que se manifieste que el acto de cesión está sujeto a condición resolutoria, en el evento en que las obras y/o dotación de las zonas de cesión no se ejecuten en su totalidad durante el término de vigencia de la licencia o su revalidación.

0447
15 MAY 2018

El urbanizador tendrá la obligación de avisar a la entidad municipal responsable de la administración y mantenimiento del espacio público acerca del otorgamiento de la escritura de constitución de la urbanización. El Registrador de Instrumentos Públicos abrirá los folios de matrícula que correspondan a la cesión en los que figure el municipio titular del dominio.

ARTÍCULO 25: Esta Licencia, tendrá una vigencia de (36) meses a partir de la fecha de expedición de la presente Resolución, prorrogables por doce (12) meses más. La solicitud de la prórroga deberá formularse dentro de los treinta días calendario, anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, podrá otorgarse siempre que se compruebe la iniciación de la obra.

ARTÍCULO 26: El titular del presente acto administrativo se obliga a dar CUMPLIMIENTO RETILAP. En los eventos de obligación de dotación de espacios públicos y de equipamiento, con iluminación, esta debe cumplir con el RETILAP (Reglamento Técnico de Instalaciones y Alumbrado Público).

ARTÍCULO 27: OBLIGACIÓN OBRAS COMPLEMENTARIAS DE URBANISMO: Los encargados de la construcción del urbanismo y construcción de las viviendas del proyecto deberán garantizar que se ejecuten las obras complementarias al urbanismo bajo el marco de las características y/o calidades óptimas para el funcionamiento de este, iluminación, equipamientos zonas verdes, entre otras.

ARTÍCULO 28: ENTREGA MATERIAL DE LAS ÁREAS DE CESIÓN. El titular de la licencia de urbanización deberá solicitar ante la entidad municipal responsable de la administración y mantenimiento del espacio público, la inspección para la entrega material de las áreas de cesión, así como la verificación de la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre dichas zonas.

La diligencia de inspección se realizará en la fecha que fije la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público levantando un acta de la inspección suscrita por el urbanizador y la entidad municipal o distrital competente.

El acta de inspección equivaldrá al recibo material de las zonas cedidas, y será el medio probatorio para verificar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del urbanizador establecidas en la respectiva licencia.

En el evento de verificarse un incumplimiento de las citadas obligaciones, en el acta se deberá dejar constancia de las razones del incumplimiento y del término que se concede al urbanizador para ejecutar las obras o actividades que le den solución, el que en todo caso no podrá ser inferior a quince (15) días hábiles. Igualmente se

señalará la fecha en que se llevará a cabo la segunda visita, la que tendrá como finalidad verificar que las obras y dotaciones se adecuaron a lo establecido en la licencia, caso en el cual, en la misma acta se indicará que es procedente el recibo de las zonas de cesión.

Si efectuada la segunda visita el incumplimiento persiste, se hará efectiva la condición resolutoria de que trata el artículo anterior y se dará traslado a la entidad competente, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes, para iniciar las acciones tendientes a sancionar la infracción en los términos de la Ley 810 de 2003 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

ARTÍCULO 29: Todo Material de escombros sobrante, producto de la demolición, construcción, reforma y/o adición de edificaciones o de obras de urbanismo deberá depositarse en los sitios autorizados para tal fin, so pena de las sanciones establecidas en el acuerdo 122 de 1996, promulgado con base en la Resolución 541 de 1995 del Ministerio de Ambiente.

ARTÍCULO 30: La responsabilidad de la ejecución de obra es asumida la Constructora CONTEX S.A.S., con el profesional JUAN FELIPE OSORIO CARDONA identificado con la matricula profesional Nro. 05202129931ANT, la responsabilidad del planteamiento urbanístico por EL SR(A): VERÓNICA LLANO UPEGUI con Cédula de Ciudadanía No. 43.870.681, el cual se encuentra registrado(a) como Arquitecto en el CPNAA, la responsabilidad de los diseños estructurales fue asumida por el ingeniero civil DIEGO JOSÉ CASTRO BARRIENTOS, en cual cuenta con la matricula profesional 05202106303ANT, consejo profesional nacional de ingeniería COPNIA, la revisión independiente de los diseños estructurales, fue asumida por el ingeniero civil David Sanín López, con matricula profesional 05202-112625ANT, concejo profesional nacional de ingeniería y arquitectura.

ARTÍCULO 31: El contenido de la presente Resolución, será publicado en la página web del municipio de Rionegro por cuenta del propietario.

ARTÍCULO 32: Por medio de esta Licencia, y de conformidad con el numeral 07 del artículo 39 del Decreto 1077 de 2015, 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 dos mil (2000) metros de área.

ARTÍCULO 33: El propietario de la Licencia, estará en la obligación de dar un acabado a los muros laterales y posteriores de la edificación acordes con el tratamiento aplicado a la fachada o fachadas, en un acabado duradero y que

requiera poco mantenimiento, al ser estos elementos parte del espacio público, conforme a lo determinado en el Decreto Nacional 1504 de 1998. Haciendo especial énfasis en las zonas y recorridos patrimoniales, para lo cual deberá proponer elementos y manejos Arquitectónicos acordes con los Recorridos, elementos y Edificaciones de carácter histórico existentes, con el Visto Bueno del Ministerio de la Cultura.

ARTÍCULO 34: En consonancia con el artículo 250 del Acuerdo 056 de 2011, todo tipo de Edificación dedicada a actividades comerciales, de servicios o que intervenga el espacio público deberá darle el tratamiento adecuado a parqueaderos, andenes, circulaciones internas y externas, puertas y ascensores con los elementos necesarios que faciliten el acceso y el desplazamiento de las personas con movilidad reducida, según las disposiciones dictadas por el Ministerio de la Protección Social y demás entidades competentes para tal tema.

ARTÍCULO 35: Se está cumpliendo con la normatividad del Decreto 1077 de 2015 en sus disposiciones y requerimientos exigidos para esta clase de edificación.

ARTÍCULO 36: 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 37: 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 38: En consonancia con el Decreto Municipal 472 de 2001, que determinó como prerrequisito para la conexión de los servicios públicos de acueducto alcantarillado y energía eléctrica, un visto bueno de La Secretaría de Planeación que de 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 otorgado el visto bueno de la Secretaria de Planeación, realizar la suscripción definitiva como usuario del respectivo servicio.

0447
15 MAY 2018

Cualquier modificación en obra respecto a los planos aprobados, que no surta trámite de aprobación ante la Secretaria 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 reglamentario 1077 del 2015 y la Ley 1801 de 2016.

ARTÍCULO 39: Una vez terminadas las obras, el interesado deberá solicitar ante la Autoridad competente de ejercer el control urbano, con carácter obligatorio, el respectivo Certificado de Ocupación, tal como lo establece el artículo 2.2.6.1.4.1. Del Decreto Nacional 1077 del 2015.

ARTÍCULO 40: ACTAS DE ENTORNO Y DE VECINDAD: Deberán ser elaboradas por el titular del proyecto, respecto de cada uno de los predios que estén ubicados en el área de influencia directa del mismo, el cual será suscrito entre los Propietarios, el titular del proyecto, el Interventor y un funcionario de la Secretaría de Desarrollo Territorial, con el fin de establecer las condiciones físicas originales de cada uno ellos, como base para determinar las variaciones ambientales, sociales y/o prediales según sea el caso que se den en el tiempo por efectos del Proyecto. Este documento deberá contener soportes documentales, tales como videos o fotografías, entre otros, los cuales harán parte integral del trámite urbanístico.

ARTÍCULO 41: Cualquier Normatividad no contemplada en esta Resolución, se regirá por los Estatutos, Decretos, Leyes y Demás Normas legalmente establecidas.

ARTÍCULO 42: El incumplimiento de las normas técnicas o variación del proyecto aprobado, hará acreedor a las sanciones establecidas en la Ley 9ª de 1989, Decreto 1469 de 2010, 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 aplicarán multas entre 50 y 300 SMLMV, artículo 104 de la Ley 388 de 1997 y Decreto 1469 de 2010.

ARTÍCULO 43. Es obligación del titular de la obra, tener la seguridad industrial durante la construcción para evitar accidentes.

ARTÍCULO 44. 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 45: Este proyecto, se obliga al pago de participación en plusvalía, según el acuerdo 023 del 2012 "POR EL CUAL SE REGLAMENTA LA PARTICIPACIÓN DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO, EN EL TRIBUTO DE PARTICIPACIÓN DE PLUSVALÍA", y el decreto 1788 DE 2004 "POR EL CUAL SE REGLAMENTAN PARCIALMENTE LAS DISPOSICIONES REFERENTES A LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA DE QUE TRATA LA LEY 388 DE 1997", Decreto 623 "POR LA CUAL SE ADOPTA EL AJUSTE DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA NÚMERO 4 – FONTIBÓN DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO" del 14 de diciembre del 2017 ó la norma que modifique o sustituya.

ARTÍCULO 46: NOTIFICAR el contenido de la presente resolución al titular, representante legal, apoderado o a quien haga sus veces, en los términos del artículo 2.2.6.1.2.3.7 del decreto 1077 de 2015 y artículos 67 y SS de la Ley 1437 de 2011 (Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo), entregándole copia íntegra de la misma y haciéndole saber que contra la presente decisión proceden los recursos de reposición en subsidio Apelación, en los términos del artículo 2.2.6.1.2.3.9 del decreto 1077 de 2015 y 74

y SS de la Ley 1437 de 2011, los cuales deberán ser interpuestos dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación del presente acto.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

GUILLERMO LEÓN GÓMEZ RENDÓN
Secretario de Planeación

PAOLA CATALINA CASTRO GÓMEZ
Subsecretaria Ordenamiento Territorial

NOTIFICACIÓN AL INTERESADO DE LA RESOLUCIÓN

FECHA: 15 MAY 2018 3:34 pm

HOY SE ENTREGA Y SE NOTIFICA ESTA RESOLUCIÓN AL SEÑOR (A)

Norbey Oliver Montoya Cardona 15.386.043

EL NOTIFICADO: Norbey Montoya

EL NOTIFICADOR: Kelly Fabiana Rua Correa

28

Renuncio a terminos Norbey Montoya

NOTIFICACIÓN AL INTERESADO DE LA RESOLUCIÓN

FECHA: ----------

HOY SE ENTREGA Y SE NOTIFICA ESTA RESOLUCIÓN AL SEÑOR (A)

EL NOTIFICADO: ----------

EL NOTIFICADOR: ----------

Redactor: Ing. Jaime Andrés Noreña Moreno

Revisó: Abg. Ana Luisa Vergara Cardona

CONSTANCIA EJECUTORIA

La Secretaria de Planeación del Municipio de Rionegro, a través de la Subsecretaria de Ordenamiento Territorial, hace constar que la Resolución Nro. 1370 del 30 de noviembre de 2018, "POR LA CUAL SE EXPIDE UNA LICENCIA URBANÍSTICA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO, PARA LA ETAPA DOS DEL PROYECTO DENOMINADO ARÁNDANOS, ADEMÁS LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICIO MULTIFAMILIAR DE LA ETAPA 2" a nombre de CONTEX S.A.S. identificado con Nit 900.082.107-5, representada legalmente por el señor JUAN FELIPE OSORIO CARDONA, identificado con cédula de ciudadanía Nro. 3.396.184, en calidad de FIDEICOMITENTE DEL FIDEICOMISO P.A. INMUEBLE ARÁNDANOS, coadyuvado de FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO P.A INMUEBLE AVELLANOS, expedida por la Secretaria de Planeación del Municipio de Rionegro,-Subsecretaria de Ordenamiento Territorial fue notificada el día 03 de diciembre de 2018 y se encuentra formalmente ejecutoriada, toda vez que el interesado el día de la notificación renunció a los términos establecidos en la Ley 1437 de 2011; en consecuencia no procede ningún tipo de recurso, encontrándose debidamente ejecutoriada.

Dado en el Municipio de Rionegro –Antioquia a los 03 días del mes de diciembre de 2018.

Para constancia firma,

ANA LUISA VERGARA CARDONA
Profesional especializada G03
Secretaria de planeación

Redactor: y Transcriptor: Tatiana Cardona Henao

RESOLUCIÓN

30 NOV 2018

"POR LA CUAL SE EXPIDE LICENCIA URBANÍSTICA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO, PARA LA ETAPA DOS DEL PROYECTO DENOMINADO ARÁNDANOS, ADEMÁS LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICIO MULTIFAMILIAR DE LA ETAPA 2"

La Secretaría de Planeación, en uso de sus facultades legales conferidas por la Ley 388 de 1997, Ley 1437 de 2011, Decreto 1077 de 2015, el Acuerdo 056 de 2011, Decreto 623 del 14 de diciembre del 2017, y

CONSIDERANDO

1. Que mediante el Acuerdo 104 de enero 13 de 2000, fue adoptado el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Rionegro, revisado y ajustado mediante los Acuerdos 076 de 2003, 056 de 2011, 002 de 2018.

2. Que la Ley 388 de 1997 define los planes parciales como los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macro proyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente Ley. Esta disposición es reiterada en normas posteriores expedidas por el Gobierno Nacional, siendo expresa la disposición que en todos los casos el plan parcial es prerrequisito para la obtención de licencias en el suelo de expansión, pero que es el municipio el que decide en qué casos es aplicable a los diferentes tratamientos establecidos para el suelo urbano, pues la Ley sólo lo hace obligatorio para incorporar el suelo de expansión urbana al desarrollo de usos urbanos.

3. Que de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial adoptado mediante el Acuerdo 104 de 2000, la Administración Municipal, autorizó la aprobación del Plan Parcial 4, mediante el Decreto 544 "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA NÚMERO 04 DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO" de diciembre 28 de 2001.

4. Que mediante el Decreto Aclaratorio 375 "POR MEDIO DEL CUAL SE COMPLEMENTA Y ACLARA EL CONTENIDO DEL DECRETO MUNICIPAL 544

DE 2001 Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES" de agosto 17 de 2010, se aclaró el decreto de adopción del plan parcial de expansión 544 del 2001.

5. Que mediante el decreto 623 "POR LA CUAL SE ADOPTA EL AJUSTE DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA NÚMERO 4 – FONTIBÓN DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO" del 14 de diciembre del 2017, fue ajustado el plan parcial de expansión urbana número 4.

6. Que el Decreto 623 "POR LA CUAL SE ADOPTA EL AJUSTE DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA NÚMERO 4 – FONTIBÓN DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO" del 14 de diciembre del 2017, establece que los predios identificados con las matrículas inmobiliarias 020-67714, 020-67717 y 020-67718. de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos, conforman la Unidad de Actuación Urbanística (U.A.U) número siete C (7C), perteneciente a un único titular, la FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A SOCIEDAD FIDUCIARIA COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO P.A IMMUEBLES AVELLANO.

7. Que mediante la resolución administrativa 1082 "POR LA CUAL SE AUTORIZA PROYECTO URBANÍSTICO GENERAL P.U.G.,Y LICENCIA DE URBANISMO, DEL PROYECTO FONTIBÓN, DESTINADO A VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL -V.I.S., UBICADO EN EL MUNICIPIO DE RIONEGRO -ANTIOQUIA" DEL 21 DE DICIEMBRE DE, 2015, expedida por la Secretaria de Planeación del municipio de Rionegro Antioquia, se autorizó el Proyecto Urbanístico General P.U.G y la licencia de urbanización, sobre los predios que se identifican con las matrículas inmobiliarias 020-67714, 020-67717 y 020-67718. 2

8. Que mediante la resolución 0447 "POR LA CUAL SE PRÓRROGA Y MODIFICA LA RESOLUCIÓN 1082 "POR LA CUAL SE AUTORIZA PROYECTO URBANÍSTICO GENERAL P.U.G.,Y LICENCIA DE URBANISMO, DEL PROYECTO FONTIBÓN, DESTINADO A VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL -V.I.S.,- UBICADO EN EL MUNICIPIO DE RIONEGRO -ANTIOQUIA" DEL 21 DE DICIEMBRE DE 2015, SE MODIFICA LA LICENCIA DE URBANISMO VIGENTE SE EXPIDE LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA DE LA ETAPA 1 DEL PROYECTO DENOMINADO ARÁNDANOS, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE RIONEGRO -ANTIOQUIA, UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 7C" del 15 de mayo del 2018, fue prorrogada y modificada la resolución 1082 del 2015.

9. Que la FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A SOCIEDAD FIDUCIARIA COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO P.A IMMUEBLES ARANDANOS identificada con el Nit. 830.054.539-0, coadyuvo a la sociedad CONTEX S.A.S. identificada con el Nit. 900.082.107-5, representada legalmente por el señor JUAN FELIPE OSORIO CARDONA, identificado con cédula de ciudadanía 3.396.184, y propietaria de los

predios que se identifica con las matrículas inmobiliarias 020-67714, 020-67717 y 020-67718., de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos del Municipio de Rionegro, ubicado en suelo de expansión urbana Plan Parcial 4, Unidad de Actuación Urbanística siete C (7C), solicitó ante la Secretaria de Planeación la LICENCIA URBANÍSTICA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO, PARA LA ETAPA DOS DEL PROYECTO DENOMINADO ARÁNDANOS, ADEMÁS LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICIO MULTIFAMILIAR DE LA ETAPA 2"

10. Que, para lo solicitado, se adjuntó mediante el radicado 2018130193 (569) del 17 de agosto del 2018, la documentación exigida por el Decreto Nacional 1077 del 2015, correspondiente a lo establecido en los artículos 2.2.6.1.2.1.7 y 2.2.6.1.2.1.8., relacionados con los documentos requeridos y adicionales para la expedición de licencia urbanística.

11. Que la Propuesta Urbanística General P.U.G., aquí planteada, se acoge a los preceptos consagrados en las normas sobre ordenamiento territorial municipal, específicamente las establecidas en el Decreto 623 "POR LA CUAL SE ADOPTA EL AJUSTE DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA NÚMERO 4 – FONTIBÓN DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO" del 14 de diciembre del 2017, expedido por el municipio de Rionegro.

3

12. Que de conformidad con el Decreto Nacional 1077 de 2015, en su artículo 2.2.6.1.2.2.2, se comunicó la solicitud de esta Licencia a los vecinos colindantes, según constancia adjunta al expediente del trámite urbanístico, mediante los radicados 2018209702 del 14 de marzo del 2018 y 2018209704 del 14 de marzo del 2018.

13. Que este proyecto, se obliga al pago de participación en plusvalía, según el Acuerdo 023 del 2012 "POR EL CUAL SE REGLAMENTA LA PARTICIPACIÓN DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO, EN EL TRIBUTO DE PARTICIPACIÓN DE PLUSVALÍA", el Decreto 1788 DE 2004 "POR EL CUAL SE REGLAMENTAN PARCIALMENTE LAS DISPOSICIONES REFERENTES A LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA DE QUE TRATA LA LEY 388 DE 1997" y el decreto 623 "POR LA CUAL SE ADOPTA EL AJUSTE DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA NÚMERO 4 – FONTIBÓN DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO" del 14 de diciembre del 2017, artículo 58, o la norma que modifique o sustituya.

14. Que la Subsecretaria de Ordenamiento Territorial del Municipio de Rionegro, Expidió la "AUTORIZACIÓN MOVIMIENTO DE TIERRAS", mediante el radicado 2018206007 del 20 de febrero del 2018, para los predios objeto de solicitud.

15. Que, dado que el proyecto ocupa un área superior a los 10.000 m², El Decreto 1080 de 2015, establece que se deberá cumplir con lo siguiente, previo al inicio de obra:

"ARTÍCULO 2.6.2.2. Tipos de intervención sobre el patrimonio arqueológico. Son tipos de intervenciones sobre el patrimonio arqueológico, las cuales requieren autorización del ICANH;

(...)

2. Intervenciones en proyectos de construcción de redes de transporte de hidrocarburos, minería, embalses, infraestructura vial, así como en los demás proyectos, obras o actividades que requieran licencia ambiental registros o autorizaciones equivalentes ante la autoridad ambiental, o que ocupando áreas mayores a una hectárea requieran licencia de urbanización, parcelación o construcción.

16. Previo al inicio de las obras o actividades, el interesado deberá poner en marcha un Programa de Arqueología Preventiva que le permita en una primera fase formular el Plan de Manejo Arqueológico correspondiente. Como condición para iniciar las obras, dicho Plan deberá ser aprobado por el Instituto Colombiano de Antropología e Historia ICANH.

En cumplimiento de lo anterior, para cada una de las fases del Programa de Arqueología Preventiva que impliquen actividades de prospección o excavaciones arqueológicas, el interesado deberá solicitar ante el ICANH la respectiva autorización de intervención.

PARÁGRAFO 1°. Las intervenciones descritas en los numerales 1 a 3, sólo podrán realizarse bajo la supervisión de profesionales en materia arqueológica debidamente acreditados ante el ICANH.

PARÁGRAFO 2°. El ICANH reglamentará las acreditaciones, requisitos documentales y aspectos técnicos necesarios para solicitar y expedir las autorizaciones de intervención sobre el patrimonio arqueológico y podrá definir términos de referencia mínimos para la realización de los Programas de Arqueología Preventiva y la elaboración y aplicación de los Planes de Manejo Arqueológico.

17. Que el decreto 623 "POR LA CUAL SE ADOPTA EL AJUSTE DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA NÚMERO 4 – FONTIBÓN DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO" del 14 de diciembre del 2017 establece en su artículo 33, parágrafo 2:

"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 éste, 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."

En cumplimiento de lo anterior, el proyecto que se desarrollara sobre los predios que se identifican con las matrículas inmobiliarias 020-67714, 020-67717 y 020-67718, de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Rionegro, el cual por nombre llevara "ARANDANOS", traslada la obligación de vivienda de interés social correspondiente a 86 unidades de vivienda -VIS- al proyecto denominado "VELEROS", el cual se encuentra aprobado por la secretaria de planeación del municipio de Rionegro mediante la resolución 0424 del 30 de abril del 2018.

18. Que se presentó recibo de impuesto de urbanismo y construcción por valor de TRESCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MILLONES SETECIENTOS DIECISEIS MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS ($355.716.895), recibo con referencia 201800353676 debidamente cancelados por pagos ACH PSE Bancolombia PSE, el cual fue aportado mediante el radicado 2018152517 del 21 de noviembre del 2018.

Que, en mérito de lo expuesto, la Secretaria de Planeación del Municipio de Rionegro.

RESUELVE

ARTÍCULO 1: Otorgar a la CONSTRUCTORA CONTEX S.A.S. identificada con el Nit. 900.082.107-5, representada legalmente por el señor JUAN FELIPE OSORIO CARDONA, identificado con cédula de ciudadanía 3.396.184, en calidad de FIDEICOMITENTE DEL FIDEICOMISO P.A. INMUEBLE ARÁNDANOS, coadyuvado de FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO P.A INMUEBLE AVELLANOS, propietario de los predios que se identifican con las matrículas inmobiliarias 020-67714, 020-67717, 020-67718, de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Rionegro, ubicados en suelo de expansión urbana Plan Parcial 4, Unidad de Actuación Urbanística siete C (7C), la LICENCIA URBANÍSTICA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO, PARA LA ETAPA DOS DEL PROYECTO DENOMINADO ARÁNDANOS, ADEMÁS LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICIO MULTIFAMILIAR DE LA ETAPA 2, Teniendo en cuenta los siguientes datos:

CUADRO GENERAL P.U.G

1370
30 NOV 2018

PROYECTO ARANDANOS						
ITEM	LOTE 1 ETAPA 1	LOTE 2 ETAPA 2	LOTE 3 CESIÓN ET.2	LOTE 4 CESIÓN ET.1	TOTAL	PORCEN TAJE
ÁREA BRUTA DEL LOTE	6038.04 M2	2162.30 M2	10590.66 M2	270.00 M2	19061.00 M2	
	19061.00 M2					
LOTES DE CESIÓN						
CESIÓN ZONAS VERDES	10590.66 M2				10590.66 M2	55.56%
CESIÓN VÍAS	270.00 M2				270.00 M2	1.42%
TOTAL CESIONES	10860.66 M2					56.98%
RESUMEN ÁREAS						
ÁREA PRIVADA	8200.34 M2					43.02%
ÁREA PÚBLICA	10860.66 M2					56.98%
TOTAL RESUMEN ÁREAS	19061.00 M2					100%

RESUMEN UNIDADES DE VIVIENDA (NO VIS) ETAPA 1 LOTE 1		
167 UNIDADES DE VIVIENDA EN 1 TORRE DE 21 PISOS		
8 APARTAMENTOS POR PISO DEL PISO 2 AL 21		
7 APARTAMENTOS EN PISO 1		
ITEM	AREA	UNIDADES
UNIDADES DE VIVIENDA DE 57,20 M2		84
UNIDADES DE VIVIENDA DE 56,10 M2		42
UNIDADES DE VIVIENDA DE 56,20 M2		41
TOTAL UNIDADES DE VIVIENDA EN ETAPA 1		167
AREA INTERIOR CLUB HOUSE + PISCINAS	613.80 M2	
AREA DESCUBIERTA CLUB HOUSE + PISCINAS	604.40 M2	

RESUMEN PARQUEADEROS ETAPA 1		
482 CELDAS DE PARQUEADEROS VEHÍCULOS		
ITEM	AREA	UNIDADES
NUMERO DE CELDAS PRIVADAS		340
NUMERO DE CELDAS PUBLICAS		112
AREA DE PORTERIA	56.50 M2	

1370

3 0 NOV 2018

RESUMEN UNIDADES DE VIVIENDA (NO VIS) ETAPA 2 LOTE 2		
167 UNIDADES DE VIVIENDA EN 1 TORRE DE 21 PISOS		
8 APARTAMENTOS POR PISO DEL PISO 2 AL 21		
7 APARTAMENTOS EN PISO 1		
ITEM	AREA	UNIDADES
UNIDADES DE VIVIENDA DE 57,20 M2		84
UNIDADES DE VIVIENDA DE 56,10 M2		42
UNIDADES DE VIVIENDA DE 56,20 M2		41
TOTAL UNIDADES DE VIVIENDA EN ETAPA 2		167

LOTE	MATRÍCULA	ÁREA (HA)
746	02067714	0.1946
692	02067718	1.1276
748	02067717	0.5839

CUADRO DE ÁREAS DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE LA TORRE (2) DOS

CUADRO DE ÁREAS PROYECTO ARANDANOS TORRE 2					
PISO 1	548.16				
	ÁREA PRIVADA				
	ÁREA BRUTA APARTAMENTO	ÁREA BRUTA BALCÓN	ÁREA BRUTA TOTAL	ÁREA NETA TOTAL	
APTO 109	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 110	54.31	1.79	56.10	51.74	
APTO 111	54.41	1.79	56.20	51.74	
APTO 112	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 113	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 114	54.31	1.79	56.10	51.74	
APTO 116	53.74	3.46	57.20	52.90	
CUARTOS ÚTILES 7 - 12			21.70		
TOTAL ÁREA PRIVADA PISO 1	418.90				

	ÁREA COMÚN

PUNTO FIJO	100.30			
CUARTO TELEFÓNICO	6.18			
CUARTO ELÉCTRICO	2.92			
CUARTO DE BASURAS	19.86			
TOTAL ÁREA COMÚN PISO 1	129.26			

PISO 2	540.76				
	ÁREA PRIVADA				
	ÁREA BRUTA APARTAMENTO	ÁREA BRUTA BALCÓN	ÁREA BRUTA TOTAL	ÁREA NETA TOTAL	
APTO 209	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 210	54.31	1.79	56.10	51.74	
APTO 211	54.41	1.79	56.20	51.74	
APTO 212	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 213	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 214	54.31	1.79	56.10	51.74	
APTO 215	54.41	1.79	56.20	51.74	
APTO 216	53.74	3.46	57.20	52.90	
TOTAL ÁREA PRIVADA PISO 2	453.40				
	ÁREA COMÚN				
PUNTO FIJO	85.28				
CUARTO REC + CT ASEO	2.08				
TOTAL ÁREA COMÚN PISO 2	87.36				

PISO 3	540.06				
	ÁREA PRIVADA				
	ÁREA BRUTA APARTAMENTO	ÁREA BRUTA BALCÓN	ÁREA BRUTA TOTAL	ÁREA NETA TOTAL	
APTO 309	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 310	54.31	1.79	56.10	51.74	
APTO 311	54.41	1.79	56.20	51.74	
APTO 312	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 313	53.74	3.46	57.20	52.90	

1370

30 NOV 2018

APTO 314	54.31	1.79	56.10	51.74	
APTO 315	54.41	1.79	56.20	51.74	
APTO 316	53.74	3.46	57.20	52.90	
TOTAL ÁREA PRIVADA PISO 3	453.40				
	ÁREA COMÚN				
PUNTO FIJO	84.58				
CUARTO REC + CT ASEO	2.08				
TOTAL ÁREA COMÚN PISO 3	86.66				

PISO 4	540.76				
	ÁREA PRIVADA				
	ÁREA BRUTA APARTAMENTO	ÁREA BRUTA BALCÓN	ÁREA BRUTA TOTAL	ÁREA NETA TOTAL	
APTO 409	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 410	54.31	1.79	56.10	51.74	
APTO 411	54.41	1.79	56.20	51.74	
APTO 412	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 413	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 414	54.31	1.79	56.10	51.74	
APTO 415	54.41	1.79	56.20	51.74	
APTO 416	53.74	3.46	57.20	52.90	
TOTAL ÁREA PRIVADA PISO 4	453.40				
	ÁREA COMÚN				
PUNTO FIJO	85.28				
CUARTO REC + CT ASEO	2.08				
TOTAL ÁREA COMÚN PISO 4	87.36				

PISO 5	540.06				
	ÁREA PRIVADA				
	ÁREA BRUTA APARTAMENTO	ÁREA BRUTA BALCÓN	ÁREA BRUTA TOTAL	ÁREA NETA TOTAL	

9

APTO 509	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 510	54.31	1.79	56.10	51.74	
APTO 511	54.41	1.79	56.20	51.74	
APTO 512	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 513	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 514	54.31	1.79	56.10	51.74	
APTO 515	54.41	1.79	56.20	51.74	
APTO 516	53.74	3.46	57.20	52.90	
TOTAL ÁREA PRIVADA PISO 5	453.40				

	ÁREA COMÚN			
PUNTO FIJO	84.58			
CUARTO REC + CT ASEO	2.08			
TOTAL ÁREA COMÚN PISO 5	86.66			

PISO 6	540.76				
	ÁREA PRIVADA				
	ÁREA BRUTA APARTAMENTO	ÁREA BRUTA BALCÓN	ÁREA BRUTA TOTAL	ÁREA NETA TOTAL	
APTO 609	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 610	54.31	1.79	56.10	51.74	
APTO 611	54.41	1.79	56.20	51.74	
APTO 612	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 613	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 614	54.31	1.79	56.10	51.74	
APTO 615	54.41	1.79	56.20	51.74	
APTO 616	53.74	3.46	57.20	52.90	
TOTAL ÁREA PRIVADA PISO 6	453.40				
	ÁREA COMÚN				
PUNTO FIJO	85.28				
CUARTO REC + CT ASEO	2.08				
TOTAL ÁREA COMÚN PISO 6	87.36				

PISO 7	540.06				
	ÁREA PRIVADA				
	ÁREA BRUTA APARTAMENTO	ÁREA BRUTA BALCÓN	ÁREA BRUTA TOTAL	ÁREA NETA TOTAL	
APTO 709	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 710	54.31	1.79	56.10	51.74	
APTO 711	54.41	1.79	56.20	51.74	
APTO 712	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 713	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 714	54.31	1.79	56.10	51.74	
APTO 715	54.41	1.79	56.20	51.74	
APTO 716	53.74	3.46	57.20	52.90	
TOTAL ÁREA PRIVADA PISO 7	453.40				
	ÁREA COMÚN				
PUNTO FIJO	84.58				
CUARTO REC + CT ASEO	2.08				
TOTAL ÁREA COMÚN PISO 7	86.66				

PISO 8	540.76				
	ÁREA PRIVADA				
	ÁREA BRUTA APARTAMENTO	ÁREA BRUTA BALCÓN	ÁREA BRUTA TOTAL	ÁREA NETA TOTAL	
APTO 809	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 810	54.31	1.79	56.10	51.74	
APTO 811	54.41	1.79	56.20	51.74	
APTO 812	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 813	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 814	54.31	1.79	56.10	51.74	
APTO 815	54.41	1.79	56.20	51.74	
APTO 816	53.74	3.46	57.20	52.90	
TOTAL ÁREA PRIVADA PISO 8	453.40				
	ÁREA COMÚN				
PUNTO FIJO	85.28				

CUARTO REC + CT ASEO	2.08				
TOTAL ÁREA COMÚN PISO 8	87.36				

PISO 9	540.06				
	ÁREA PRIVADA				
	ÁREA BRUTA APARTAMENTO	ÁREA BRUTA BALCÓN	ÁREA BRUTA TOTAL	ÁREA NETA TOTAL	
APTO 909	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 910	54.31	1.79	56.10	51.74	
APTO 911	54.41	1.79	56.20	51.74	
APTO 912	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 913	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 914	54.31	1.79	56.10	51.74	
APTO 915	54.41	1.79	56.20	51.74	
APTO 916	53.74	3.46	57.20	52.90	
TOTAL ÁREA PRIVADA PISO 9	453.40				
	ÁREA COMÚN				
PUNTO FIJO	84.58				
CUARTO REC + CT ASEO	2.08				
TOTAL ÁREA COMÚN PISO 9	86.66				

PISO 10	540.76				
	ÁREA PRIVADA				
	ÁREA BRUTA APARTAMENTO	ÁREA BRUTA BALCÓN	ÁREA BRUTA TOTAL	ÁREA NETA TOTAL	
APTO 1009	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 1010	54.31	1.79	56.10	51.74	
APTO 1011	54.41	1.79	56.20	51.74	
APTO 1012	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 1013	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 1014	54.31	1.79	56.10	51.74	
APTO 1015	54.41	1.79	56.20	51.74	
APTO 1016	53.74	3.46	57.20	52.90	

TOTAL ÁREA PRIVADA PISO 10	453.40				
	ÁREA COMÚN				
PUNTO FIJO	85.28				
CUARTO REC + CT ASEO	2.08				
TOTAL ÁREA COMÚN PISO 10	87.36				

PISO 11	540.06				
	ÁREA PRIVADA				
	ÁREA BRUTA APARTAMENTO	ÁREA BRUTA BALCÓN	ÁREA BRUTA TOTAL	ÁREA NETA TOTAL	
APTO 1109	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 1110	54.31	1.79	56.10	51.74	
APTO 1111	54.41	1.79	56.20	51.74	
APTO 1112	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 1113	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 1114	54.31	1.79	56.10	51.74	
APTO 1115	54.41	1.79	56.20	51.74	
APTO 1116	53.74	3.46	57.20	52.90	
TOTAL ÁREA PRIVADA PISO 11	453.40				
	ÁREA COMÚN				
PUNTO FIJO	84.58				
CUARTO REC + CT ASEO	2.08				
TOTAL ÁREA COMÚN PISO 11	86.66				

PISO 12	540.76				
	ÁREA PRIVADA				
	ÁREA BRUTA APARTAMENTO	ÁREA BRUTA BALCÓN	ÁREA BRUTA TOTAL	ÁREA NETA TOTAL	
APTO 1209	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 1210	54.31	1.79	56.10	51.74	
APTO 1211	54.41	1.79	56.20	51.74	
APTO 1212	53.74	3.46	57.20	52.90	

APTO 1213	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 1214	54.31	1.79	56.10	51.74	
APTO 1215	54.41	1.79	56.20	51.74	
APTO 1216	53.74	3.46	57.20	52.90	
TOTAL ÁREA PRIVADA PISO 12	453.40				
	ÁREA COMÚN				
PUNTO FIJO	85.28				
CUARTO REC + CT ASEO	2.08				
TOTAL ÁREA COMÚN PISO 12	87.36				

PISO 13	540.06				
	ÁREA PRIVADA				
	ÁREA BRUTA APARTAMENTO	ÁREA BRUTA BALCÓN	ÁREA BRUTA TOTAL	ÁREA NETA TOTAL	
APTO 1309	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 1310	54.31	1.79	56.10	51.74	
APTO 1311	54.41	1.79	56.20	51.74	
APTO 1312	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 1313	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 1314	54.31	1.79	56.10	51.74	
APTO 1315	54.41	1.79	56.20	51.74	
APTO 1316	53.74	3.46	57.20	52.90	
TOTAL ÁREA PRIVADA PISO 13	453.40				
	ÁREA COMÚN				
PUNTO FIJO	84.58				
CUARTO REC + CT ASEO	2.08				
TOTAL ÁREA COMÚN PISO 13	86.66				

PISO 14	540.76			
	ÁREA PRIVADA			
ÁREA BRUTA APARTAMENTO	ÁREA BRUTA BALCÓN	ÁREA BRUTA TOTAL	ÁREA NETA TOTAL	

APTO 1409	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 1410	54.31	1.79	56.10	51.74	
APTO 1411	54.41	1.79	56.20	51.74	
APTO 1412	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 1413	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 1414	54.31	1.79	56.10	51.74	
APTO 1415	54.41	1.79	56.20	51.74	
APTO 1416	53.74	3.46	57.20	52.90	
TOTAL ÁREA PRIVADA PISO 14	453.40				
	ÁREA COMÚN				
PUNTO FIJO	85.28				
CUARTO REC + CT ASEO	2.08				
TOTAL ÁREA COMÚN PISO 14	87.36				

PISO 15	540.06				
	ÁREA PRIVADA				
	ÁREA BRUTA APARTAMENTO	ÁREA BRUTA BALCÓN	ÁREA BRUTA TOTAL	ÁREA NETA TOTAL	
APTO 1509	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 1510	54.31	1.79	56.10	51.74	
APTO 1511	54.41	1.79	56.20	51.74	
APTO 1512	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 1513	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 1514	54.31	1.79	56.10	51.74	
APTO 1515	54.41	1.79	56.20	51.74	
APTO 1516	53.74	3.46	57.20	52.90	
TOTAL ÁREA PRIVADA PISO 15	453.40				
	ÁREA COMÚN				
PUNTO FIJO	84.58				
CUARTO REC + CT ASEO	2.08				
TOTAL ÁREA COMÚN PISO 15	86.66				

PISO 16	540.76

NIT: 890907317-2 / Dirección: Calle 49 Número 50 - 05 Rionegro - Antioquia Palacio Municipal / PBX : (57+4) 520 40 60 / Código Postal: (ZIP CODE) 054040,
www.rionegro.gov.co / Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co

	ÁREA PRIVADA				
	ÁREA BRUTA APARTAMENTO	ÁREA BRUTA BALCÓN	ÁREA BRUTA TOTAL	ÁREA NETA TOTAL	
APTO 1609	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 1610	54.31	1.79	56.10	51.74	
APTO 1611	54.41	1.79	56.20	51.74	
APTO 1612	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 1613	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 1614	54.31	1.79	56.10	51.74	
APTO 1615	54.41	1.79	56.20	51.74	
APTO 1616	53.74	3.46	57.20	52.90	
TOTAL ÁREA PRIVADA PISO 16	453.40				
	ÁREA COMÚN				
PUNTO FIJO	85.28				
CUARTO REC + CT ASEO	2.08				
TOTAL ÁREA COMÚN PISO 16	87.36				

16

PISO 17	540.06				
	ÁREA PRIVADA				
	ÁREA BRUTA APARTAMENTO	ÁREA BRUTA BALCÓN	ÁREA BRUTA TOTAL	ÁREA NETA TOTAL	
APTO 1709	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 1710	54.31	1.79	56.10	51.74	
APTO 1711	54.41	1.79	56.20	51.74	
APTO 1712	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 1713	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 1714	54.31	1.79	56.10	51.74	
APTO 1715	54.41	1.79	56.20	51.74	
APTO 1716	53.74	3.46	57.20	52.90	
TOTAL ÁREA PRIVADA PISO 17	453.40				
	ÁREA COMÚN				
PUNTO FIJO	84.58				
CUARTO REC + CT ASEO	2.08				

TOTAL ÁREA COMÚN PISO 17	86.66	

PISO 18	540.76				
	ÁREA PRIVADA				
	ÁREA BRUTA APARTAMENTO	ÁREA BRUTA BALCÓN	ÁREA BRUTA TOTAL	ÁREA NETA TOTAL	
APTO 1809	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 1810	54.31	1.79	56.10	51.74	
APTO 1811	54.41	1.79	56.20	51.74	
APTO 1812	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 1813	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 1814	54.31	1.79	56.10	51.74	
APTO 1815	54.41	1.79	56.20	51.74	
APTO 1816	53.74	3.46	57.20	52.90	
TOTAL ÁREA PRIVADA PISO 18	453.40				
	ÁREA COMÚN				
PUNTO FIJO	85.28				
CUARTO REC + CT ASEO	2.08				
TOTAL ÁREA COMÚN PISO 18	87.36				

PISO 19	540.06				
	ÁREA PRIVADA				
	ÁREA BRUTA APARTAMENTO	ÁREA BRUTA BALCÓN	ÁREA BRUTA TOTAL	ÁREA NETA TOTAL	
APTO 1909	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 1910	54.31	1.79	56.10	51.74	
APTO 1911	54.41	1.79	56.20	51.74	
APTO 1912	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 1913	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 1914	54.31	1.79	56.10	51.74	
APTO 1915	54.41	1.79	56.20	51.74	
APTO 1916	53.74	3.46	57.20	52.90	
TOTAL ÁREA PRIVADA PISO 19	453.40				

	ÁREA COMÚN				
PUNTO FIJO	84.58				
CUARTO REC + CT ASEO	2.08				
TOTAL ÁREA COMÚN PISO 19	86.66				

PISO 20	540.76				
	ÁREA PRIVADA				
	ÁREA BRUTA APARTAMENTO	ÁREA BRUTA BALCÓN	ÁREA BRUTA TOTAL	ÁREA NETA TOTAL	
APTO 2009	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 2010	54.31	1.79	56.10	51.74	
APTO 2011	54.41	1.79	56.20	51.74	
APTO 2012	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 2013	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 2014	54.31	1.79	56.10	51.74	
APTO 2015	54.41	1.79	56.20	51.74	
APTO 2016	53.74	3.46	57.20	52.90	
TOTAL ÁREA PRIVADA PISO 20	453.40				
	ÁREA COMÚN				
PUNTO FIJO	85.28				
CUARTO REC + CT ASEO	2.08				
TOTAL ÁREA COMÚN PISO 20	87.36				

PISO 21	540.06				
	ÁREA PRIVADA				
	ÁREA BRUTA APARTAMENTO	ÁREA BRUTA BALCÓN	ÁREA BRUTA TOTAL	ÁREA NETA TOTAL	
APTO 2109	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 2110	54.31	1.79	56.10	51.74	
APTO 2111	54.41	1.79	56.20	51.74	
APTO 2112	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 2113	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 2114	54.31	1.79	56.10	51.74	
APTO 2115	54.41	1.79	56.20	51.74	

APTO 2116	53.74	3.46	57.20	52.90	
TOTAL ÁREA PRIVADA PISO 21	453.40				
	ÁREA COMÚN				
PUNTO FIJO	84.58				
CUARTO REC + CT ASEO	2.08				
TOTAL ÁREA COMÚN PISO 21	86.66				

PISO 22 (CUBIERTA)	19.48				
	ÁREA COMÚN				
PUNTO FIJO	4.78				
CUARTO DE MÁQUINAS	14.70				
TERRAZA	563.30				
TOTAL ÁREA COMÚN PISO 22	19.48				

AREAS GENERALES TORRE 2 VIVIENDA NO VIS		
Unidades de vivienda de torre 2		167
Area Total Construida en Piso 1		548.16 M2
Area construida de aptos en Piso 1	397.20 M2	
Area construida de cuartos útiles	21.70 M2	
Area Comun punto fijo	100.30 M2	
Cuarto telefónico	6.18 M2	
Area cuarto eléctrico	2.92 M2	
Area cuarto de basuras	19.86 M2	
Area Total Construida en pisos pares 2 a 20		5407.60 M2
Area construida de aptos pisos 2-4-6-8-10-12-14-16-18-20	4534.00 M2	
Area Comun punto fijo pisos pares	873.60 M2	
Area Total Construida en Pisos impares 3 a 21		5400.60 M2
Area construida de aptos pisos 3-5-7-9-11-13-15-17-19-21	4534.00 M2	
Area Comun punto fijo pisos impares	866.60 M2	
Area Total Construida en Piso 22 (Terraza)		19.48 M2
Punto fijo	4.78 M2	
Cuarto de maquinas*	14.70 M2	

19

AREA TOTAL CONSTRUIDA INCLUYE:		11375.84 M2
AREA TOTAL APARTAMENTOS		9465.20 M2
AREA TOTA CUARTOS ÚTILES		21.70 M2
AREA TOTAL PUNTOS FIJOS		1845.28 M2
AREA TOTAL CUARTO DE MAQUINAS		14.70 M2
AREA TOTAL CUARTO DE BASURAS, ELÉCTRICO, TEL		28.96 M2
AREA TOTAL PARA INDICE DE CONSTRUCCION*		9530.56
AREA TOTAL TERRAZA DE EVACUACION		563.30 M2

LICENCIA URBANÍSTICA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO, PARA LA ETAPA DOS DEL PROYECTO DENOMINADO ARÁNDANOS, ADEMÁS LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICIO MULTIFAMILIAR DE LA ETAPA 2.

ARTÍCULO 2: ÁREA DE INTERVENCION. El área de intervención específica sobre la que se aplica la presente Resolución desarrolla la zona identificada en el artículo 10 del decreto 623 "POR LA CUAL SE ADOPTA EL AJUSTE DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA NÚMERO 4 – FONTIBÓN DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO" del 14 de diciembre del 2017.

20

UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA (UAU)

UAU	Cédula catastral	Matricula inmobiliaria	Área m²	Área de la UAU
	6152001000002000746	67714	1.964	**18.708**
7C	6152001000002000692	67718	11.943	
	6152001000002000748	67717	4.801	

PARÁGRAFO: Las áreas de los predios identificadas en los planos y en el cuadro anterior, corresponden a las áreas de los levantamientos topográficos, en caso de que se establezcan áreas por títulos diferente a la prevista en el presente acto administrativo, será responsabilidad de los promotores del proyecto, efectuar la correspondiente aclaración o actualización, ante la Dirección de Sistemas y Catastro Departamental, de acuerdo con la Instrucción Administrativa Conjunta 001 del IGAC y 11 de la SNR, expedidas el 20 de mayo de 2009. Siempre y cuando se considere necesario.

ARTÍCULO 3: MODELO DE OCUPACIÓN. La presente Propuesta Urbanística General P.U.G. surge de la iniciativa de sus propietarios, con el fin de habilitar su desarrollo en concordancia con los objetivos del ordenamiento territorial y los lineamientos generales que se consagraron en la normatividad vigente. El proyecto plantea el desarrollo de vivienda bajo la tipología de Multifamiliar, destinada a

vivienda No VIS.

ARTICULO 4: OBJETIVOS DE LA PROPUESTA URBANISTICA GENERAL. Son objetivos de la Propuesta Urbanística General:

OBJETIVO GENERAL. Realizar el ajuste del Plan Parcial denominado Número 4 - Fontibón concretando el sistema estructurante público y los aprovechamientos del sistema privado a través de normas urbanísticas que garanticen la función pública y ecológica de la propiedad, la distribución de cargas y beneficios a través de un modelo de desarrollo de vivienda en mediana altura y grandes polígonos liberados para el uso público y de conservación medioambiental

OBJETIVOS ESPECÍFICOS:

Objetivo específico 1. Definir los sistemas estructurantes naturales y artificiales.

Estrategias del objetivo específico 1:

Establecer áreas y retiros de quebrada en el territorio en las cuales se promoverá la conservación ambiental, reforestación, cuidado de las cuencas y quebradas; garantizando la continuidad biótica.

Promover el desarrollo de las vías definidas en el presente plan, brindándole continuidad y articulación con el sistema vial del municipio y garantizando la autonomía de las Unidades de Actuación Urbanísticas.

Promover la creación de espacios para el esparcimiento, la recreación y el disfrute del paisaje con la implantación de andenes peatonales, zonas de parque, ciclovía y un mobiliario urbano acorde a las necesidades del lugar.

Objetivo específico 2. Establecer un modelo de urbanización en mediana altura para Viviendas de Interés Social y demás tipologías de acuerdo con las expectativas de crecimiento poblacional que aporte a la oferta de vivienda en el municipio de Rionegro.

Estrategias del objetivo específico 2.

Definir los aprovechamientos en densidades de viviendas por hectárea y de acuerdo con el reparto equitativo de cargas y beneficios.

Promover la construcción en altura medias para liberar mayor cantidad de suelo posible, conservando los perfiles urbanos del modelo de ocupación propuesto por el Acuerdo 056 de 2011.

Promover el desarrollo de vivienda digna y con todos los servicios necesarios para un buen hábitat.

Objetivo específico 3. Establecer las normas urbanísticas necesarias para garantizar el reparto equitativo de cargas y beneficios en la gestión y el desarrollo del Plan Parcial.

Estrategias del objetivo específico 3.

Redefinir las Unidades de Actuación Urbanísticas para generar la viabilidad de gestión.
Establecer los aprovechamientos y las cargas urbanísticas para cada una de las UAU.
Establecer las normas para el desarrollo del espacio público y las vías proyectadas.
Establecer las obligaciones urbanísticas de cada unidad de actuación.

ARTÍCULO 5: CONFORMACIÓN DEL ÁREA DE INTERVENCION. De acuerdo con la delimitación del área intervención consagrada en la presente Resolución y los objetivos que persigue la ejecución de la Propuesta Urbanística General, para promover el uso racional del suelo y garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas a través de la equidistribución de las cargas públicas, se determina la conformación de una única licencia de urbanización.

UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA (UAU)

UAU	Cédula catastral	Matricula inmobiliaria	Área m²	Área de la UAU
	6152001000002000746	67714	1.964	**18.708**
7C	6152001000002000692	67718	11.943	
	6152001000002000748	67717	4.801	

ARTÍCULO 6. ARTICULACIÓN DE SISTEMAS ESTRUCTURANTES PRESENTES EN EL ÁREA DE INTERVENCIÓN: Forman parte de los Sistemas Estructurantes Primarios derivados del Decreto 623 "POR LA CUAL SE ADOPTA EL AJUSTE DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA NÚMERO 4 – FONTIBÓN DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO" del 14 de diciembre del 2017, que deben tenerse en cuenta en la ejecución de la presente propuesta urbanística, parte de los elementos del sistema natural y de otra el conjunto de componentes de los sistemas artificiales; viales, de espacios públicos recreativos y zonas verdes, de equipamientos comunitarios y de servicios públicos, los cuales se encuentran descritos en la estructura de espacios públicos de la solicitud del PUG.

ARTÍCULO 7. ESTRUCTURA DEL ESPACIO PÚBLICO: El sistema de espacio público del Plan Parcial tiene como principal estrategia abrazar las cuencas hídricas

1370

30 NOV 2018

generando un sistema peatonal continuo y una ciclovía que se emplaza manteniendo una pendiente adecuada al asentarse en las cotas inferiores del polígono del Plan Parcial, encontrando en su recorrido zonas de estancia, lugares para la recreación y el esparcimiento. Además del espacio público asociado a las quebradas, se generan conexiones con la parte alta perimetral a través de senderos y espacios públicos, en donde paralelo a la vía se destina una franja de zona verde la cual tendrá una destinación futura para la ampliación de la vía. Se destina un espacio para un bulevar paralelo al costado occidental de la calle 52, los desarrollos que se ejecuten frente a este deberán garantizar fachadas abiertas en los primeros pisos que aporten a la apropiación del espacio público mencionado. El área destinada para el espacio público (cesiones tipo B y C) es de 360.173 m2, de los cuales 251.520 m² corresponden a áreas útiles y el resto a retiros de quebrada.

ARTÍCULO 8. CONDICIONES GENERALES PARA EL DESARROLLO DEL ESPACIO PÚBLICO. El presente P.U.G. Los espacios públicos para parques y zonas verdes en el área de intervención deben servir para el esparcimiento y la recreación pasiva de la población, y aportar a la calidad ambiental de la zona. En consecuencia, deberán ser adecuados con caminos peatonales, iluminación y mobiliario urbano que permitan su uso confortable y seguro.

ARTÍCULO 9. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS. Atendiendo lo consagrado por el artículo 37 de la Ley 388 de 1997 y Decreto 623 "POR LA CUAL SE ADOPTA EL AJUSTE DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA NÚMERO 4 – FONTIBÓN DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO" del 14 de diciembre del 2017, las cesiones públicas incluyen, entre otros aspectos: las áreas requeridas para vías públicas, tanto vehiculares como peatonales; las zonas verdes, parques y plazoletas de uso público, así como las destinadas al amoblamiento, la dotación que los mismos requieren y el suelo para la dotación y construcción de equipamiento colectivo, de acuerdo con los criterios establecidos en las normas urbanísticas generales y el documento de solicitud del P.U.G, que hace parte integral de la presente resolución.

PARÁGRAFO: La diferencia entre las obligaciones urbanísticas aprobadas en el Decreto 623 "POR LA CUAL SE ADOPTA EL AJUSTE DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA NÚMERO 4 – FONTIBÓN DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO" del 14 de diciembre del 2017, de adopción del plan parcial y las propuestas por el P.U.G, deben ser compensadas, en los términos establecidos en la ley.

ARTÍCULO 10. AREAS DE CESIÓN. Las obligaciones urbanísticas que generan los desarrollos constructivos del presente PUG, acogen las disposiciones contenidas en el Acuerdo 056 del 2011, en relación con los usos previstos para cada una de las etapas.

La obligación de cesión para parques públicos y la localización de equipamientos es la dispuesta en la presente Resolución, independientemente de la edificabilidad que se solicite en la licencia de construcción respectiva, la aprobación de este P.U.G dispone la manera cómo esta obligación se distribuye entre todas las etapas previstas.

Los mecanismos que permiten el aporte efectivo de estas obligaciones urbanísticas, coordinados con los procedimientos de obtención de licencias de urbanismo y construcción se consideran como Estrategias de Gestión y se determinan más adelante.

ARTÍCULO 11. CARACTERÍSTICAS DE LAS CESIONES OBLIGATORIAS GRATUITAS. Acogiendo lo contenido en el Decreto 623 "POR LA CUAL SE ADOPTA EL AJUSTE DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA NÚMERO 4 – FONTIBÓN DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO" del 14 de diciembre del 2017, se establece como obligaciones de cesión para esta unidad, las siguientes:

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.

ARTÍCULO 12. OBLIGACION DE CONSTRUCCION DE EQUIPAMIENTOS. De conformidad con el Acuerdo 056 de 2011, la obligación de construcción de equipamientos se cataloga como cumplimiento de las obligaciones urbanísticas tipo B, que se determina a partir del Área Bruta del Lote para el cual se otorga la licencia urbanística.

Las determinaciones de la presente Propuesta Urbanística General, en relación con la obligación de construcción de equipamientos, se adoptan como aporte potencial teniendo en cuenta el aprovechamiento medio determinado, las estructuras definidas y los usos del suelo consignados en la presente Resolución, pero está sujeta a modificaciones acorde con los derechos de construcción y desarrollo que se autoricen en las correspondientes licencias urbanísticas.

ARTÍCULO 13: ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTOS: El costo y las especificaciones de los metros construidos a

ceder para equipamientos como parte de las obligaciones urbanísticas, debe ser equivalente al costo de las áreas construidas que se generen en los desarrollos urbanísticos, para lo cual se efectuarán los avalúos correspondientes en el momento de la ejecución de las obras.

PARÁGRAFO: Si las especificaciones de construcción del equipamiento que se va a desarrollar determinan unos costos de construcción mayores o menores a los de las áreas construidas que los generan, la Administración Municipal establecerá la equivalencia de la obligación a construir, al momento de solicitar la correspondiente licencia de urbanismo.

DESCRIPCIÓN DEL SISTEMA DE OCUPACIÓN DEL ESPACIO PRIVADO. Las etapas que determinan el sistema de ocupación del presente P.U.G. han sido definidas atendiendo a los siguientes criterios:

- Permitir un desarrollo autónomo.
- Estar conformadas por proyectos urbanísticos claramente identificables e independientes.
- Poseer una distribución de cargas representadas en suelos no urbanizables y de beneficios representados en suelos urbanizables, cercana al aprovechamiento medio en relación con el área total de intervención de la Propuesta Urbanística General

ARTÍCULO 14: DE LOS USOS. Atendiendo las disposiciones contenidas en el Acuerdo 056 de 2011, se establecen las categorías de usos permitidos, condicionados, prohibidos complementarios, restringidos, prohibidos y establecidos.

ARTÍCULO 15: DETERMINACIÓN DE ASPECTOS DE OCUPACIÓN. En Cumplimiento de las disposiciones locales vigentes, la utilización de la edificabilidad autorizada en el presente PUG, debe enmarcarse en los siguientes parámetros de ocupación y volumen:

• 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 16: NIVELES DE PREVALENCIA NORMATIVA. Son aplicables al área de planificación, objeto de este PUG, las normas estructurantes y generales

1370
30 NOV 2018

establecidas en el Acuerdo 076 de 2003 y 056 del 2011.

NORMAS BÁSICAS. En aplicación de las facultades consagradas en el artículo 19, numeral 3 de la Ley 388 de 1997, los proyectos constructivos a desarrollar en las etapas deberán cumplir con las normas que a continuación se establecen:

Los nuevos desarrollos generados a partir de la edificabilidad y usos entregados por el presente P.U.G deberán cumplir con la totalidad de las normativas básicas constructivas dispuestas para cada tipología de actividades a desarrollar en cada proyecto, establecidas para el Municipio de Rionegro y vigentes en el momento de solicitarse la respectiva licencia urbanística, salvo las que a continuación se consagran:

REQUERIMIENTO DE PARQUEADEROS PARA USO RESIDENCIAL: Para las viviendas de interés social se exige un parqueadero privado por cada cuatro (4) unidades privadas y uno de visitantes por cada seis (6) unidades privadas. Para las demás tipologías de vivienda, se exigirá un parqueadero por cada una (1) unidades privadas y un parqueadero de visitantes por cada tres (3) unidades privadas.

REQUERIMIENTO DE PARQUEADEROS DE USO EXCLUSIVO DE USUARIO O PROPIETARIO EN USOS DIFERENTES AL RESIDENCIAL: Este tipo de proyectos deben cumplir los siguientes parámetros:

USOS DE INFLUENCIA ZONAL CLASE I: Los usos comerciales cívicos e institucionales: deben cumplir con un cupo por cada 50 m² de área construida.

USOS DE INFLUENCIA MUNICIPAL CLASE II: El uso comercial, industrial, cívico ó institucional deberá cumplir con un cupo por cada 50m² de área construida.

USOS DE INFLUENCIA REGIONAL CLASE III: Los usos comerciales deberán cumplir con un cupo por cada 50m² de área construida, los usos industriales y los cívicos o institucionales deberán cumplir con un cupo por cada 120m² de área construida.

AISLAMIENTOS: Los proyectos específicos deben prever aislamientos, tanto laterales como posteriores y entre edificios levantados en un mismo predio, con el fin de garantizar adecuadas condiciones de ventilación e iluminación al interior de las edificaciones.

La fachada sobre un muro lateral o posterior de edificaciones cumplirá con un retiro mínimo de 3 m a partir del medianero.

TRATAMIENTO DE LOS MUROS Y LAS FACHADAS: Los muros laterales o

1370

30 NOV 2018

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.

Dicho tratamiento se hará constar en los planos que acompañan la solicitud de la licencia de construcción.

Ventana en muro medianero y en altura. Se harán de la siguiente manera:

EN MUROS EN ALTURA: Con el fin de proporcionar una mejor apariencia estética y volumétrica a los edificios que se construyan, 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 la vista sobre los predios vecinos y los espacios interiores a los cuales sirve.

EN MUROS MEDIANEROS: 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.

En cualquiera de los casos anteriores para la obtención de la licencia de construcción se anexará copia de la escritura pública debidamente registrada, en la que conste el acuerdo con los propietarios colindantes sobre las servidumbres de luz correspondientes, en concordancia con el artículo 923 del Código Civil.

27

VOLADIZOS. El voladizo es la parte de los pisos superiores de un edificio que sobresale de la línea de paramento y deberán cumplir con los siguientes parámetros: Solo podrá sobresalir hasta 80 cm de la línea de paramento exigido, altura mínima con respecto al nivel más alto del andén o de la zona verde 2.50 m, respetar mínimo 1.52 metros de la línea de energía y postes de servicios públicos, conservar el radio de ochava exigido hasta a una altura mínima de 4.50 metros, en ningún caso podrá proyectarse a menos de 50 cm del borde de la calzada.

SÓTANOS Y SEMISÓTANOS. Se entiende por tal la parte subterránea de un edificio. Los sótanos y semisótanos cumplirán los retiros mínimos exigidos a fachada frontal, las escaleras y rampas de comunicación en ningún caso podrán desarrollarse sobre la zona de retiro mínimo exigido.

ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN. Toda construcción que se proyecte deberá disponer para todos sus espacios iluminación y ventilación naturales directas a través de fachadas, patios, vacíos de patios o exteriores. Se exceptúan de las anteriores consideraciones las áreas destinadas a servicios sanitarios, los cuales podrán ventilarse indirectamente a través de otros espacios de servicios, por

buitrones o medios mecánicos.

ASCENSORES. Toda edificación en altura que exceda de cinco (5) pisos a partir del nivel de acceso directo desde una vía, deberá estar dotada del servicio de ascensor.

No se contabilizará como piso el segundo nivel de los espacios dúplex de los últimos pisos.

ARTÍCULO 17: AUTORIZACIONES AMBIENTALES. Los desarrollos e intervenciones que se ejecuten al interior del área de intervención en cada etapa deberán cumplir con las disposiciones ambientales vigentes. Los interesados deberán gestionar ante la autoridad ambiental competente las autorizaciones que las normas señalen.

PARÁGRAFO 1: Que de conformidad con el Decreto 1077 de 2015, que establece: "ARTÍCULO 2.2.6.1.3.1 Otras actuaciones. Se entiende por otras actuaciones relacionadas con la expedición de las licencias, aquellas vinculadas con el desarrollo de proyectos urbanísticos o arquitectónicos, que se pueden ejecutar independientemente o con ocasión de la expedición de una licencia, dentro de las cuales se pueden enunciar las siguientes: (...)

6. Autorización para el movimiento de tierras. Es la aprobación correspondiente al conjunto de trabajos a realizar en un terreno para dejarlo despejado y nivelado, como fase preparatoria de futuras obras de parcelación, urbanización y/o construcción.

Dicha autorización se otorgará a solicitud del interesado, con fundamento en estudios geotécnicos que garanticen la protección de vías, instalaciones de servicios públicos, predios aledaños y construcciones vecinas. (...)"

Por lo anterior y previo al inicio de obra se deberá contar con la respectiva autorización para el movimiento de tierras emitido por esta dependencia.

PARAGRÁFO 2: Que, dado que el proyecto ocupa un área superior a los 10.000 m², El Decreto 1080 de 2015, establece que se deberá cumplir con lo siguiente, previo al inicio de obra:

"ARTÍCULO 2.6.2.2. Tipos de intervención sobre el patrimonio arqueológico. Son tipos de intervenciones sobre el patrimonio arqueológico, las cuales requieren autorización del ICANH;

(...)

1370
30 NOV 2018

2. Intervenciones en proyectos de construcción de redes de transporte de hidrocarburos, minería, embalses, infraestructura vial, así como en los demás proyectos, obras o actividades que requieran licencia ambiental registros o autorizaciones equivalentes ante la autoridad ambiental, o que ocupando áreas mayores a una hectárea requieran licencia de urbanización, parcelación o construcción.

Previo al inicio de las obras o actividades, el interesado deberá poner en marcha un Programa de Arqueología Preventiva que le permita en una primera fase formular el Plan de Manejo Arqueológico correspondiente. Como condición para iniciar las obras, dicho Plan deberá ser aprobado por el Instituto Colombiano de Antropología e Historia ICANH.

Sin prejuicio de lo anterior, para cada una de las fases del Programa de Arqueología Preventiva que impliquen actividades de prospección o excavaciones arqueológicas, el interesado deberá solicitar ante el ICANH la respectiva autorización de intervención. (…)

PARÁGRAFO 1°. Las intervenciones descritas en los numerales 1 a 3, sólo podrán realizarse bajo la supervisión de profesionales en materia arqueológica debidamente acreditados ante el ICANH.

29

PARÁGRAFO 2°. El ICANH reglamentará las acreditaciones, requisitos documentales y aspectos técnicos necesarios para solicitar y expedir las autorizaciones de intervención sobre el patrimonio arqueológico y podrá definir términos de referencia mínimos para la realización de los Programas de Arqueología Preventiva y la elaboración y aplicación de los Planes de Manejo Arqueológico.

ARTÍCULO 18: GESTION DEL P.U.G. La formulación y presentación del presente P.U.G es de iniciativa privada, por lo tanto, la gestión del mismo corresponde a los propietarios de los predios, los cuales podrán delegarla en particulares o constituir una entidad que tenga la responsabilidad de ejecutar las obras y proyectos en los términos previstos en la presente Resolución, bien sea para la totalidad del PUG o para alguna de sus Etapas.

El proceso de entrega de cesiones obligatorias tanto para vías como para parques y equipamientos públicos es de responsabilidad de los promotores del proyecto.

ARTÍCULO 19: SEGUIMIENTO. La Administración Municipal será la encargada de hacer seguimiento y apoyar al desarrollo adecuado del presente PUG; para tal efecto será la responsable de velar por el cumplimiento de las normas contenidas

en esta Resolución y en el Decreto 623 "POR LA CUAL SE ADOPTA EL AJUSTE DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA NÚMERO 4 – FONTIBÓN DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO" del 14 de diciembre del 2017

ARTÍCULO 20: VIGENCIA DEL PUG. La vigencia del PUG, es la contenida en el decreto 1077 de 2015. *Vigencia de las licencias en urbanizaciones por etapas y proyecto urbanístico general, a saber:*

El proyecto urbanístico general y la reglamentación de las urbanizaciones aprobadas mantendrán su vigencia aun cuando se modifiquen las normas urbanísticas sobre las cuales se aprobaron y servirán de fundamento para la expedición de las licencias de urbanización de las demás etapas, siempre que la licencia de urbanización para la nueva etapa se solicite como mínimo treinta (30) días calendario antes del vencimiento de la licencia de la etapa anterior. Las modificaciones del proyecto urbanístico general, en tanto esté vigente, se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y reglamentaciones con base en las cuales fue aprobado.

Para cada etapa se podrá solicitar y expedir una licencia, siempre que cuente con el documento respecto a la prestación de servicios públicos domiciliarios, los accesos y el cumplimiento autónomo de los porcentajes de cesión.

ARTÍCULO 21: Que el titular del presente acto administrativo queda con la obligación de cancelar las respectivas obligaciones urbanísticas, Pago que deberá ser concertado con el Secretario de Planeación.

ARTÍCULO 22: ÁREAS DE CESIÓN: las obligaciones urbanísticas que generan los desarrollos constructivos de la Propuesta Urbanística General P.U.G. acogen las disposiciones contenidas en el Acuerdo 056 del 2011, en relación con los usos previstos para la Unidad de Actuación Urbanística 2E y la norma que a continuación se establece:

CESIONES VIALES DENTRO DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN							
U.A.U	Cesión perímetro - El tanque-Fontibón-Postobón (m^2)	Cesión vía calle 52 (m^2)	Cesión vía occidente -centro 1 (m^2)	Cesión vía occidente -centro 2 (m^2)	Cesión vía oriente-centro 1 (m^2)	Cesión vía oriente-centro 2 (m^2)	Total cesión de vías obligadas (m^2)
1	-	299	-	-	11.452	-	11.751
2A	708	-	-	-	-	-	708
2B	1.411	-	-	-	-	-	1.411
7C	190	-	-	-	-	696	886

CONSTRUCCIÓN Y ADECUACIÓN DE VÍAS DENTRO DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN							
U.A.U	Construcción vía perímetro - El Tanque-Fontibón-Postobón(m²)	Construcción vía calle 52 (m²)	Construcción vía occidente centro 1 (m²)	Construcción vía occidente -centro 2- (m²)	Construcción vía oriente-centro 1 (m²)	Construcción vía oriente-centro 2 (m²)	Construcción de vías en (m²)
7C	188	-	-	-	-	696	884

CESIÓN Y ADECUACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO PARA PARQUES Y ZONAS VERDES		
U.A.U	Cesión en suelo útil	Construcción y Adecuación
7C	7.106	18.807

ARTÍCULO 23: La incorporación de áreas públicas resultante de los procesos de urbanización, y construcción se incorporará con el solo procedimiento de registro de la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos. La escritura correspondiente deberá otorgarse y registrarse antes de la iniciación de las ventas del proyecto respectivo.

En la escritura pública de constitución de la urbanización se incluirá una cláusula en la cual se expresará que este acto implica cesión gratuita de las zonas públicas objeto de cesión obligatoria al municipio.

Igualmente se incluirá una cláusula en la que se manifieste que el acto de cesión está sujeto a condición resolutoria, en el evento en que las obras y/o dotación de las zonas de cesión no se ejecuten en su totalidad durante el término de vigencia de la licencia o su revalidación.

El urbanizador tendrá la obligación de avisar a la entidad municipal responsable de la administración y mantenimiento del espacio público acerca del otorgamiento de la escritura de constitución de la urbanización. El Registrador de Instrumentos Públicos abrirá los folios de matrícula que correspondan a la cesión en los que figure el municipio titular del dominio.

ARTÍCULO 24: Esta Licencia, tendrá una vigencia de (36) meses a partir de la fecha de expedición de la presente Resolución, prorrogables por doce (12) meses más. La solicitud de la prórroga deberá formularse dentro de los treinta días calendario, anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, podrá otorgarse siempre que se compruebe la iniciación de la obra.

ARTÍCULO 25: El titular del presente acto administrativo se obliga a dar CUMPLIMIENTO RETILAP. En los eventos de obligación de dotación de espacios públicos y de equipamiento, con iluminación, esta debe cumplir con el RETILAP (Reglamento Técnico de Instalaciones y Alumbrado Público).

ARTÍCULO 26: OBLIGACIÓN OBRAS COMPLEMENTARIAS DE URBANISMO: Los encargados de la construcción del urbanismo y construcción de las viviendas del proyecto deberán garantizar que se ejecuten las obras complementarias al urbanismo bajo el marco de las características y/o calidades óptimas para el funcionamiento de este, iluminación, equipamientos zonas verdes, entre otras.

ARTÍCULO 27: ENTREGA MATERIAL DE LAS ÁREAS DE CESIÓN. El titular de la licencia de urbanización deberá solicitar ante la entidad municipal responsable de la administración y mantenimiento del espacio público, la inspección para la entrega material de las áreas de cesión, así como la verificación de la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre dichas zonas.

La diligencia de inspección se realizará en la fecha que fije la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público, levantando un acta de la inspección suscrita por el urbanizador y la entidad municipal o distrital competente.

El acta de inspección equivaldrá al recibo material de las zonas cedidas, y será el medio probatorio para verificar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del urbanizador establecidas en la respectiva licencia.

En el evento de verificarse un incumplimiento de las citadas obligaciones, en el acta se deberá dejar constancia de las razones del incumplimiento y del término que se concede al urbanizador para ejecutar las obras o actividades que le den solución, el que en todo caso no podrá ser inferior a quince (15) días hábiles. Igualmente se señalará la fecha en que se llevará a cabo la segunda visita, la que tendrá como finalidad verificar que las obras y dotaciones se adecuaron a lo establecido en la licencia, caso en el cual, en la misma acta se indicará que es procedente el recibo de las zonas de cesión.

Si efectuada la segunda visita el incumplimiento persiste, se hará efectiva la condición resolutoria de que trata el artículo anterior y se dará traslado a la entidad competente, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes, para iniciar las acciones tendientes a sancionar la infracción en los términos de la Ley 810 de 2003 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

ARTÍCULO 28: Todo Material de escombros sobrante, producto de la demolición, construcción, reforma y/o adición de edificaciones o de obras de urbanismo deberá

depositarse en los sitios autorizados para tal fin, so pena de las sanciones establecidas en el acuerdo 122 de 1996, promulgado con base en la Resolución 541 de 1995 del Ministerio de Ambiente.

ARTÍCULO 29: La responsabilidad de la ejecución de obra es asumida la Constructora CONTEX S.A.S., con el profesional JUAN FELIPE OSORIO CARDONA identificado con la matricula profesional Nro. 05202129931ANT, la responsabilidad del planteamiento urbanístico por EL SR(A): VERÓNICA LLANO UPEGUI con Cédula de Ciudadanía No. 43.870.681, el cual se encuentra registrado(a) como Arquitecto en el CPNAA, la responsabilidad de los diseños estructurales fue asumida por el ingeniero civil DIEGO JOSÉ CASTRO BARRIENTOS, en cual cuenta con la matricula profesional 05202106303ANT, consejo profesional nacional de ingeniería COPNIA, la revisión independiente de los diseños estructurales, fue asumida por el ingeniero civil David Sanín López, con matrícula profesional 05202-112625ANT, concejo profesional nacional de ingeniería y arquitectura.

ARTÍCULO 30: El contenido de la presente Resolución, será publicado en la página web del municipio de Rionegro por cuenta del propietario.

ARTÍCULO 31: Por medio de esta Licencia, y de conformidad con el numeral 07 del artículo 39 del Decreto 1077 de 2015, 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 dos mil (2000) metros de área.

33

ARTÍCULO 32: El propietario de la Licencia, estará en la obligación de dar un acabado a los muros laterales y posteriores de la edificación acordes con el tratamiento aplicado a la fachada o fachadas, en un acabado duradero y que requiera poco mantenimiento, al ser estos elementos parte del espacio público, conforme a lo determinado en el Decreto Nacional 1504 de 1998. Haciendo especial énfasis en las zonas y recorridos patrimoniales, para lo cual deberá proponer elementos y manejos Arquitectónicos acordes con los Recorridos, elementos y Edificaciones de carácter histórico existentes, con el Visto Bueno del Ministerio de la Cultura.

ARTÍCULO 33: En consonancia con el artículo 250 del Acuerdo 056 de 2011, todo tipo de Edificación dedicada a actividades comerciales, de servicios o que intervenga el espacio público deberá darle el tratamiento adecuado a parqueaderos, andenes, circulaciones internas y externas, puertas y ascensores con los elementos necesarios que faciliten el acceso y el desplazamiento de las personas con

movilidad reducida, según las disposiciones dictadas por el Ministerio de la Protección Social y demás entidades competentes para tal tema.

ARTÍCULO 34: Se está cumpliendo con la normatividad del Decreto 1077 de 2015 en sus disposiciones y requerimientos exigidos para esta clase de edificación.

ARTÍCULO 35: 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 36: 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 37: En consonancia con el Decreto Municipal 472 de 2001, que determinó como prerrequisito para la conexión de los servicios públicos de acueducto alcantarillado y energía eléctrica, un visto bueno de La Secretaría de Planeación que de 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 otorgado el visto bueno de la Secretaria de Planeación, realizar la suscripción definitiva como usuario del respectivo servicio.

34

Cualquier modificación en obra respecto a los planos aprobados, que no surta trámite de aprobación ante la Secretaria 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 reglamentario 1077 del 2015 y la Ley 1801 de 2016.

ARTÍCULO 38: Que conforme al artículo 4 de la Ley 1796 de 2016, que modificó el artículo 18 de la Ley 400 de 1997, Por tratarse de una construcción que supera los 2.000 metros de área construida, el proyecto deberá contar con supervisión técnica independiente, la cual deberá emitir el Certificado Técnico de Ocupación, siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.

1370
30 NOV 2018

Copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, se remitirá a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento.

PARÁGRAFO: La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 0 la norma que la adicione, modifique o sustituya.

ARTÍCULO 39: ACTAS DE ENTORNO Y DE VECINDAD: Deberán ser elaboradas por el titular del proyecto, respecto de cada uno de los predios que estén ubicados en el área de influencia directa del mismo, el cual será suscrito entre los Propietarios, el titular del proyecto, el Interventor y un funcionario de la Secretaría de Desarrollo Territorial, con el fin de establecer las condiciones físicas originales de cada uno ellos, como base para determinar las variaciones ambientales, sociales y/o prediales según sea el caso que se den en el tiempo por efectos del Proyecto. Este documento deberá contener soportes documentales, tales como videos o fotografías, entre otros, los cuales harán parte integral del trámite urbanístico.

ARTÍCULO 40: Cualquier Normatividad no contemplada en esta Resolución, se regirá por los Estatutos, Decretos, Leyes y Demás Normas legalmente establecidas.

ARTÍCULO 41: El incumplimiento de las normas técnicas o variación del proyecto aprobado, hará acreedor a las sanciones establecidas en la Ley 9ª de 1989, Decreto 1469 de 2010, 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 aplicarán multas entre 50 y 300 SMLMV, artículo 104 de la Ley 388 de 1997 y Decreto 1469 de 2010.

ARTÍCULO 42. Es obligación del titular de la obra, tener la seguridad industrial durante la construcción para evitar accidentes.

ARTÍCULO 43. 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 44: Este proyecto, se obliga al pago de participación en plusvalía, según el acuerdo 023 del 2012 "POR EL CUAL SE REGLAMENTA LA PARTICIPACIÓN DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO, EN EL TRIBUTO DE PARTICIPACIÓN DE PLUSVALÍA", y el decreto 1788 DE 2004 "POR EL CUAL SE REGLAMENTAN PARCIALMENTE LAS DISPOSICIONES REFERENTES A LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA DE QUE TRATA LA LEY 388 DE 1997", Decreto 623 "POR LA CUAL SE ADOPTA EL AJUSTE DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA NÚMERO 4 – FONTIBÓN DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO" del 14 de diciembre del 2017 ó la norma que modifique o sustituya.

ARTÍCULO 45: NOTIFICAR el contenido de la presente resolución al titular, representante legal, apoderado o a quien haga sus veces, en los términos del

1370
30 NOV 2018

Rionegro
Tarea de Todos

Alcaldía de Rionegro
Departamento de Antioquia

artículo 2.2.6.1.2.3.7 del decreto 1077 de 2015 y artículos 67 y SS de la Ley 1437 de 2011 (Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo), entregándole copia íntegra de la misma y haciéndole saber que contra la presente decisión proceden los recursos de reposición en subsidio Apelación, en los términos del artículo 2.2.6.1.2.3.9 del decreto 1077 de 2015 y 74 y SS de la Ley 1437 de 2011, los cuales deberán ser interpuestos dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación del presente acto.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

GUILLERMO LEÓN GÓMEZ RENDÓN
Secretario de Planeación

PAOLA CATALINA CASTRO GÓMEZ
Subsecretaria Ordenamiento Territorial

NOTIFICACIÓN AL INTERESADO DE LA RESOLUCIÓN

FECHA: 03 DIC 2018 4:17 pm

HOY SE ENTREGA Y SE NOTIFICA ESTA RESOLUCIÓN AL SEÑOR (A)

Norbey Montoya 15.386.043

EL NOTIFICADO: Norbey Montoya Autorizado

EL NOTIFICADOR: Kelly Tatiana Rocy

37

Redactor: Ing. Jaime Andrés Noreña Moreno

Revisó: Abg. Ana Luisa Vergara Cardona

Renuncio a terminos

Norbey Montoya

03.12.18

(48) horas

FOTOGRAFÍAS APARTAMENTO 303 – CONJUNTO RESIDENCIAL ARÁNDANOS P.H.











BAÑO ALCOBA PRINCIPAL





BAÑO SOCIAL



BALCÓN



CONTESTACIÓN DE DEMANDA - PROCESO RADICADO 2022-00221

Servicio al cliente Contex <servicioalcliente@contex.com.co>

Vie 31/03/2023 11:46

Para: Oficina Reparto Centro Servicios Judiciales - Antioquia - Rionegro <csarionegro@cendoj.ramajudicial.gov.co>;Roman Castaño <rocasochoa@gmail.com>;juancarloscm6@gmail.com <juancarloscm6@gmail.com>;Elizabeth Lopera <elopera@contex.com.co>;elizabeth.loperav@gmail.com <elizabeth.loperav@gmail.com>

3 archivos adjuntos (12 MB)

20230330_CONTESTACIÓN DE DEMANDA 2022-00221.pdf; 1. ANEXOS - CONTESTACIÓN 2022-00221.pdf; 3. ANEXOS - CONTESTACIÓN 2022-0221.pdf;

SEÑOR
JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE RIONEGRO
E. S. D.

PROCESO: verbal (nulidad)

RADICADO: 2022-00221
DEMANDANTE: Juan Carlos Castaño Montoya
DEMANDADO: Constructora Contex S.A.S. BIC

ASUNTO: **Contestación de la demanda**

Cordial saludo,

Con la presente me permito enviar, dentro de la oportunidad legal, la contestación a la demanda instaurada por el señor Juan Carlos Castaño Montoya a través de su apoderado, el señor Román Castaño Ochoa, dentro del proceso de la referencia. A este mismo correo, se anexan las pruebas documentales que se pretenden hacer valer dentro del proceso.

Total No. Folios: 168

Agradezco acusar recibo del presente correo electrónico.

Atentamente,

Elizabeth Lopera Vargas
Apoderada
Constructora Contex S.A.S. BIC

2. ANEXOS - CONTESTACIÓN 2022-0221_compressed.pdf

Con su respuesta a este correo electrónico usted autoriza a la CONSTRUCTORA CONTEX S.A.S, para que trate sus datos personales conforme a la Política de Protección de Datos Personales y Habeas Data, prevista en el aviso de privacidad puesto a disposición en nuestro sitio web www.contex.com.co

Rionegro, 31 de marzo de 2023

SEÑORA
JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE RIONEGRO
E. S. D.

PROCESO: verbal (nulidad)
RADICADO: 2022-00221
DEMANDANTE: Juan Carlos Castaño Montoya
DEMANDADO: Constructora Contex S.A.S. BIC

ASUNTO: **Contestación de la demanda**

ELIZABETH LOPERA VARGAS, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Medellín, identificada con cédula de ciudadanía número 1.152.189.761, y portadora de la Tarjeta Profesional No. 253.889 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en calidad de apoderada de la sociedad CONSTRUCTORA CONTEX S.A.S BIC, identificada con NIT. 900.082.107-5, según poder que se anexa; por medio del presente escrito procedo a dar respuesta a la demanda instaurada por el señor Juan Carlos Castaño Montoya a través de su apoderado, el señor Román Castaño Ochoa, en los siguientes términos

1. PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LOS HECHOS

AL PRIMERO: Es cierto que el 02 de febrero de 2021, se celebró entre CONSTRUCTORA CONTEX S.A.S. (hoy CONSTRUCTORA CONTEX S.A.S. BIC) un Contrato de "***CESIÓN DE DERECHOS DE BENEFICIO DENTRO DEL FIDEICOMISO P.A. ARÁNDANOS PARA LA VINCULACIÓN AL PROYECTO INMOBILIARIO "ARÁNDANOS DE FONTIBÓN", EN CALIDAD DE BENEFICIARIO DE ÁREA – ENCARGO No. 13029 – ETAPA 1 TORRE 2***", en virtud del cual, el señor Juan Carlos Castaño Montoya fue vinculado al Fideicomiso P.A. ARÁNDANOS, únicamente respecto del beneficio que le corresponde al Fideicomitente (CONSTRUCTORAS CONTEX S.A.S BIC) en una unidad inmobiliaria determinada, con el fin de que, una vez finalizado el proyecto y cumplidas las obligaciones de pago a cargo de este como beneficiario de área, se le hiciere la transferencia del derecho de dominio y la posesión material sobre la correspondiente unidad inmobiliaria.

No obstante, lo anterior, no es cierto que el Contrato de Cesión de Derechos de Beneficio se convierta en una promesa de venta, toda vez que, aunque tengan similitud respecto de la finalidad perseguida, son contratos diferentes por cuanto en la cesión de derechos es necesario que exista previamente un Contrato de Fiducia Mercantil que dé origen al mismo,

sin que ello implique que el beneficiario de área adquiera por dicha vinculación algún tipo de derecho u obligación en el referido contrato de fiducia y/o pueda intervenir en las decisiones propias del Fideicomiso.

El Contrato de Cesión de Derechos resulta accesorio del Contrato primigenio que da lugar al mismo, esto es, del Contrato de Fiducia Mercantil; de tal suerte que, de no cumplirse las condiciones allí pactadas, hay lugar a resolver el contrato de cesión de derechos celebrado, sin que ello de lugar a predicar incumplimiento o que haya lugar al reconocimiento de perjuicios o indemnización alguna por este concepto.

AL SEGUNDO Y AL TERCERO: Es cierto, tal y como lo menciona el demandante en el escrito de la demanda. Incluso, mediante Otrosí No. 1 de fecha 08 junio de 2021, se modificó el Contrato de Cesión de Derechos de Beneficio mencionado, respecto de las cláusulas quinta y séptima del mismo, en el sentido de incluir dentro de la forma de pago, la entidad financiera otorgante del crédito con el cual se pagaría parte de la unidad inmobiliaria a la cual se vinculó el beneficiario de área; además, de incluir la nomenclatura definitiva de las unidades resultantes del proyecto a las cuales se vinculó el demandante.

Es cierto lo mencionado por el demandante en cuanto al pago anticipado de las cuotas pactadas, tal como se refleja a continuación:

Cuota	Fecha	Concepto	Valor	Fecha del pago	Abono
1	5/02/2021	Cuota Separación	$ 10.000.000	2/02/2021	$ 8.000.000
				2/02/2021	$ 2.000.000
				5/02/2021	$ -
2	30/05/2021	Cuota Inicial	$ 4.900.000	26/02/2021	$ 5.000.000
				30/03/2021	$ 3.000.000
				26/05/2021	$ 20.000.000
				30/052021	$ -
3	30/06/2021	Cuota Inicial	$ 13.500.000	22/06/2021	$ 5.000.000
				30/06/2021	$ -
4	30/07/2021	Cuota Inicial	$ 19.370.000	2/07/2021	$ 4,770,000
				30/07/2021	$ -
TOTAL					**$ 47.770.000**

AL CUARTO: Es cierto lo mencionado en este hecho por el demandante. De acuerdo con lo dispuesto contractualmente en la Cesión de Derechos de Beneficios celebrada entre mi representada y el demandante, una parte del precio de las unidades inmobiliarias respecto de las cuales se vinculó este último, en calidad de beneficiario de área, podría ser cancelada con el producto de un crédito otorgado por una entidad financiera seleccionada por este.

Debe precisarse en este punto señora Juez, que existe plena libertad de escogencia de la entidad financiera por parte de los beneficiarios de área. CONSTRUCTORA CONTEX sugiere

a sus clientes la entidad financiera con quien tiene el crédito constructor, pues conoce los requisitos y los trámites pueden ser, incluso, más ágiles; sin embargo, el beneficiario de área optó por el FONDO NACIONAL DEL AHORRO, quien establece sus propios requisitos y exigencias para el otorgamiento del crédito con el que se ha de cancelar una parte del precio pactado en el contrato.

AL QUINTO: No nos consta y por lo tanto deberá probarse que no se tiene conocimiento de los pasos que se deben surtir una vez aprobada la oferta de crédito por parte de una entidad financiera. Ahora bien, es contradictorio que se manifieste el desconocimiento del proceso, cuando en la carta emitida por la entidad financiera se relacionan los aspectos que deben tenerse en cuenta dentro del proceso de otorgamiento de un crédito, mismos que fueron relacionados en este hecho.

Tal y como se mencionó en el numeral precedente, cada entidad tiene unos procedimientos establecidos para el otorgamiento de productos financieros, en este caso, para el otorgamiento de un crédito para la compra de vivienda; y, además, establece cuáles son los requisitos que deben cumplirse por parte de quienes adquieren el crédito, los cuales, normalmente, implican la realización de un avalúo y un estudio de títulos previo, la gestión de trámites ante Notaría con ocasión al otorgamiento de la escritura pública de hipoteca que ha de suscribirse, el registro de la misma ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente y, por último, el desembolso de los recursos, el cual se hace con el registro de la escritura o en ocasiones, hay entidades que lo realizan con la boleta de registro.

AL SEXTO: No es cierto lo señalado por el demandante en este hecho, teniendo en cuenta que, el contrato suscrito entre el demandante, en calidad de beneficiario de área, y mi representada, en ningún caso obedece a un contrato de adhesión toda vez que, si bien es cierto, hay algunas cláusulas que no son de libre discusión por cuanto dicho documento es aprobado, a su vez, por una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera, y por lo mismo, es un contrato reglado, las partes que lo suscriben tienen plena libertad negocial, y actúan de manera libre y espontáneamente de acuerdo con la autonomía de la voluntad.

No puede entenderse que el parágrafo tercero de la cláusula quinta es una cláusula abusiva, en razón de lo siguiente:

a) Existe libertad de escogencia por parte del beneficiario de área, quien tiene la posibilidad de elegir la entidad financiera de su preferencia dentro de un mercado tan amplio como lo es el sector financiero.
b) Quien adquiere el crédito es el beneficiario de área y no la sociedad desarrolladora del proyecto; por lo mismo, es completamente lógico que quien deba conocer los requisitos de la entidad financiadora de su crédito, sea la persona en cabeza de la cual será radicada la solicitud. Ahora bien, aun cuando el beneficiario de área hubiere optado por la entidad financiadora del crédito constructor, y mi representada mediara en el transcurso del trámite de solicitud de crédito, es la entidad financiera quien establece sus propios procedimientos, los requisitos que deben atenderse por las personas que adquieren los productos que dichas entidades ofrecen, entre otros.

c) No puede endilgarse la responsabilidad a mi representada de conocer los procedimientos y requisitos que se exigen en cada entidad financiera, máxime cuando no es quien presenta la solicitud de crédito. De allí que sea una obligación expresa a cargo del beneficiario de área conocer los requisitos que exige la entidad para el otorgamiento de su crédito, así como cumplir con cada una de sus exigencias, en aras de evitar una negación de la solicitud de crédito presentada. Cualquier requisito exigido por la Entidad Financiera que ha elegido el Beneficiario de Área, deberá ser oportunamente gestionado por este último, sin que, por ninguna circunstancia, sea válido pretender imputar la negativa del otorgamiento del producto crediticio a un actuar de la constructora, en este caso de mi representada.

AL SÉPTIMO: No nos consta y por lo tanto deberá probarse que *"casi ningún colombiano tiene conocimiento de esos requisitos*"**.**

Es cierto que en principio exista desconocimiento de los requisitos que pudiere exigir la entidad financiera seleccionada para el otorgamiento del crédito; sin embargo, la persona del beneficiario de área, futuro deudor de la entidad financiera, deja de tener ese desconocimiento en el momento en que presenta la solicitud ante dicha entidad, misma que le manifiesta claramente cuál es el procedimiento que se debe surtir para el otorgamiento de su crédito, qué requisitos deben cumplirse, la documentación que debe aportarse, tal y como consta en lo mencionado en este hecho por el demandante, quien indica que *"la entidad financiera, además de comunicar que se concedió el beneficio del préstamo, anexó tres volantes más por medio de los cuales explica los requisitos exigidos*."

No resulta ser abusivo, de ninguna manera, establecer una obligación en la que se demande de la otra parte, conocer los requisitos de un proceso del cual ha de beneficiarse para efectos de satisfacer el cumplimiento de una obligación que adquirió de manera libre, autónoma y espontáneamente.

Por último, no es cierto que mi representada sea conocedora de estos requisitos, pues como se indicó anteriormente, cada entidad tiene sus propios procedimientos y requisitos para los diferentes productos financieros que ofrece, por ende, la responsabilidad de conocer las exigencias de cada entidad no es del resorte de mi representada, mucho menos los de la entidad seleccionada por el beneficiario de área, pues dicha obligación recae en este último quien es quien está presentando la solicitud.

AL OCTAVO: No se trata de un hecho sino de una consideración. El demandante no es claro qué pretende hacer valer con este hecho, ni cuál es la cláusula abusiva que se haya establecido en el contrato celebrado.

AL NOVENO: Es cierto lo manifestado en este hecho por el demandante, quien, en virtud de la autonomía de la voluntad, tenía la plena libertad de escoger la entidad financiera de su preferencia, la cual, en todo caso, establece sus requisitos y procedimientos para el otorgamiento de productos financieros.

AL DÉCIMO: No es cierto lo manifestado en este hecho por el demandante, en el sentido de atribuir la responsabilidad del no cumplimiento de requisitos para el otorgamiento del crédito de vivienda solicitado por el demandante, por parte de mi representada.

Contrario a lo manifestado en la demanda, el cumplimiento de los requisitos, trámites y/o pagos que deban efectuarse para la aprobación del crédito, deben ser asumidos directamente por el solicitante, en este caso el señor Juan Carlos Castaño Montoya; no solo porque así se tiene dispuesto contractualmente entre el demandante y mi representada, sino también, porque es en cabeza de este en quien radicaría la obligación con la entidad financiera en su calidad de deudor.

Es el demandante quien conocía tanto el procedimiento como los requisitos que exigía la entidad para el otorgamiento de su crédito, de acuerdo con lo expresado en el hecho séptimo del escrito de demanda.

Es importante señalar que, según lo contractualmente convenido entre las partes, las unidades inmobiliarias respecto de las cuales se vinculó el demandante, en calidad de beneficiario de área, serían entregadas sin acabados, pues éstos serían ejecutados directamente por el BENEFICIARIO DE ÁREA conforme a las preferencias del mismo. De conformidad con las especificaciones técnicas de las unidades inmobiliarias resultantes del proyecto, documentos éstos que fueron suministrados al beneficiario de área al momento de suscribir el contrato, y debidamente firmados por este último en señal de aceptación, se indica claramente que los apartamentos son entregados en obra negra.

En dichas especificaciones se establece que los mismos se entregan con redes hidrosanitarias, más no con zona húmeda enchapada pues como ya se mencionó, esto es a criterio del adquirente.

Finalmente, debe precisarse señora Juez que, pese a lo manifestado por el Fondo Nacional del Ahorro, las unidades inmobiliarias objeto de negociación se encontraban completamente construidas, en condiciones de habitabilidad y seguridad, para ser entregadas real y materialmente a favor del beneficiario de área.

AL DÉCIMO PRIMERO Y DÉCIMO SEGUNDO: Es parcialmente cierto lo manifestado por el demandante en estos hechos. Una vez revisado el avalúo realizado por la Entidad financiera seleccionada por el Beneficiario de Área para la obtención del producto crediticio, se encontró que no se cumplía con las siguientes condiciones de "habitabilidad" exigidas:

1. Aparatos hidrosanitarios en baño social y alcoba principal.
2. Contador de acueducto.

Los anteriores conceptos son temas de acabados que, conforme a lo contractualmente convenido, serían ejecutados directamente por el Beneficiario de Área y, en consecuencia, dicha situación no es atribuible a la Constructora.

Es importante aclarar que, la entidad prestataria del dinero, ha sido elegida única y exclusivamente por parte del beneficiario de área; así mismo, deberá tenerse en cuenta que las condiciones que dicha entidad exige para aprobar y desembolsar el producto financiero a adquirir, no dependen de la voluntad y/o intervención de CONSTRUCTORA CONTEX S.A.S. BIC.; cada entidad define los lineamientos de los productos financieros que saca al mercado, siendo obligación del interesado cumplir con los mismos para obtener una decisión favorable.

En el caso en particular, el Fondo Nacional del Ahorro solicitó el cumplimiento de condiciones específicas que no son solicitadas por otras entidades financieras en relación con los demás beneficiarios de área que se vincularon al proyecto, y de las cuales no está dotado el bien inmueble negociado entre las partes (en obra negra). El NO cumplimiento de estas condiciones no puede ser atribuido a la Constructora, pues ha sido voluntad del beneficiario de área adquirir un inmueble en obra negra, siendo precisamente este el inconveniente que no ha permitido el cumplimiento de lo requerido por dicha entidad financiera.

Tal y como se evidencia en las especificaciones de los apartamentos del proyecto, que fueron firmadas por el demandante en calidad de beneficiario de área, los apartamentos cuentan con:

- Contadores de servicios públicos: Contador de agua y energía, más no incluye el contador de gas ni los costos por derechos de conexión que fueren cobrados por las entidades prestadoras de servicios públicos.
- Redes hidrosanitarias

AL DÉCIMO TERCERO: No es cierto lo manifestado por el demandante en este hecho, toda vez que, de acuerdo con el documento anexo al Contrato de Cesión de Derechos de Beneficio denominado "ESPECIFICACIONES – APARTAMENTOS EN OBRA NEGRA" del proyecto Arándanos, el cual hace parte integral del contrato y fue debidamente firmado por el señor Castaño Montoya en señal de aceptación, la unidad inmobiliaria se entregaba en obra negra conforme las características allí señaladas.

Dichas especificaciones son el mínimo que la Constructora debe entregar al Propietario y recogen la propuesta final del inmueble, por lo tanto, desde el momento de suscripción del contrato, el demandante, en calidad de beneficiario de área, conocía las características propias que tenía(n) la(s) unidades inmobiliarias que pretendía adquirir y, por lo tanto, tenía la plena capacidad de reconocer que las exigencias que le estaba haciendo la entidad financiadora de su crédito, obedecían a ítems que a todas luces estaban a cargo de este y no de mi representada, pues desde un inicio sabía que no se encontraban contempladas.

Es preciso hacer hincapié en la obligación que tiene todo consumidor de leer detalladamente los documentos que suscribe, informarse de los productos que adquiere, su calidad, las especificaciones del mismo, etc. Para el caso en particular, el demandante no solo debía informarse respecto de los productos que estaba adquiriendo con la Constructora, sino también, con la entidad financiera en relación con la solicitud de su crédito; entidad que, en todo caso, era la llamada de aclarar cualquier inquietud que se presentara en el transcurso

del trámite de solicitud de crédito que estaba siendo adelantado por el señor Castaño Montoya.

Como se mencionó en hechos anteriores, el inmueble se encontraba en condiciones de habitabilidad y seguridad para ser entregado real y materialmente a favor del beneficiario de área, los demás conceptos que fueran exigidos por la entidad financiadora debían correr por cuenta del beneficiario de área.

Mi representada en ningún momento modificó "*para su conveniencia*" lo anunciado por la entidad financiera que fue seleccionada por el demandante en calidad de beneficiario de área. La entidad financiadora una vez realiza el avalúo del inmueble puede emitir concepto favorable o no favorable respecto del mismo, en el caso en particular, resultó desfavorable, pero, ello no obsta para predicar que la responsabilidad está a cargo de mi representada.

Tan claro es que no se pueda atribuir responsabilidad alguna en contra de la Constructora en aquellos eventos en que, cumplidas las obligaciones a cargo del beneficiario de área en cuanto a la solicitud de crédito respecta, que si la entidad financiera no otorga el crédito o lo otorga de manera parcial, surge la obligación a cargo del beneficiario de área de allegar los recursos necesarios para cubrir el saldo del valor pactado, tal y como lo establece la cláusula quinta del contrato en el parágrafo quinto que reza:

> *"QUINTA. - VALOR DE LA CESIÓN:(...)*
>
> *PARÁGRAFO QUINTO.- Si presentados todos los documentos y cumplidos todos los requisitos y transcurridos cuarenta y cinco (45) días calendario contados a partir de la fecha de la solicitud de crédito, la entidad financiera no le otorga el crédito o se lo otorga parcialmente y EL BENEFICIARIO DE ÁREA, no allega en un plazo adicional de treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha de la notificación en tal sentido, los recursos necesarios para cubrir el saldo del valor pactado, se entenderá que hay incumplimiento, y el FIDEICOMITENTE podrá a su elección: 1) Acudir al mecanismo de enajenación de derechos previsto en la cláusula sexta. 2) O dar por resuelto inmediata y unilateralmente el presente contrato de cesión de derechos de beneficio y consecuentemente, disolver el vínculo contractual derivado del mismo, sin necesidad de declaración judicial o arbitral alguna. En este evento, LA FIDUCIARIA dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes al recibo de la instrucción que en tal sentido le imparta el FIDEICOMITENTE, procederá a devolver, sin intereses ni rendimientos de ninguna clase, con cargo a los recursos existentes en EL FIDEICOMISO y hasta concurrencia de los mismos, las sumas recibidas como anticipo a cuenta de este negocio, deduciendo la suma pactada como cláusula penal en la cláusula décima quinta de este contrato; en este mismo evento si ya se hubiere hecho entrega material de la unidad (es) inmobiliaria (as) a EL BENEFICIARIO DE ÁREA, éste deberá restituirla (s) dentro de los quince (15) días calendario siguientes, sin derecho a que se le reconozcan mejoras, salvo que para ello hubiere obtenido autorización previa y escrita de EL FIDEICOMITENTE. Si EL BENEFICIARIO DE ÁREA, no comparece a recibir las sumas a restituir, éstas serán consignadas a su orden, en un fondo de la cartera colectiva abierta FIDUCUENTA administrado por LA*

FIDUCIARIA. Para este efecto, EL BENEFICIARIO DE ÁREA confiere mandato especial irrevocable y expreso a EL FIDEICOMITENTE para que abra en su nombre, la mencionada cuenta de inversión en el Fondo de Inversión Colectiva Fiducuenta.

AL DÉCIMO CUARTO: No es cierto lo manifestado por el demandante en este hecho. La Constructora siempre ha actuado de manera transparente y en total observancia de los principios que rigen una relación contractual de esta naturaleza, brindando información completa, veraz, precisa e idónea respecto del inmueble que se estaba comercializando.

Quien tenía la obligación en este caso de informar al señor Castaño Montoya acerca de los requisitos, exigencias y procedimientos necesarios para el otorgamiento del crédito, no era precisamente la Constructora; pues, por un lado, las obligaciones de esta se encuentran dadas en la relación contractual contraída, que constituye ley para las partes, y en las disposiciones legales que rigen la materia, claro está, desde la órbita de su objeto social. Por otro lado, porque la obligación de información en este caso estaba a cargo de la entidad financiadora del crédito.

La Constructora siempre mostró su disposición frente a la situación presentada con la entidad financiadora, tan es así que planteó la posibilidad de una entrega de manera anticipada, incluso, sin el requisito previo de la firma de la escritura de compraventa del inmueble, con el fin de que pudiere efectuar las adecuaciones correspondientes para cumplir con las exigencias de la entidad financiadora; sin embargo, el demandante en calidad de beneficiario de área, en ejercicio de su autonomía de la voluntad, decidió rechazar las condiciones ofrecidas para este efecto.

AL DÉCIMO QUINTO: No se trata de un hecho, sino de una consideración; sin embargo, se aclara que el objeto del contrato que fue válidamente celebrado entre las partes, no fue determinado en la comunicación de fecha 22 de septiembre de 2021, por cuanto el mismo se encontraba claramente determinado en el documento que fue suscrito el 02 de septiembre de 2021, contrato que tenía por anexos tanto los planos como las especificaciones de los inmuebles, los cuales formaban parte integral del mismo.

Dicha comunicación deja claro que, de acuerdo con los términos contractualmente convenidos, lo que no se encontrara dentro del marco del contrato en lo que respecta al tema de acabados, correspondía al beneficiario de área, quien desde el inicio de la relación contractual debía tener claro, como deber legal a su cargo, qué documentos iba a suscribir, las especificaciones de los inmuebles que adquiría, los planos y demás documentos anexos.

AL DÉCIMO SEXTO: No es cierto lo indicado por el demandante en este hecho, pues, las especificaciones del apartamento indicaban que era "Obra Negra". Adicionalmente, en la página web de la constructora se indica claramente que los acabados del proyecto Arándanos son en "Obra negra".

Como se ha mencionado anteriormente, es un deber legal de todo consumidor, en este caso del comprador, informarse acerca de las calidades del producto que adquiere, por lo que el desconocimiento del demandante en esta oportunidad no lo exime de responsabilidad, más

aún cuando, en el proyecto se tenía dispuesta una sala de ventas en la que se brindaba toda la información de los inmuebles que componen el proyecto.

AL DÉCIMO SÉPTIMO: No es cierto lo manifestado en este hecho por el demandante, toda vez que, quien establece cuáles son los requisitos mínimos para el otorgamiento de un crédito es la entidad financiera que lo otorga, y no la Constructora como erradamente se afirma en el escrito de la demanda. La Constructora no es quien exige qué tipo de acabados debe tener el inmueble, por el contrario, la Constructora lo que exige es el cumplimiento de las obligaciones que fueron pactadas en el contrato y que se encuentran a cargo del beneficiario de área.

En comunicación del 16 de noviembre de 2021, la Constructora le mencionó al señor Juan Carlos Castaño cuáles eran las condiciones mínimas de habitabilidad requeridas por el Fondo Nacional del Ahorro y con las cuales debía contar el inmueble para la solicitud de la **segunda visita de avalúo**, esto es:

- Ventanas
- Puerta principal
- Zona húmeda de baño enchapada
- Instalaciones sanitarias y grifería en el baño
- Mesón de cocina
- Lavaplatos de cocina

De las condiciones mínimas antes señaladas se puede apreciar que, algunas de ellas son incluidas dentro de las especificaciones que hacen parte integral del contrato; sin embargo, aquellas que no se encontraban incluidas, debían ser atendidas por el beneficiario de área para efectos del otorgamiento de su crédito, para lo cual, se le otorgó el plazo de un mes contado a partir de la fecha de la entrega anticipada del inmueble.

Contrario a lo manifestado en el escrito de demanda, mi representada en comunicado de fecha 16 de noviembre de 2022, le otorgó un término de un (1) mes al beneficiario de área con el fin de adelantar las adecuaciones que debía realizar, y de esta manera cumplir con las exigencias de la entidad financiera por él seleccionada; término que resultaba suficiente para adelantar las adecuaciones requeridas, y al cual, en todo caso, no estaba obligado mi representada a otorgarle, teniendo en cuenta que la negativa de la solicitud de crédito no era de su responsabilidad y que, según lo dispuesto en el contrato para estos eventos, el beneficiario de área debía allegar los recursos en un término de treinta (30) días calendario, pues de lo contrario, se debía surtir el procedimiento establecido en el parágrafo quinto de la cláusula quinta.

Asimismo, en dicho comunicado se le reiteró al beneficiario de área las estipulaciones contractuales que fueron pactadas en relación a los eventos de incumplimiento y el proceso que debía surtirse en caso de mora, lo que a todas luces se ajusta a las disposiciones normativas del Código Civil y Código de Comercio, y que el aceptó en virtud de la autonomía de la voluntad.

AL DÉCIMO OCTAVO Y AL DÉCIMO NOVENO: No es cierto lo mencionado en estos hechos por la parte demandante. Contrario a lo manifestado en el escrito de la demanda, la entrega del inmueble debía surtirse de acuerdo con los términos contractualmente convenidos y no de manera anticipada como iba a ocurrir en el caso que nos ocupa.

No obstante, lo anterior, para efectos de que el beneficiario de área pudiere cumplir con las exigencias de la entidad financiera por él seleccionada, se resolvió entregar el inmueble de manera anticipada, aun sin el otorgamiento de la escritura pública de transferencia; entrega que iba a realizarse a título de mera tenencia y con una vigencia igual al término otorgado para la realización de las adecuaciones correspondientes, en aras de que la entidad ratificara la aprobación del crédito.

No es cierto que el documento a celebrar fuere un otrosí modificatorio, pues el contrato en este tipo de eventos, que son excepcionales, es un contrato de mera tenencia donde se establecen obligaciones claras, expresas y exigibles a cargo del beneficiario de área, y, en este caso, éstas tenían que ver con las adecuaciones que debía realizar en el inmueble para cumplir las exigencias del Fondo Nacional del Ahorro; la obligación de celebrar la escritura pública de transferencia del derecho real de dominio; la sanción en caso de no incumplimiento, esto es, el pago de intereses moratorios; el término por el cual estaría vigente el contrato, etc.; estipulaciones que van en consonancia con las disposiciones legales que rigen este tipo de contratos.

Desde la lógica negocial, era más que obvio que el beneficiario de área asumiera unas obligaciones acordes a la naturaleza del negocio. No podía pretender este que, además de no ser una obligación de la Constructora entregar el inmueble de manera anticipada, más aun, para cumplir obligaciones que a todas luces recaían en el beneficiario de área como futuro deudor de la entidad financiera, no asumir responsabilidad alguna respecto del inmueble que ya se estaba entregando.

La entrega bajo ese título se hacía por cuanto no se había cumplido con la totalidad del pago del precio pactado en el Contrato de Cesión y, excepcionalmente la Constructora decidió hacerlo de esta manera para facilitar su proceso de otorgamiento de crédito. Sin embargo, el beneficiario de área de manera libre y voluntariamente, de acuerdo con el principio de la autonomía de la voluntad, decidió no suscribir el contrato mencionado.

Ahora bien, debe precisarse que el Contrato de Cesión de Derechos de Beneficio fue modificado mediante Otrosí No. 1, mediante el cual se modificaron algunos aspectos del Contrato relacionados con la forma de pago, en el sentido de incluir la entidad financiadora del crédito, y la inclusión de la nomenclatura definitiva de las unidades inmobiliarias respecto de la cual se vinculó el beneficiario de área, el cual, fue suscrito de manera libre, voluntaria y espontáneamente por las partes que en él intervienen; por lo que no es cierto predicar que la Constructora pretendía la celebración de un otrosí con la inclusión de cláusulas abusivas, ni mucho menos, incluir aspectos distintos a los ya mencionados.

AL VIGÉSIMO: No se trata de un hecho sino de una consideración; sin embargo, no es cierto lo manifestado en este hecho por la parte demandante, por cuanto el objeto de la

cesión fue plenamente determinado, no solo en la cláusula segunda sino también en la cláusula séptima del mismo. Adicionalmente, se aclara que, dentro de las especificaciones y planos anexos al contrato y que forman parte integral del mismo, se relacionan las características propias de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) respecto de las cuales se vinculó; documentos que fueron debidamente aprobados y firmados por el señor Juan Carlos Castaño en señal de aceptación.

Tal y como se indicó anteriormente señora Juez, es un deber legal de todo consumidor, en este caso del comprador, informarse acerca de las calidades del producto que adquiere, por lo que el desconocimiento del demandante en esta oportunidad no lo exime de responsabilidad, más aún, cuando en el proyecto se tenía dispuesta una sala de ventas en la que se brindaba toda la información de los inmuebles que componen el proyecto y en la página web de CONSTRUCTORA CONTEX S.A.S. BIC (www.contex.com.co) se brinda de manera amplia y suficiente información acerca del proyecto, de los inmuebles, sus acabados, incluso, el manual de propietario.

AL VIGÉSIMO PRIMERO: No es cierto lo manifestado en este hecho por el demandante, toda vez que, tal y como se ha mencionado en reiteradas oportunidades, las exigencias para el otorgamiento del crédito no las hace la CONSTRUCTORA CONTEX S.A.S. BIC.

Dentro del objeto social de la Constructora se tiene la realización de actividades de gerencia, construcción y ventas de proyectos inmobiliarios, y no el otorgamiento de créditos de vivienda.

Por lo anterior, no es posible predicar que las exigencias o requisitos solicitados para el otorgamiento de un crédito con el que se habría de cancelar parte del dinero pactado en el Contrato de Cesión de Derechos de Beneficio, por parte del beneficiario de área, estuvieren siendo realizadas por mi representada cuando ello no se encuentra dentro de su giro ordinario; por el contrario, quien era la entidad responsable de las mismas no era más que el Fondo Nacional del Ahorro, la cual, tiene plena libertad de decidir si aprueba o no la solicitud de crédito dependiendo si se cumplen o no los procedimientos, requisitos y demás exigencias que dicha entidad establece.

No es cierto que el beneficiario de área no pudiere efectuar los acabados requeridos por la entidad financiera, máxime cuando mi representada le dio opciones al señor Castaño Montoya y realizó excepciones dentro de los procedimientos que tiene establecidos para la entrega de los inmuebles, con el fin de que cumpliera las exigencias realizadas. El riesgo del no otorgamiento del crédito por parte de la entidad financiera a favor del beneficiario de área se encontraba en cabeza de CONSTRUCTORA CONTEX, quien debía iniciar un proceso para la restitución de la tenencia con todas las implicaciones que de ello se derivaban.

AL VIGÉSIMO SEGUNDO: No es cierto lo manifestado en este hecho por el demandante, por cuanto el contrato si tiene un plazo y determinado, y el cual, suele establecerse en el tipo de contratos de esta naturaleza.

Debe precisarse en este punto que el plazo se estipula de esta manera toda vez que el inmueble, al momento de la vinculación por parte del beneficiario de área, no se encuentra construido o se encuentra en este proceso. Adicionalmente, el constructor debe cumplir una serie de condiciones para alcanzar el punto de equilibrio del proyecto y, por lo tanto, dicho plazo se encuentra supeditado al cumplimiento de dichas condiciones y, además, al pago de las obligaciones económicas a cargo del beneficiario de área; de tal suerte que, si no se cumplen, debe procederse conforme lo dispone el contrato en estos eventos.

Es impreciso decir que el contrato celebrado entre las partes es nulo, puesto que para que un negocio sea nulo debe ser declarado como tal por una autoridad competente, en este caso, un Juez investido de todas las facultades legales para ello. Cosa distinta es que el negocio este viciado de nulidad que, para el caso en particular, no hay lugar a predicar tal absurdo por cuanto se cumplen con los elementos y presupuestos determinados en la ley para que el negocio exista y goce de plena validez, es decir:

- Tenía un objeto y causa lícita
- Los contratantes tenían la capacidad legal para obligarse
- El consentimiento se dio libre de vicios
- Y estaba pendiente, el cumplimiento de las formalidades o solemnidades que se exigen en los contratos de esta naturaleza.

AL VIGÉSIMO TERCERO: No se trata de un hecho sino de una consideración o, en su defecto, de una petición que debía ir en el acápite de pretensiones.

AL VIGÉSIMO CUARTO: Es parcialmente cierto lo manifestado en este hecho por el demandante, en razón a lo siguiente:

Las siguientes, y otras, fueron las Resoluciones expedidas por la Secretaría de Planeación del Municipio de Rionegro, en el marco de la ejecución del Proyecto Arándanos:

24.1. Resolución No. 1082 del 21 de diciembre de 2015 "Por la cual se autoriza Proyecto Urbanístico General P.U.G. y Licencia de Urbanismo, del proyecto Fontibón, destinado a Vivienda de Interés Social -V.I.S., - ubicado en el Municipio de Rionegro – Antioquia".

24.2. Resolución No. 0447 del 15 de mayo de 2018 "Por la cual se prorroga y modifica la Resolución 1082 "Por la cual se autoriza Proyecto Urbanístico General P.U.G., y Licencia de Urbanismo, del proyecto Fontibón, destinado a vivienda de interés social -V.I.S., ubicado en el Municipio de Rionegro – Antioquia" del 21 de diciembre de 2015, se modifica la Licencia de Urbanismo vigente se expide Licencia Urbanística de Construcción en la modalidad de obra nueva de la Etapa 1 del Proyecto denominado Arándanos, ubicado en el Municipio de Rionegro – Antioquia, Unidad de Actuación Urbanística 7C".

24.3. Resolución 1370 del 30 de noviembre de 2018 "Por medio de la cual se expide Licencia Urbanística de Urbanización en modalidad de desarrollo para la etapa dos del Proyecto denominado Arándanos, además Licencia Urbanística de Construcción en la modalidad de obra nueva para edificio multifamiliar de la Etapa 2."

También es cierto que mediante la Resolución 0447 del 15 de mayo de 2018, la Secretaría de Planeación autorizó el traslado de la obligación de Vivienda de Interés Social correspondiente a 86 unidades de vivienda -VIS- al proyecto denominado "VELEROS", de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 623 del 14 de diciembre de 2017 "Por el cual se adopta el ajuste del Plan Parcial de Expansión Urbana Número 4 – Fontibón del Municipio de Rionegro", parágrafo 2 del artículo 33 que reza:

> *"PARÁGRAFO 2º. Se podrá trasladar la obligación de vivienda VIS (25% de la edificabilidad) entre las unidades de actuación del presente Plan Parcial, per no por fuera de éste, 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."*

En la mencionada Resolución se autoriza la prórroga y modificación a la Resolución 1082, de tal forma que:

- La Torre 1 del Proyecto Arándanos quedaría compuesto por 167 unidades de vivienda NO VIS, conformada por 7 apartamentos en el piso 1 y 8 apartamentos por piso del piso 2 al 21, zonas comunes y parqueaderos.
- La Torre 2 del Proyecto Arándanos quedaría compuesto por 167 unidades de vivienda NO VIS, conformada por 7 apartamentos en el piso 1 y 8 apartamentos por piso del piso 2 al 21, zonas comunes y parqueaderos.

De acuerdo con el Proyecto Urbanístico General P.U.G. del proyecto Arándanos, este fue planteado para el desarrollo de vivienda bajo la tipología Multifamiliar, destinada a vivienda **No Vis**, en concordancia con los objetivos del ordenamiento territorial y los lineamientos generales de la normatividad vigente para la expedición de las licencias.

Un incorrecto ejercicio de deducción realiza el demandante en el escrito de demanda, al indicar que el Proyecto Arándanos contemplaba apartamentos VIS, toda vez que la Resolución 0447 que modifica la Resolución 1082, permite el desarrollo del proyecto como No VIS. No puede desconocer el demandado el principio de legalidad que permean los actos administrativos expedidos por las autoridades competentes en ejercicio de sus facultades y, de ser el caso, este no sería el escenario judicial para ventilar ese tipo de asuntos.

La Vivienda de Interés Social (VIS) se encuentra debidamente regulada en Colombia a través de diferentes disposiciones normativas, que establecen, entre otras, el precio máximo para este tipo de vivienda, el cual, se encuentra expresado en salarios mínimos legales mensuales vigentes (SMLMV). La finalidad de establecer esos topes es garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos, "*cumpliendo con estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción sostenible*".

Es completamente reprochable afirmar que el precio de las unidades de vivienda se ha hecho por fuera de la normatividad o que incluso se ha incurrido en una evasión fiscal, solo por tratar de reforzar un argumento que, por supuesto es contrario a la verdad y, en caso

de que lo fuere, mi representada hubiere sido sancionada por las entidades competentes por ejecutar actividades contrarias a la ley. La Constructora a obrado conforme a derecho, teniendo en cuenta las licencias otorgadas en el marco del desarrollo del proyecto, las normas técnicas vigentes al momento de la ejecución del mismo y conforme a los trámites y procedimientos exigidos por cada una de las entidades y autoridades que intervienen en la ejecución del Proyecto.

El precio pactado contractualmente corresponde al tipo de una vivienda No VIS, y por lo mismo, el valor a pagar se ajusta a la realidad del mercado, contrariando así, lo manifestado por el demandante en este hecho. Lo anterior, conforme al permiso de ventas otorgado por la Secretaría de Planeación del Municipio de Rionegro a favor de CONSTRUCTORA CONTEX.

Adicionalmente, tal y como se mencionó en la respuesta a los hechos precedentes, la nulidad de un acto debe ser declarada por el Juez, por lo que no es preciso señalar que el contrato es nulo por objeto ilícito y, en el evento, de estar viciado de nulidad absoluta, deberá probarlo.

AL VIGESIMO QUINTO: No es cierto lo indicado en este hecho por el demandante, pues según los planos anexos al Contrato de Cesión de Derechos de Beneficio celebrado entre el demandante y mi representada, el inmueble objeto del contrato incluye balcón.

No obstante, lo anterior, debe precisarse que conforme lo dispuesto en los numerales 5 y 6 de la cláusula novena del referido contrato "DECLARACIONES DEL BENEFICIARIO DE ÁREA", este manifestó de manera expresa, entre otras cosas, que:

"(…)

5. *EL PROYECTO puede ser objeto de modificaciones en razón de exigencias formuladas por las autoridades competentes al expedir la licencia de urbanización y/o construcción, o por exigencias técnicas, o por cambios en las exigencias del mercado, o en razón de situaciones imprevistas generadas en el mercado de materiales, que obliguen a cambios por otros materiales, que no sean de calidad inferior a los materiales inicialmente previstos.*
6. *El FIDEICOMITENTE podrá modificar o introducir variaciones al diseño urbanístico o arquitectónico actualmente aprobado para el PROYECTO, de acuerdo con las normas vigentes y previa autorización de las autoridades municipales correspondientes."*

Por lo anterior, en el evento de ser cierto que el inmueble a adjudicarse no tuviere balcón, dicho cambio podría ser válido conforme lo contractualmente convenido entre las partes; sin embargo, no es cierto lo mencionado por el demandante según se demuestra en las fotografías que se anexan en el acápite de pruebas.

2. PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LAS PRETENSIONES

De conformidad con la réplica a los hechos de la demanda, me opongo a la prosperidad de las pretensiones y condenas solicitadas, toda vez que no le son atribuibles dichos incumplimientos alegados a mis poderdantes, por las razones que se pasan a exponer en las siguientes:

2.1. EXCEPCIONES DE MÉRITO

2.1.1. Buena fe contractual

De conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Cesión de Derechos de Beneficio que fue celebrado entre la parte demandante y mi representada, el señor Juan Carlos Castaño Montoya fue vinculado al Fideicomiso P.A. ARÁNDANOS, únicamente respecto del beneficio que le corresponde al Fideicomitente (CONSTRUCTORAS CONTEX S.A.S BIC) en una unidad inmobiliaria determinada, con el fin de que, una vez finalizado el proyecto y cumplidas las obligaciones de pago a cargo de este como beneficiario de área, se le hiciere la transferencia del derecho de dominio y la posesión material sobre la correspondiente unidad inmobiliaria.

De conformidad con la cláusula quinta del referido contrato, modificado mediante Otrosí No. 1 de fecha de junio de 2021, el beneficiario de área se obligaba a cancelar la suma de DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M.L. ($238.500.000) de la siguiente manera:

a) En dinero en efectivo o cheque: la suma de CUARENTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS SETENTA MIL PESOS M.L. ($47.770.000)
b) Con el producto de un crédito otorgado por el Fondo Nacional del Ahorro al beneficiario de área: una suma de CIENTO NOVENTA MILLONES SETECIENTOS TREINTA MIL PESOS M.L. ($190.730.000)

El parágrafo tercero de la cláusula quinta del Contrato, reiterado en el Otrosí No.1, disponía:

> *"PARÁGRAFO TERCERO. - EL BENEFICIARIO DE ÁREA, declara conocer todos los requisitos exigidos por la entidad financiera en la que solicitará el crédito para la presentación y aprobación de la respectiva solicitud, en forma tal que si ésta negare el préstamo, la negativa no podrá atribuirse en ningún caso a omisión, falla, negligencia, demora o acto alguno imputable al FIDEICOMITENTE."*

A su vez, el parágrafo quinto del Contrato, reiterado en el Otrosí No. 1, disponía:

> *"QUINTA. - VALOR DE LA CESIÓN:(...)*
>
> *PARÁGRAFO QUINTO.- Si presentados todos los documentos y cumplidos todos los requisitos y transcurridos cuarenta y cinco (45) días calendario contados a partir de la fecha de la solicitud de crédito, la entidad financiera no le otorga el crédito o se lo otorga parcialmente y EL BENEFICIARIO DE ÁREA, no allega en un plazo adicional*

de treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha de la notificación en tal sentido, los recursos necesarios para cubrir el saldo del valor pactado, se entenderá que hay incumplimiento, y el FIDEICOMITENTE podrá a su elección: 1) Acudir al mecanismo de enajenación de derechos previsto en la cláusula sexta. 2) O dar por resuelto inmediata y unilateralmente el presente contrato de cesión de derechos de beneficio y consecuentemente, disolver el vínculo contractual derivado del mismo, sin necesidad de declaración judicial o arbitral alguna. En este evento, LA FIDUCIARIA dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes al recibo de la instrucción que en tal sentido le imparta el FIDEICOMITENTE, procederá a devolver, sin intereses ni rendimientos de ninguna clase, con cargo a los recursos existentes en EL FIDEICOMISO y hasta concurrencia de los mismos, las sumas recibidas como anticipo a cuenta de este negocio, deduciendo la suma pactada como cláusula penal en la cláusula décima quinta de este contrato; en este mismo evento si ya se hubiere hecho entrega material de la unidad (es) inmobiliaria (as) a EL BENEFICIARIO DE ÁREA, éste deberá restituirla (s) dentro de los quince (15) días calendario siguientes, sin derecho a que se le reconozcan mejoras, salvo que para ello hubiere obtenido autorización previa y escrita de EL FIDEICOMITENTE. Si EL BENEFICIARIO DE ÁREA, no comparece a recibir las sumas a restituir, éstas serán consignadas a su orden, en un fondo de la cartera colectiva abierta FIDUCUENTA administrado por LA FIDUCIARIA. Para este efecto, EL BENEFICIARIO DE ÁREA confiere mandato especial irrevocable y expreso a EL FIDEICOMITENTE para que abra en su nombre, la mencionada cuenta de inversión en el Fondo de Inversión Colectiva Fiducuenta.

Conforme a esta cláusula contractual, desde el momento en que la entidad prestataria del dinero elegida para cubrir el saldo adeudado por parte del beneficiario de área, le informó que el avalúo del inmueble había dado un resultado no favorable (en el mes de agosto del año 2021), el demandante como beneficiario de área, debió cancelar dicho saldo por otro medio dentro de un plazo de treinta (30) días calendario, situación que no se cumplió pues para la fecha 11 de febrero de 2022, el saldo continuaba pendiente de pago; lo que se traducía en un incumplimiento que daba lugar a la terminación de la relación jurídica negocial, según consta en comunicado enviado por la Constructora en ese sentido en la misma fecha, el cual, fue ratificado mediante comunicado de fecha del 19 de abril del 2022, documentos que omitió aportar la parte demandante y que se anexan para conocimiento de la señora Juez.

El Señor Juan Carlos Castaño incumplió con la obligación de pago pactada en el Contrato de Cesión de Derechos de Beneficio celebrado, y omite a este despacho información que es relevante que conozca, como lo es, que la relación contractual fue finalizada de manera unilateral por parte de mi representada fruto del incumplimiento de su obligación.

De la narrativa de los hechos ocurridos y el soporte documental, es necesario que su despacho evidencie claramente la situación ocurrida. La demanda no está acompañada de prueba documental alguna en la que se demuestre las faltas al deber de información a cargo del demandado, o de lo abusivo de sus cláusulas, o de la imposibilidad de negociar las

mismas, o de la manifestación alguna por parte del demandante en calidad de beneficiario de área de su inconformidad con las cláusulas contenidas en los documentos contractuales que fueron celebrados, así como tampoco, aporta pruebas que demuestren la ausencia de requisitos de validez del contrato; realizando por su parte, afirmaciones contrarias a la verdad y carentes de todo sustento probatorio.

Mi representada actuó dentro del marco de los principios que rigen una relación jurídica contractual como la que surgió con el demandante a raíz del negocio celebrado, especialmente, el de buena fe, ejecutando sus obligaciones conforme fueron acordadas entre las partes; realizando excepciones dentro de sus procedimientos para que el beneficiario de área pudiere cumplir con su obligación (como entregar los inmuebles en mera tenencia); otorgando plazos adicionales para el cumplimiento de obligaciones adquiridas con otras entidades, entre otros.

2.1.2. Carencia de prueba suficiente para demostrar la existencia de cláusulas abusivas.

Como se desprende del acápite de los hechos y del material probatorio aportado a la demanda, el demandante no aporta prueba documental idónea que permita concluir el desequilibrio injustificado con las cláusulas contractuales de terminación unilateral, acordadas en el Contrato de Cesión de Derechos de Beneficio celebrado; por tanto, ahondaremos un poco más en nuestra defensa en los siguientes términos:

En virtud de la autonomía privada de la voluntad, las partes intervinientes en un contrato pueden pactar libremente las cláusulas que deseen, siempre que las mismas no vayan en contravía de la ley, la moral y las buenas costumbres. Es así como, éstas pueden pactar las obligaciones que adquieren en virtud del contrato, las sanciones en los eventos de incumplimiento, los procedimientos para extinguir las obligaciones, entre otras cláusulas, las cuales son acordadas en los contratos por disposición normativa o por convención entre las partes, que para el caso que nos ocupa, opera esta última en beneficio y aplicación del artículo 1602 del código Civil "*todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales*".

Ahora bien, para el caso objeto de la litis, el demandante afirma existir abuso en las cláusulas, pero no demuestra que, al momento de celebrar los instrumentos contractuales, se manifestara inconformidad sobre el contenido de los mismos. Llama la atención que el demandante manifieste abuso por parte de mi representada en relación con las obligaciones pactadas con ocasión a la solicitud de crédito por parte de este, en calidad de beneficiario de área, cuando tenía plena libertad de escoger la entidad que más se ajustara a sus necesidades dentro de una gama amplia de posibilidades que ofrece el sector financiero.

Ese derecho de escoger la entidad financiera de su preferencia, incluso distinta a la entidad financiadora del crédito constructor, conllevaba una obligación correlativa que no es otra que la obligación de conocer los requisitos que exige dicha entidad para el otorgamiento de un crédito de vivienda, información que claramente le es suministrada por el Fondo Nacional del Ahorro, quien le indica el paso a paso del proceso para el otorgamiento del producto financiero.

Lo anterior, se evidencia en la parte fáctica de la demanda, donde el señor Castaño Montoya manifiesta habérsele informado el procedimiento y requisitos exigidos por la entidad financiera, los cuales, en todo caso, son requerimientos que provienen de esta última y no de mi representada pues no es quien otorgaría el crédito con el que se habría de financiar parte de los inmuebles objeto del Contrato de Cesión.

Por lo anterior, el demandante no acredita la falta o desconocimiento del equilibrio connatural de las partes dentro de la relación contractual contraída. La doctrina ha sentado posiciones frente a cuáles son los principales controles de las cláusulas abusivas y concluye que, el primero puede ser por excelencia inter partes, es decir, quien más garante que las mismas partes al ser guardas de sus propios intereses, evitando acordar en los contratos cláusulas en las que no se estén de acuerdo.

2.1.3. Inexistencia de cláusulas abusivas

El artículo 43 de la Ley 1480 de 2011 (Estatuto del consumidor), dispone qué cláusulas tienen esa calidad de abusivas entre las cuales no se enmarca ninguna de las acordadas contractualmente con el comprador del inmueble adquirido y que hoy actúa en calidad de demandante; los contratos han sido cuidadosamente elaborados por mi representada, observando la legislación actual vigente para esta materia, y han sido revisados sus contenidos con el fin de evitar que nuestros consumidores finales se vean violentados con contenidos que impliquen renuncia de los derechos legalmente atribuibles al consumidor, no invierten la carga de la prueba en perjuicio del consumidor, no presumen cualquier manifestación de voluntad del consumidor cuando de esta se deriven erogaciones u obligaciones a su cargo, no incluyen el pago de intereses no autorizados legalmente, para la terminación del contrato no imponen mayores requisitos a los solicitados al momento de la celebración del mismo, y mucho menos incluyen espacios en blanco sin diligenciar.

Es de recordar que estos contratos no son de adhesión, en ellos se plasma de forma libre y voluntaria el acuerdo negocial al que han llegado las partes después de un proceso de negociación; los instrumentos contractuales que se suscribieron se ajustan a la voluntad de las partes. De igual forma, los documentos suscritos fueron suministrados a la parte demandante para el análisis respectivo antes de su firma y se entregó debidamente la información al respecto. No obstante, no fueron objetados en su contenido, sino que se procedió a firmar de forma voluntaria en señal de aceptación de los términos y condiciones del negocio jurídico celebrado.

Además, reiteramos que los documentos no contienen cláusulas abusivas según lo establecido por los artículos 42 y 43 de la Ley 1480 de 2011 "Estatuto del Consumidor" que lo hagan ineficaz.

Así pues, la ley proporciona obligatoriedad de cumplimiento a través de los contratos, imponiendo la exigencia de no defraudar la confianza que ha otorgado la contraparte e imponiendo un deber ético de veracidad y fidelidad de la palabra dada, pues existe una necesidad de certidumbre y de seguridad sobre la que debe sustentarse el mundo de los negocios, atendiendo al principio de "*pacta sunt servanda*"

2.1.4. Inexistencia de hechos relevantemente constitutivos de nulidad.

La presunción de validez que acompaña todos los actos jurídicos no se vio afectada por las manifestaciones realizadas en la demanda, la cuales adolecen de sustento probatorio. El demandante no logra acreditar las razones por las cuales el contrato celebrado entre las partes tiene o puede llegar a tener vicios de nulidad absoluta o relativa que ameriten la declaratoria de esta sanción jurídica por parte del Juez.

Es importante precisar que, para que un acto que existe y sea jurídicamente válido, este debe contener los elementos necesarios establecidos en el ordenamiento jurídico colombiano para tal fin, como lo son: capacidad legal, consentimiento libre de vicios, objeto y causa lícita y la solemnidad en los eventos en que así se requiera.

El demandante no demuestra ni en los hechos ni en las pruebas que obran en el expediente, que mi representada obro contrario al derecho o incurrió en yerros que ameriten dicha sanción:

a) Indeterminación del objeto: se puede demostrar con los documentos que obran en el proceso que el objeto del contrato de cesión se encontraba plenamente determinado, en el sentido que mi representada, a la finalización del proyecto, se obligaba a transferir el derecho de dominio y la posesión material de los inmuebles respecto de los que se vinculaba el beneficiario de área, esto es, el Apartamento 303 y el parqueadero 293 de la Torre 2 del Proyecto Arándanos; y, por su parte, el demandante se obligaba a cancelar el precio pactado para dichos inmuebles.

   Cabe resaltar que la indeterminación del objeto no da lugar a la declaratoria de nulidad, mucho menos de nulidad absoluta. En caso de que ello fuere así, la sanción jurídica no sería la nulidad sino la inexistencia del acto, pues como ya se indicó, los elementos de validez no incluyen la indeterminación del objeto, de una parte. De otra parte, en la celebración del acto jurídico se atendieron todos los presupuestos requeridos para que el contrato que existía y que fue celebrado entre las partes, fuere plenamente válido. En consecuencia, carece de fundamentos esta pretensión.

b) Violación de la Ley: el demandante no aporta una prueba si quiera sumaria que permita predicar que mi representada obro en contravía de las disposiciones legales vigentes, ni de las Licencias otorgadas por la Secretaría de Planeación del Municipio de Rionegro, las cuales, en todo caso, se presumen válidamente proferidas en virtud del principio de legalidad de los actos administrativos. Solo se reduce a afirmar absurdos carentes de verdad y sustento probatorio.

c) No cumplimiento de lineamientos del Artículo 1611: el acto jurídico celebrado no es un contrato de promesa de compraventa, los cuales, si bien persiguen la misma finalidad, estos tienen elementos que los hacen diferentes, por lo que ello tampoco resulta demostrado para que implique la declaratoria de nulidad.

2.1.5. Mala fe - Incumplimiento de los de deberes del demandante como consumidor.

El Estatuto del Consumidor es una herramienta para que los consumidores ejerzan sus derechos, pero también consagra obligaciones en cabeza suya, concretamente en el numeral 2.1 del artículo 3: "*Informarse respecto de la calidad de los productos, así como de las instrucciones que suministre el productor o proveedor en relación con su adecuado uso o consumo, conservación e instalación*."

Para el caso concreto, el demandante ha incumplido no solo con su obligación de obrar de buena fe, pues en el escrito de la demanda realiza aseveraciones y señalamientos carentes de verdad, con los que disfraza el incumplimiento de un contrato válidamente celebrado y así evitar las sanciones que fueron establecidas en virtud de la autonomía de la voluntad e impuestas por la parte cumplida o allanada a cumplir; sino también, de informarse acerca de los productos que estaba adquiriendo, de leer detalladamente el contrato y sus anexos, de indagar acerca de la calidad de los mismos y qué implicaba que el apartamento objeto del contrato se entregara en "obra negra".

De la demanda presentada y de la carencia de pruebas se concluye que el demandante actúa de mala fe con el fin de cumplir su cometido de obtener la devolución de su dinero pese al incumplimiento por parte de éste, el cual, motivó la terminación de la relación contractual.

Conforme a las pretensiones del libelo de la demanda, la parte actora está endilgando a mi representada la responsabilidad ante la negación del crédito de vivienda solicitado por el demandante ante el Fondo Nacional del Ahorro, para el pago de una parte del precio pactado por las unidades de vivienda respecto de las cuales se vinculó al Proyecto Arándanos; cuando de acuerdo con lo contractualmente convenido, era una obligación a cargo del beneficiario de área.

2.1.6. Improcedencia e inexistencia de la pretensión.

No existe fundamento jurídico para acceder a las peticiones incoadas en la demanda, y mucho menos, aquellas que pretenden el reconocimiento de un beneficio económico cuando hay un incumplimiento de por medio que dio lugar a la terminación de la relación contractual, en consecuencia:

- No es un contrato de adhesión o de contenido predispuesto, pues su contenido pudo ser acordado por las partes en virtud de la autonomía de la voluntad y, para el caso en particular, no hubo manifestación alguna de inconformidad por parte del demandante respecto del contenido de los instrumentos contractuales celebrados, así como tampoco de sus anexos.
- El contrato de ***"CESIÓN DE DERECHOS DE BENEFICIO DENTRO DEL FIDEICOMISO P.A. ARÁNDANOS PARA LA VINCULACIÓN AL PROYECTO INMOBILIARIO "ARÁNDANOS DE FONTIBÓN", EN CALIDAD DE BENEFICIARIO DE ÁREA – ENCARGO No. 13029 – ETAPA 1 TORRE 2"*** celebrado entre la partes el 02 de febrero de 2021, gozaba de plena validez, pues fue suscrito con plena sujeción a las normas que rigen este tipo de contratos y contiene los elementos que permiten predicar su validez jurídica tales como: capacidad legal de las partes contratantes; objeto y causa lícita toda vez que no contrariaba la ley, la moral o buenas costumbres; consentimiento libre de vicios pues fue celebrado en virtud de la autonomía de la voluntad y el objeto se encontraba plenamente determinado, y así lo conocía el demandante de acuerdo con lo dispuesto en el contrato y su anexos; y, adicionalmente, estaba sometido a una formalidad que era el otorgamiento de una escritura pública que sería sometida a registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, para la transferencia del derecho real de dominio y la posesión material de los inmuebles.
- No hay lugar a predicar un error en el negocio jurídico que dé lugar a una nulidad relativa, pues el demandante conocía claramente las especificaciones del apartamento que adquiría según obra constancia en el documento anexo del contrato denominado "Especificaciones – Apartamentos en Obra Negra V14", debidamente firmado por este en señal de aceptación, en la que se indicaba con qué elementos se entregaba el inmueble y con cuáles no.
- El contrato fue terminado unilateralmente por mi representada a raíz del incumplimiento a cargo del demandante, producto de no obtener la aprobación del crédito ante la entidad financiera por él seleccionada, y no cancelar el saldo restante del precio adeudado conforme lo dispuesto en el Contrato de Cesión de Derechos de Beneficio.

2.1.7. Cualquier otro hecho que se demuestre en el proceso o que constituya excepción

Con respecto a la excepción genérica, habrá de decirse que conforme al artículo 282 del Código General del Proceso, consiste en que se declaren aquellas excepciones que no fueron alegadas, pero que se encuentren probadas durante el trámite del proceso.

2.1.8. Frente al juramento estimatorio

Conforme lo dispone el artículo 206 del C.G. del P. el juramento estimatorio aplica para aquellas demandas mediante las cuales se pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o pago de frutos o mejoras, debiéndose estimar y discriminar cada concepto en forma razonable y bajo juramento que hará prueba de su monto, mismo que no fue realizado por el demandante en el escrito de demanda.

En el caso que nos ocupa, ningún pronunciamiento u objeción le merece a este, por cuanto, por un lado, no fue presentado por parte del demandante el juramento estimatorio; y, por otro lado, porque para el tipo de proceso adelantado por el demandante, en el que el objeto recae únicamente en la declaratoria por parte del juez que el contrato celebrado entre las partes es un contrato adhesión, que está viciado de nulidad (absoluta y relativa) y por ende, que no produce obligación alguna, no tiene asidero alguno, ya que el reconocimiento y pago de cualquier prestación económica derivada del contrato no se reclama por esta cuerda procesal, razón por la cual, dichas pretensiones económicas no deben ser para nada tenidas en cuenta.

3. PRUEBAS

Solicito a su despacho tener como pruebas y decretar las que se estimen pertinentes y procedentes:

3.1. <u>Documentales.</u>

a) Poder para actuar otorgado a la abogada Elizabeth Lopera Vargas
b) Certificado de existencia y representación legal de Constructora Contex S.A.S BIC
c) Copia del Contrato de Cesión de derechos de beneficio dentro del Fideicomiso P.A. ARÁNDANOS para la vinculación al proyecto inmobiliario "ARÁNDANOS DE FONTIBÓN", en calidad de beneficiario de área – Encargo No. 13029 – Etapa 1 torre 2, celebrado el 02 de febrero de 2021 y sus anexos:
    - ✓ Encuesta de cierre de negocio, Proyecto ARÁNDANOS DE FONTIBÓN.
    - ✓ Especificaciones - Apartamentos en Obra Negra V14
    - ✓ Plano del Apartamento

- ✓ Formato de actualización de información personal natural de FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA.

d) Copia del Otrosí No. 1 al Contrato de Cesión de derechos de beneficio dentro del Fideicomiso P.A. ARÁNDANOS DE FONTIBÓN. ENCARGO No. 13029, debidamente firmado, de fecha 08 de junio de 2021.
e) Carta de resciliación unilateral de la relación contractual con fecha del 11 de febrero de 2022.
f) Guía emitida por la empresa de mensajería Servientrega (Testigo 5365), donde consta la recepción de la carta y el acuse de recibido con fecha del 11 de febrero de 2022.
g) Comunicado en el que se indica el procedimiento para la devolución de los dineros, con ocasión a la resciliación de la relación contractual, con fecha del 19 de abril de 2022.
h) Guía emitida por la empresa de mensajería Servientrega (Testigo 6205), donde consta la recepción de la carta y el acuse de recibido con fecha del 19 de abril de 2022.
i) Estado de cuenta donde se evidencia el comportamiento de pago del demandante.
j) Pantallazo de la página web donde consta que los acabados de proyecto son en obra negra.
k) Resolución No. 1082 del 21 de diciembre de 2015 "Por la cual se autoriza Proyecto Urbanístico General P.U.G. y Licencia de Urbanismo, del proyecto Fontibón, destinado a Vivienda de Interés Social -V.I.S., - ubicado en el Municipio de Rionegro – Antioquia". Asimismo, se anexa constancia de ejecutoria.
l) Resolución No. 0447 del 15 de mayo de 2018 "Por la cual se prorroga y modifica la Resolución 1082 "Por la cual se autoriza Proyecto Urbanístico General P.U.G., y Licencia de Urbanismo, del proyecto Fontibón, destinado a vivienda de interés social -V.I.S., ubicado en el Municipio de Rionegro – Antioquia" del 21 de diciembre de 2015, se modifica la Licencia de Urbanismo vigente se expide Licencia Urbanística de Construcción en la modalidad de obra nueva de la Etapa 1 del Proyecto denominado Arándanos, ubicado en el Municipio de Rionegro – Antioquia, Unidad de Actuación Urbanística 7C". Asimismo, se anexa constancia de ejecutoria.
m) Resolución 1370 del 30 de noviembre de 2018 "Por medio de la cual se expide Licencia Urbanística de Urbanización en modalidad de desarrollo para la etapa dos del Proyecto denominado Arándanos, además Licencia Urbanística de Construcción en la modalidad de obra nueva para edificio multifamiliar de la Etapa 2." Asimismo, se anexa constancia de ejecutoria.

n) Fotografías del Apartamento 303 de la Torre 2 en el consta las características en que sería entregado el mismo.
o) Aquellas que obran en el expediente y que fueron aportadas por el demandante.

3.2. Interrogatorio de parte.

Interrogatorio que debe absolver la parte demandada representada por KELLY JOHANNA PÉREZ LONDOÑO, mayor de edad, domiciliada en el Municipio de Envigado, identificada con la cédula de ciudadanía número 43.253.982, sobre los hechos de la demanda y sobre la réplica de los mismos según cuestionario que formularé oralmente en la audiencia respectiva.

3.3. Testimoniales.

Sírvase señora Juez fijar fecha y hora para practicar diligencia de testimonios a las personas que a continuación se relacionan, quienes podrán dar fe de las circunstancias debatidas en el proceso:

a) Marcela Gallego González, identificada con la cédula de ciudadanía número 1152184243, quien podrá ser ubicada en la Carrera 27 G No. 35 Sur 150, Apto. 1012, Envigado (Ant.), teléfono 3004140806, y en el correo electrónico marcegallego4@gmail.com.
b) Angela Ortiz Gutiérrez, identificada con la cédula de ciudadanía número 1017162243, quien podrá ser ubicada en la Carrera 28 A No. 38 B – 18, Medellín (Ant.), teléfono 3166877325, y en el correo electrónico angelaportizg@gmail.com.
c) Jacqueline Echeverry Cardona identificada con cedula de ciudadanía número 1040034367. Podrá ser ubicada en la Carrera 21 No. 16-29, en la Ceja teléfono 3046203506 y en el correo electrónico Jacqueline.echeverrycardona@gmail.com, quien dará cuenta de la relación contractual que se llevó a cabo con el demandante.

4. FUNDAMENTOS DE DERECHO

Fundo este contenido y oposición en lo dispuesto en los Artículos 91, 96, 185, 206, 221, 282, 292, 368 y 369del Código General del Proceso, y demás normas concordantes.

Ley 1480 de 2011 "Estatuto del Consumidor" artículos 3, 42 y 43 y demás normas concordantes.

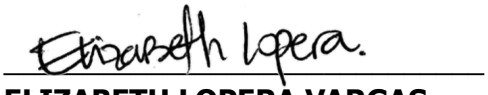
5. ANEXOS

Los documentos enunciados en el acápite de medios de pruebas.

6. NOTIFICACIONES

Recibiré notificación en la dirección física: Kilómetro 3 Vía Don Diego Llanogrande (Antioquia) y/o en los correos electrónicos servicioalcliente@contex.com.co – elizabeth.loperav@gmail.com y elopera@contex.com.co

Atentamente,



ELIZABETH LOPERA VARGAS
C.C. 1.152.189.761
T.P. 253.889 del C.S. de la J.
Apoderada
Constructora Contex S.A.S BIC

contex

Servicio al cliente Contex <servicioalcliente@contex.com.co>

PODER ESPECIAL (VERBAL 2022-00221)

1 mensaje

Servicio al cliente Contex <servicioalcliente@contex.com.co> 3 de marzo de 2023, 15:11
Para: elizabeth.loperav@gmail.com
CC: Elizabeth Lopera <elopera@contex.com.co>

SEÑOR
JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE RIONEGRO
E. S. D.

PROCESO:	Verbal (nulidad)
RADICADO:	2022-00221
DEMANDANTE:	Juan Carlos Castaño Montoya
DEMANDADO:	Constructora Contex S.A.S. BIC

ASUNTO: **Otorgamiento poder**

KELLY JOHANNA PÉREZ LONDOÑO, mayor de edad, identificada con cédula 43.253.982, quien actúa en calidad de Representante Legal Suplente de **CONSTRUCTORA CONTEX S.A.S BIC**, sociedad comercial, con domicilio en el Municipio de Rionegro, Antioquia, identificada con el NIT. 900.082.107-5, legalmente constituida mediante Escritura Pública No. 270 del 03 de marzo de 2006, otorgada en la Notaría Dieciséis (16) de Medellín, inscrita en la Cámara de Comercio del Oriente Antioqueño el 28 de mayo de 2007, bajo el Nro. 00013342 del Libro IX, todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio del Oriente Antioqueño que se anexa; por medio del presente escrito confiero poder[1] ESPECIAL, amplio y suficiente a **ELIZABETH LOPERA VARGAS**, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Medellín, identificada con cédula de ciudadanía número 1.152.189.761 de Medellín, T.P. 253.889 del Consejo Superior de la Judicatura, para que en nombre y representación de la sociedad que actualmente represento, lleve a cabo la defensa de la compañía en relación con el proceso de la referencia, quien podrá ser notificada en la dirección de correo electrónico elizabeth.loperav@gmail.com inscrito en el Registro Nacional de Abogados SIRNA, y en la dirección de correo electrónico para notificaciones judiciales servicioalcliente@contex.com.co

La apoderada queda investida de las más amplias facultades inherentes a este tipo de mandato, en los términos establecidos dentro del artículo 77 del Código General del Proceso, en especial para recibir, conciliar, desistir, renunciar, transigir, sustituir, reasumir y, en general, todas aquellas relacionadas con el mandato conferido, para que en ningún momento se considere o entienda que le hace falta atribuciones suficientes para la representación en las actuaciones y encargos que son objeto del presente mandato.

Atentamente,

KELLY JOHANNA PÉREZ LONDOÑO
Representante Legal
CONSTRUCTORA CONTEX S.A.S BIC

---

[1] Ley 2213 de 2022. Artículo 5o. Poderes. Los poderes especiales para cualquier actuación judicial se podrán conferir mediante mensaje de datos, sin firma manuscrita o digital, con la sola antefirma, se presumirán auténticos y no requerirán de ninguna presentación personal o reconocimiento. En el poder se indicará expresamente la dirección de correo electrónico del apoderado que deberá coincidir con la inscrita en el Registro Nacional de Abogados. Los poderes otorgados por personas inscritas en el registro mercantil, deberán ser remitidos desde la dirección de correo electrónico inscrita para recibir notificaciones judiciales.



20230303_PODER ESPECIAL.pdf
206K

SEÑOR
JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE RIONEGRO
E. S. D.

PROCESO:	verbal (nulidad)
RADICADO:	2022-00221
DEMANDANTE:	Juan Carlos Castaño Montoya
DEMANDADO:	Constructora Contex S.A.S. BIC

ASUNTO: **Otorgamiento poder**

KELLY JOHANNA PÉREZ LONDOÑO, mayor de edad, identificada con cédula 43.253.982, quien actúa en calidad de Representante Legal Suplente de **CONSTRUCTORA CONTEX S.A.S BIC**, sociedad comercial, con domicilio en el Municipio de Rionegro, Antioquia, identificada con el NIT. 900.082.107-5, legalmente constituida mediante Escritura Pública No. 270 del 03 de marzo de 2006, otorgada en la Notaría Dieciséis (16) de Medellín, inscrita en la Cámara de Comercio del Oriente Antioqueño el 28 de mayo de 2007, bajo el Nro. 00013342 del Libro IX, todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio del Oriente Antioqueño que se anexa; por medio del presente escrito confiero poder[1] ESPECIAL, amplio y suficiente a **ELIZABETH LOPERA VARGAS**, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Medellín, identificada con cédula de ciudadanía número 1.152.189.761 de Medellín, T.P. 253.889 del Consejo Superior de la Judicatura, para que en nombre y representación de la sociedad que actualmente represento, lleve a cabo la defensa de la compañía en relación con el proceso de la referencia, quien podrá ser notificada en la dirección de correo electrónico elizabeth.loperav@gmail.com y en la dirección de correo electrónico para notificaciones judiciales servicioalcliente@contex.com.co

La apoderada queda investida de las más amplias facultades inherentes a este tipo de mandato, en los términos establecidos dentro del artículo 77 del Código General del Proceso, en especial para recibir, conciliar, desistir, renunciar, transigir, sustituir, reasumir y, en general, todas aquellas relacionadas con el

[1] Ley 2213 de 2022. Artículo 5o. Poderes. Los poderes especiales para cualquier actuación judicial se podrán conferir mediante mensaje de datos, sin firma manuscrita o digital, con la sola antefirma, se presumirán auténticos y no requerirán de ninguna presentación personal o reconocimiento. En el poder se indicará expresamente la dirección de correo electrónico del apoderado que deberá coincidir con la inscrita en el Registro Nacional de Abogados. Los poderes otorgados por personas inscritas en el registro mercantil, deberán ser remitidos desde la dirección de correo electrónico inscrita para recibir notificaciones judiciales.

mandato conferido, para que en ningún momento se considere o entienda que le hace falta atribuciones suficientes para la representación en las actuaciones y encargos que son objeto del presente mandato.

Sírvase reconocerle personería a mi apoderada en los términos del presente poder.

Atentamente,

KELLY JOHANNA PÉREZ LONDOÑO
Representante Legal
CONSTRUCTORA CONTEX S.A.S BIC

Acepto,

ELIZABETH LOPERA VARGAS
C.C. 1.152.189.761
T.P. 253.889 del C.S. de la J.

CÁMARA DE COMERCIO DEL ORIENTE ANTIOQUENO

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha expedición: 16/03/2023 - 12:01:36
Recibo No. H000023387, Valor 7200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN UruyPGAedG

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a https://sii.confecamaras.co/vista/plantilla/cv.php?empresa=51 y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

La matrícula mercantil proporciona seguridad y confianza en los negocios,renueve su matrícula a más tardar el 31 de marzo de 2023.

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

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón Social : CONSTRUCTORA CONTEX S.A.S BIC
Sigla : CONTEX S.A.S
Nit : 900082107-5
Domicilio: Rionegro, Antioquia

MATRÍCULA

Matrícula No: 58287
Fecha de matrícula en esta Cámara de Comercio: 28 de mayo de 2007
Ultimo año renovado: 2022
Fecha de renovación: 23 de marzo de 2022
Grupo NIIF : GRUPO I - NIIF PLENAS

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal : KILÓMETRO 3 VÍA DON DIEGO LLANOGRANDE
Municipio : Rionegro, Antioquia
Correo electrónico : servicioalcliente@contex.com.co
Teléfono comercial 1 : 3176425600
Teléfono comercial 2 : No reportó.
Teléfono comercial 3 : No reportó.

Dirección para notificación judicial : KILÓMETRO 3 VÍA DON DIEGO LLANOGRANDE
Municipio : Rionegro, Antioquia
Correo electrónico de notificación : servicioalcliente@contex.com.co
Teléfono para notificación 1 : 3176425600
Teléfono notificación 2 : No reportó.
Teléfono notificación 3 : No reportó.

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

CONSTITUCIÓN

Por Escritura Pública No. 270 del 03 de marzo de 2006 de la Notaria 16 de Medellin, inscrito en esta Cámara de Comercio el 28 de mayo de 2007, con el No. 13342 del Libro IX, se constituyó la persona jurídica de naturaleza comercial denominada INVERSIONES CONTEX S.A.

REFORMAS ESPECIALES

Por Escritura Pública No. 627 del 30 de abril de 2007 de la Notaria 16 de Medellin, inscrito en esta Cámara de Comercio el 28 de mayo de 2007, con el No. 13341 del Libro IX, CAMBIO DOMICILIO DE LA CIUDAD DE MEDELLIN AL MUNICIPIO DE RIONEGRO

Por Acta No. 17 del 05 de agosto de 2011 de la Asamblea De Accionistas de Rionegro, inscrito en esta Cámara de Comercio el 02 de septiembre de 2011, con el No. 20906 del Libro IX, se inscribió A UNA SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA

Por Acta No. 83 del 26 de marzo de 2021 de la Asamblea Extraordinaria de Rionegro, inscrito en esta Cámara de Comercio el 07 de mayo de 2021, con el No. 54105 del Libro IX, se decretó REFORMA: CAMBIO DE RAZON SOCIAL Y MODIFICACION AL OBJETO SOCIAL

TÉRMINO DE DURACIÓN

La persona jurídica no se encuentra disuelta y su duración es indefinida.

OBJETO SOCIAL

Objeto social: La sociedad tendrá objeto social indeterminado, es decir podrá desarrollar cualquier actividad económica comercial o civil lícia. Sin embargo, tendrá como objeto social principal el desarrollo de las diferentes manifestaciones de la construcción, pudiendo diseñar, construir, vender, comprar y alquilar inmuebles, por lo que podrá: A) comprar y vender bienes inmuebles destinados a la construcción de vivienda y/o locales comerciales o rurales, alquilar los inmuebles construidos. B) comprar bienes inmuebles construidos para su posterior venta o demolición. C) comprar bienes inmuebles para construcción y venta en conjunto o por el sistema de propiedad horizontal. D) comprar bienes inmuebles para su posterior venta en lotes o en urbanizaciones. E) celebrar cualquiera de las actividades anteriores en participación con otras firmas civiles o comerciales. F) promover, administrar, ejecutar proyectos de urbanización o fraccionamiento de bienes inmuebles, urbanos o rurales, y/o de construcción de edificios o grupos de edificios constitutivos de un conjunto, con la finalidad de enajenar a título oneroso las diferentes unidades resultantes de su realización. G) celebrar contratos en virtud de los cuales la sociedad tome a su cargo, directamente o por conducto de sus contratistas, la planeación y/o ejecución de obras o proyectos de adecuación de tierras, urbanización, parcelación o edificación en áreas urbanas, suburbanas o rurales, la administración de proyectos ajenos o la gerencia de sus ventas. H) arrendar y subarrendar bienes inmuebles, administración de inmuebles de propiedad de terceros, avaluó de inmuebles. I) la financiación y prestación de asistencia y asesoría jurídica, administrativa de ventas y mercadeo a cualquier persona natural o jurídica de actividades relacionadas con el campo de la construcción. J) la compra, venta, producción, representación, importación y exportación de materiales, equipos de construcción, artículos, componentes varios y productos de la construcción de cualquier índole y la explotación de negocios relacionados con esta clase de actividades. K) participar y promover proyectos asociativos. L) prestar toda clase de asesorías y elaborar presupuestos de obra. M) la interventoría de obras en proyectos de construcción. N) adquirir y usar nombres comerciales, logotipos, marcas y demás derechos de propiedad industrial relacionados con las actividades desarrolladas por la sociedad y con los servicios a los que se extiende su giro, se trata de derechos de terceros, celebrar los respectivos contratos de uso o concesión de propiedad industrial. O) gerenciar y comercializar proyectos inmobiliarios propios o de terceros. P) adquirir todos los activos fijos de carácter mueble o inmueble que sean necesarios para el desarrollo de las actividades sociales; gravar o limitar el dominio de sus activos fijos, sean muebles o inmuebles, y enajenarlos cuando por razones de necesidad o conveniencia fuere aconsejable su disposición. Q) concurrir a la constitución de otras empresas o sociedades, con o sin el carácter de filiales, o vincularse a empresas o sociedades ya existentes, mediante aportes en dinero, en bienes o en servicios, incorporarlas o incorporarse a ellas. R) tomar dinero en

---

mutuo y celebrar toda clase de operaciones financieras, por activa o por pasiva, que le permitan obtener los fondos necesarios para el desarrollo de sus actividades. S) en general, ejecutar todos los actos y celebrar todos los contratos que guarden relación de medio a fin con el objeto social expresado en el precedente articulo y todos aquellos que tengan como finalidad ejercer los derechos y cumplir las obligaciones legales o convencionales derivadas de su existencia y de las actividades desarrolladas por la compañía.

Adquieren bienes o contratan servicios de empresas de origen local o que pertenezcan a mujeres y minorías. Dan preferencia en la celebración de contratos a los proveedores de bienes y servicios que implementen normas equitativas y ambientales. Crean un manual para sus empleados, con el fin de consignar los valores y expectativas de la sociedad. Expanden la diversidad en la composición de las juntas directivas, equipo directivo, ejecutivo y proveedores, con el fin de incluir en ellos personas pertenecientes a distintas culturas, minorías étnicas, creencias religiosas diversas, con distintas orientaciones sexuales, capacidades físicas heterogéneas y diversidad de género. Divulgan ante sus trabajadores los estados financieros de su sociedad. Expresan la misión de la sociedad en los diversos documentos de la empresa Establecen una remuneración salarial razonable para sus trabajadores y analizan las diferencias salariales entre sus empleados mejor y peor remunerados para establecer estándares de equidad. Establecen subsidios para capacitar y desarrollar profesionalmente a sus trabajadores y ofrecen programas de reorientación profesional a los empleados a los que se les ha dado por terminado su contrato de trabajo. Brindan opciones de empleo que le permitan a los trabajadores tener flexibilidad en la jornada laboral y crean opciones de teletrabajo, sin afectar la remuneración de sus trabajadores. Efectúan anualmente auditorías ambientales sobre eficiencia en uso de energía, agua y desechos y divulgan los resultados al público en general y capacitan a sus empleados en la misión social y ambiental de la sociedad. Supervisan las emisiones de gases efecto invernadero generadas a causa de la actividad empresarial; implementan programas de reciclaje o de reutilización de desperdicios; aumentan progresivamente las fuentes de energía renovable utilizadas por la sociedad, y motivan a sus proveedores a realizar sus propias evaluaciones y auditorías ambientales en relación con el uso de electricidad y agua, generación de desechos, emisiones de gases de efecto invernadero y empleo de energías renovables. Incentivan las actividades de voluntariado y crean alianzas con fundaciones que apoyen obras sociales en interés de la comunidad.

CAPITAL

	* CAPITAL AUTORIZADO *
Valor	$ 10.000.000.000,00
No. Acciones	10.000.000,00
Valor Nominal Acciones	$ 1.000,00
	* CAPITAL SUSCRITO *
Valor	$ 3.027.834.000,00
No. Acciones	0,00
Valor Nominal Acciones	$ 0,00
	* CAPITAL PAGADO *
Valor	$ 3.027.834.000,00

REPRESENTACIÓN LEGAL

representacion legal: Gerente: La compañía tendrá un (1) gerente. El gerente es el representante legal de la compañía en juicio y fuera de juicio, y administrador de su patrimonio sin limitación alguna en razón de la cuantía o de la naturaleza del acto o contrato que pretendiere celebrar. Le corresponde el gobierno y la administración directa de la misma, como gestor y ejecutor de los negocios y actividades sociales, y todos los funcionarios o empleados cuyos nombramientos no correspondan a la Asamblea General de accionistas estarán subordinados a él. La designación del gerente, el límite de la cuantía en que puede comprometer a la compañía y la fijación de su remuneración corresponden a la Asamblea General de accionistas. El gerente será elegido para periodos de dos años (2) y podrá ser reelegido indefinidamente y removido en cualquier momento. No obstante, permanecerá indefinidamente en su cargo si la Asamblea de accionistas no realiza un nuevo nombramiento. El gerente de la compañía tiene un suplente o cuantos estime conveniente designar la Asamblea General de accionistas, que lo reemplazarán en sus faltas absolutas y en sus faltas temporales o accidentales, así como también para los actos en los cuales estos estén impedidos para efectuar contratos y/o negocios dentro de las actividades del giro ordinario del negocio.

suplente: El gerente de la compañía tiene un suplente o cuantos estime conveniente designar la Asamblea General de accionistas. El suplente del gerente no requerirá autorización previa de la Asamblea General de accionistas para el ejercicio de sus funciones y tendrá las mismas facultades del principal. El suplente del gerente tiene la facultad especial de representar la sociedad y ejercer sus funciones sin que sea necesaria la ausencia temporal o accidental del gerente principal. En caso de ausencia absoluta del representante legal principal, el suplente lo reemplazará. Entiéndase por falta absoluta del gerente, su muerte o renuncia y, en tales casos el suplente actuará por el resto del periodo en curso, salvo que se produzca antes un nuevo nombramiento en propiedad. El suplente del gerente será nombrado igualmente por la Asamblea General de accionistas, para igual periodo y en la misma oportunidad que el gerente.

representante legal especial: La sociedad podrá tener uno o más representantes legales especiales que estarán bajo las órdenes del gerente y sus suplentes, con las siguientes facultades: Representar a la sociedad para gestionar todo tipo de actos administrativos, instaurar o actuar en toda clase de acciones judiciales y administrativas y en general para actuar ante todas las autoridades de la administración pública, rama del poder judicial y particulares que ejerzan funciones públicas incluyendo los entes territoriales (distritos, municipios, departamentos, áreas metropolitanas, etc secretarias o entes adscritos o vinculados de los anteriores, departamento de planeación, curadurías, DIAN, ministerio de protección social con facultades para conciliar, desistir o transigir; realizar peticiones, solicitudes, denuncias y demás actuaciones de índole laboral, civil, administrativo, penal presentadas a favor o en contra de la sociedad o a favor o en contra de los representantes legales principal, suplentes o especiales de la sociedad. Dentro de las mismas podrán presentar demandas, acciones, contestarlas, notificarse de ellas, interponer recursos, descorrer traslados, presentar alegatos, memoriales, transigir, conciliar, recibir, desistir, sustituir y en general ejercer todos los actos que la Ley le atribuye a los apoderados judiciales. Así mismo, los representantes legales especiales tendrán facultades específicas de acuerdo a su jerarquía, según lo establecido por la Asamblea de accionistas, así: El primer representante legal especial tendrá funciones de representación legal de la sociedad facultades para los siguientes actos: Representar a la sociedad ante las

propiedades horizontales o copropiedades donde la sociedad tenga una posición, derecho, interés u obligación hasta por una cuantía de 130 smlmv; firmar contratos con proveedores y contratistas de obras; firmar escrituras públicas en las que intervenga la sociedad como parte; actuar frente a particulares que no cumplan funciones públicas, en especial compradores de los proyectos de la compañía; representar a la sociedad en actos judiciales y prejudiciales y en general para actuar ante todas las autoridades de la administración pública, rama del poder judicial y particulares que ejerzan funciones públicas con facultades para conciliar, desistir o transigir hasta por una cuantía de hasta 641 smlmv. El segundo representante legal especial tendrá funciones de representación legal de la sociedad facultades para los siguientes actos: Representar a la sociedad ante las propiedades horizontales o copropiedades donde la sociedad tenga una posición, derecho, interés u obligación hasta por una cuantía de 130smlmv; firmar contratos de promesa de compraventa, encargos fiduciarios, cesiones, contratos de mera tenencia y en general cualquier acto jurídico o documento para adelantar trámites con entidades financieras, fiduciarias, firmar escrituras públicas en las que intervenga la sociedad como parte, etc.; Actuar frente a particulares que no cumplan funciones públicas, en especial compradores de los proyectos de la compañía, representar a la sociedad en actos judiciales y prejudiciales y en general para actuar ante todas las autoridades de la administración pública, rama del poder judicial y particulares que ejerzan funciones públicas con facultades para conciliar, desistir o transigir hasta por una cuantía de hasta 897 smlmv. El tercer representante legal especial tendrá funciones de representación legal de la sociedad facultades para los siguientes actos: Representar a la sociedad ante las autoridades nacionales y locales autorizadas legalmente para recaudar impuestos nacionales o locales (DIAN, municipios, departamentos) por una cuantía indeterminada; firmar cualquier contrato, acuerdo o trámite tributario (declaraciones y autorretenciones, declaraciones de retenciones, declaración de industria y comercio, información exógena, correcciones de industria y comercio, trámites para solicitud de iva, entre otros); suscribir cualquier acto o contrato ante entidades financieras, sociedades fiduciarias, superintendencias, cámaras de comercio, entre otros; suscribir los estados financieros de la sociedad y sus certificaciones anexas; representar a la sociedad en actos judiciales y prejudiciales y en general para actuar ante todas las autoridades de la administración pública, rama del poder judicial y particulares que ejerzan funciones públicas con facultades para conciliar, desistir o transigir hasta por una cuantía indeterminada.

FACULTADES Y LIMITACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL

funciones y facultades del gerente: En desarrollo de lo estipulado en los artículos 99 y 196 del código de comercio son funciones y facultades del gerente de la compañía las siguientes: A) hacer uso de la denominación social. B) ejecutar los decretos de la Asamblea General de accionistas y la Junta Directiva. C) ejercer las funciones cuando le sean delegadas, total o parcialmente por la Asamblea General de accionistas o la Junta Directiva. Ch) designar y remover libremente los empleados de la compañía que no dependen directamente de la Asamblea General de accionistas y escoger, también libremente, al personal de trabajadores, determinar su número, fijar el género de labores, remuneraciones, etc. Y hacer los despidos del caso. D) constituir los apoderados judiciales y extrajudiciales que juzgue necesarios para la adecuada representación de la sociedad, delegándoles las facultades que estime conveniente, de aquellas que el mismo goza. E)

---

ejecutar los actos y celebrar los contratos que tiendan al desarrollo del objeto social. En ejercicio de esta facultad el gerente podrá dar o recibir en mutuo cantidades de dinero; hacer depósitos bancarios; firmar toda clase de títulos valores y negociar esta clase de instrumentos, firmarlos, aceptarlos, protestarlos, endosarlos, pagarlos, descargarlos, tenerlos, etc.; Comparecer en los juicios en que se discuta la propiedad de los bienes sociales o cualquier derecho de la compañía; transigir, comprometer, desistir, novar, recibir e interponer acciones y recursos de cualquier género de todos los negocios o asuntos de cualquier índole que tenga pendiente la compañía; representar a la sociedad ante cualquier clase de funcionarios, tribunales, autoridades, personas jurídicas o naturales, etc.; Y, en general actuar en la dirección de la empresa social. Se entiende que no existe restricción alguna para el gerente en la ejecución de actos y en la celebración de contratos. F) convocar a la Asamblea General de accionistas o Junta Directiva a sesiones extraordinarias, cada vez que lo juzgue conveniente o necesario. G) presentar a la Asamblea General de accionistas, en sus sesiones ordinarias, el balance de cada ejercicio, y un informe escrito sobre la forma como hubiere llevado a cabo su gestión y las medidas cuya adopción recomiende a la Asamblea. H) informar a la Asamblea General de accionistas, acerca del desarrollo de los negocios y demás actividades sociales, someterle prospectos para el mejoramiento de las empresas que explote la compañía y facilitar a dicho órgano directivo el estudio de cualquier problema, proporcionándole los datos que requiera. I) apremiar a los empleados y demás servidores de la compañía a que cumplan los deberes de su cargo y vigilar continuamente la marcha de la empresa, especialmente su contabilidad y documentos. J) cuidar que la recaudación o inversión de los fondos de la empresa se hagan debidamente. K) ejercer todas las facultades que directamente delegue en el la Asamblea General de accionistas o la Junta Directiva. L) decretar el establecimiento de sucursales, dependencias y agendas de aquellas a que se refiere el articulo 264 del código de comercio, dentro y fuera del país.

NOMBRAMIENTOS

REPRESENTANTES LEGALES

Por Acta No. 17 del 05 de agosto de 2011 de la Asamblea De Accionistas, inscrita/o en esta Cámara de Comercio el 02 de septiembre de 2011 con el No. 20907 del libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
REPRESENTANTE LEGAL	JUAN FELIPE OSORIO CARDONA	C.C. No. 3.396.184

Por Acta No. 55 del 15 de mayo de 2017 de la Asamblea De Accionistas, inscrita/o en esta Cámara de Comercio el 16 de junio de 2017 con el No. 38279 del libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
REPRESENTANTE LEGAL SUPLENTE	KELLY JOHANNA PEREZ LONDOÑO	C.C. No. 43.253.982
PRIMER REPRESENTANTE LEGAL ESPECIAL	JUAN MIGUEL JARAMILLO URIBE	C.C. No. 71.798.894
SEGUNDO REPRESENTANTE LEGAL ESPECIAL	RICARDO PALACIO OJALVO	C.C. No. 8.358.807

Por Acta No. 97 del 26 de septiembre de 2022 de Único Accionista, inscrita/o en esta Cámara de Comercio el 24 de octubre de 2022 con el No. 61849 del libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
TERCER REPRESENTANTE LEGAL ESPECIAL	MARTIN CALDERON VILLEGAS	C.C. No. 1.037.570.740

JUNTA DIRECTIVA

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
PRINCIPALES		
MIEMBRO JUNTA DIRECTIVA	FABIO ALBERTO BERNAL PELAEZ	C.C. No. 71.642.471
MIEMBRO JUNTA DIRECTIVA	JUAN DAVID URIBE CORREA	C.C. No. 70.114.840
MIEMBRO JUNTA DIRECTIVA	JUAN FELIPE OSORIO CARDONA	C.C. No. 3.396.184
MIEMBRO JUNTA DIRECTIVA	MANUELA ECHAVARRIA VILLEGAS	C.C. No. 43.155.822
MIEMBRO JUNTA DIRECTIVA	RICARDO PALACIO OJALVO	C.C. No. 8.358.807

Por Acta No. 66 del 08 de abril de 2019 de la Asamblea De Accionistas, inscrita/o en esta Cámara de Comercio el 16 de mayo de 2019 con el No. 45386 del libro IX, se designó a:

PRINCIPALES

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
MIEMBRO JUNTA DIRECTIVA	FABIO ALBERTO BERNAL PELAEZ	C.C. No. 71.642.471
MIEMBRO JUNTA DIRECTIVA	JUAN DAVID URIBE CORREA	C.C. No. 70.114.840
MIEMBRO JUNTA DIRECTIVA	JUAN FELIPE OSORIO CARDONA	C.C. No. 3.396.184
MIEMBRO JUNTA DIRECTIVA	MANUELA ECHAVARRIA VILLEGAS	C.C. No. 43.155.822

Por Acta No. 67 del 10 de junio de 2019 de la Asamblea Extraordinaria De Accionistas, inscrita/o en esta Cámara de Comercio el 05 de julio de 2019 con el No. 46010 del libro IX, se designó a:

PRINCIPALES

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
MIEMBRO JUNTA DIRECTIVA	RICARDO PALACIO OJALVO	C.C. No. 8.358.807

REVISORES FISCALES

Por documento privado del 02 de octubre de 2018 de la Firma De Revisoria Fiscal, inscrita/o en esta Cámara de Comercio el 04 de octubre de 2018 con el No. 42658 del libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION	T. PROF
REVISOR FISCAL PRINCIPAL	JUAN ANDRES CIFUENTES HERNANDEZ	C.C. No. 1.036.607.375	232473-T

Por Acta No. 57 del 30 de mayo de 2017 de la Asamblea De Accionistas, inscrita/o en esta Cámara de Comercio el 08 de junio de 2017 con el No. 38207 del libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION	T. PROF
REVISOR FISCAL	ESTRATEGIA FISCAL S.A.S	NIT No. 900.283.701-3	

Por documento privado No. . del 12 de abril de 2021 de la Revisor Fiscal, inscrita/o en esta Cámara de Comercio el 22 de abril de 2021 con el No. 53670 del libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION	T. PROF
REVISOR FISCAL SUPLENTE	KEILA MARLEI MONTOYA BELTRAN	C.C. No. 1.152.699.794	271277-T

REFORMAS DE ESTATUTOS

Los estatutos de la sociedad han sido reformados así:

DOCUMENTO	INSCRIPCIÓN
*) E.P. No. 627 del 30 de abril de 2007 de la Notaria 16 Medellín	13341 del 28 de mayo de 2007 del libro IX
*) E.P. No. 629 del 17 de mayo de 2006 de la Notaria 16 Medellín	13346 del 28 de mayo de 2007 del libro IX
*) D.P. No. .. del 30 de abril de 2007 de la Revisor Fiscal	13401 del 06 de junio de 2007 del libro IX
*) Aviso No. 16147 del 18 de diciembre de 2007 de la Notaria 15	14214 del 16 de enero de 2008 del libro IX
*) Aviso No. 4499 del 15 de abril de 2009 de la Notaria 15	16282 del 23 de abril de 2009 del libro IX
*) D.P. No. 4499 del 17 de abril de 2009 de la Revisor Fiscal	16283 del 23 de abril de 2009 del libro IX
*) Aviso No. 5180 del 13 de mayo de 2010 de la Notaria 15	18203 del 01 de junio de 2010 del libro IX
*) Acta No. 17 del 05 de agosto de 2011 de la Asamblea De Accionistas	20906 del 02 de septiembre de 2011 del libro IX
*) Acta No. 18 del 02 de agosto de 2011 de la Asamblea De Accionistas	20964 del 09 de septiembre de 2011 del libro IX
*) Acta No. 20 del 28 de octubre de 2011 de la Asamblea De Accionistas	21329 del 09 de noviembre de 2011 del libro IX
*) D.P. del 08 de noviembre de 2011 de la Revisor Fiscal	21348 del 16 de noviembre de 2011 del libro IX
*) D.P. del 13 de abril de 2012 de la Revisor Fiscal	22792 del 19 de abril de 2012 del libro IX
*) Acta No. 2 del 20 de febrero de 2012 de la Asamblea De Accionistas	22795 del 19 de abril de 2012 del libro IX
*) Acta No. 31 del 13 de enero de 2014 de la Asamblea De Accionistas	27148 del 03 de febrero de 2014 del libro IX
*) D.P. del 12 de febrero de 2014 de la Revisor Fiscal	27243 del 13 de febrero de 2014 del libro IX
*) D.P. del 21 de noviembre de 2014 de la Revisor Fiscal	29310 del 02 de diciembre de 2014 del libro IX
*) Acta No. 37 del 24 de marzo de 2015 de la Asamblea De Accionistas	30581 del 14 de mayo de 2015 del libro IX
*) D.P. del 30 de abril de 2015 de la Revisor Fiscal	30582 del 14 de mayo de 2015 del libro IX
*) Acta No. 39 del 21 de septiembre de 2015 de la Asamblea De Accionistas	32159 del 07 de octubre de 2015 del libro IX

---

*) Acta No. 40 del 05 de octubre de 2015 de la Asamblea De Accionistas	32191 del 13 de octubre de 2015 del libro IX
*) D.P. del 07 de octubre de 2015 de la Revisor Fiscal	32200 del 14 de octubre de 2015 del libro IX
*) D.P. del 14 de octubre de 2015 de la Revisor Fiscal	32245 del 20 de octubre de 2015 del libro IX
*) D.P. del 17 de marzo de 2016 de la Revisor Fiscal	33636 del 04 de abril de 2016 del libro IX
*) Acta No. 52 del 17 de marzo de 2017 de la Unico Accionsita	37617 del 28 de abril de 2017 del libro IX
*) D.P. No. . del 05 de abril de 2017 de la Revisor Fiscal	37618 del 28 de abril de 2017 del libro IX
*) Acta No. 55 del 15 de mayo de 2017 de la Asamblea De Accionistas	38278 del 16 de junio de 2017 del libro IX
*) Acta No. 60 del 30 de enero de 2018 de la Asamblea De Accionistas	40338 del 15 de febrero de 2018 del libro IX
*) Acta No. 61 del 05 de marzo de 2018 de la Asamblea De Accionistas	40576 del 13 de marzo de 2018 del libro IX
*) D.P. No. . del 09 de marzo de 2018 de la Revisora Fiscal	40578 del 13 de marzo de 2018 del libro IX
*) Acta No. 63 del 07 de diciembre de 2018 de la Asamblea Extraordinaria De Accionistas	43547 del 31 de diciembre de 2018 del libro IX
*) Acta No. 66 del 08 de abril de 2019 de la Asamblea De Accionistas	45385 del 16 de mayo de 2019 del libro IX
*) Acta No. 67 del 10 de junio de 2019 de la Asamblea Extraordinaria De Accionistas	46011 del 05 de julio de 2019 del libro IX
*) Acta No. 77 del 09 de septiembre de 2020 de la Asamblea Extraordinaria De Accionistas	53241 del 19 de marzo de 2021 del libro IX
*) Acta No. 83 del 26 de marzo de 2021 de la Asamblea Extraordinaria	54105 del 07 de mayo de 2021 del libro IX
*) Acta No. 97 del 26 de septiembre de 2022 de la Accionista Unico	61848 del 24 de octubre de 2022 del libro IX

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

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

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

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

SITUACIONES DE CONTROL Y GRUPOS EMPRESARIALES

Por documento privado No. . del 14 de octubre de 2021 de Único Accionista , inscrito en esta Cámara de Comercio el 25 de octubre de 2021, con el No. 56516 del Libro IX, se inscribió la comunicación que se ha configurado una situación de control : Situacion de control subordinada ejercida por juan felipe osorio cardona, sobre la sociedad constructora contex s.A.S bic en virtud de la propiedad del 100% de las acciones que componen el capital de la sociedad de conformidad con el numeral 1 del artículo 261 del código de comercio.
**** EMPRESA MATRIZ / CONTROLANTE :** JUAN FELIPE OSORIO CARDONA

CONTROLANTE
Identificación: 3396184
Nacionalidad: Colombiano/a
Domicilio: 05001 - Medellin
País: Colombia
Descripción de la actividad: INGENIERO CIVIL
Fecha de configuración de la situación: 25/10/2021

**** EMPRESA SUBORDINADA / CONTROLADA :** CONSTRUCTORA CONTEX S.A.S BIC
Domicilio: Rionegro, Antioquia
País: Colombia

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal Código CIIU: F4111
Actividad secundaria Código CIIU: F4390
Otras actividades Código CIIU: F4290 F4330

ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, SUCURSALES Y AGENCIAS

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

ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO

Nombre: INVERSIONES CONTEX
Matrícula No.: 58302
Fecha de Matrícula: 29 de mayo de 2007
Último año renovado: 2022
Categoría: Establecimiento de Comercio
Dirección : KILÓMETRO 3 VÍA DON DIEGO LLANOGRANDE
Municipio: Rionegro, Antioquia

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

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

INFORMA - TAMAÑO DE EMPRESA

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

CÁMARA DE COMERCIO DEL ORIENTE ANTIOQUENO

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha expedición: 16/03/2023 - 12:01:36
Recibo No. H000023387, Valor 7200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN UruyPGAedG

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a https://sii.confecamaras.co/vista/plantilla/cv.php?empresa=51 y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

La matrícula mercantil proporciona seguridad y confianza en los negocios,renueve su matrícula a más tardar el 31 de marzo de 2023.

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

Ingresos por actividad ordinaria : $82,679,504,000
Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el periodo - CIIU : F4111.

CERTIFICAS ESPECIALES

Prohibiciones: Se establecen las siguientes prohibiciones: A) la sociedad no podrá constituirse en garante de obligaciones de terceros, ni caucionar con los bienes sociales obligaciones distintas de las suyas propias o de sus accionistas, salvo que de ello se derive un beneficio manifiesto para la sociedad y sea aprobado por la Asamblea General con el voto favorable de más del setenta por ciento (70%) de las acciones en que se encuentra dividido el capital suscrito de la compañía; b) los accionistas no podrán gravar ni dar en garantía sus acciones, sin la previa autorización de la Asamblea General con el voto favorable de más del setenta por ciento (70%) de las acciones en que se encuentra dividido el capital suscrito de la compañía. C) os administradores de la sociedad deberán abstenerse de utilizar indebidamente información privilegiada, guardando y protegiendo la reserva comercial e industrial de la sociedad.

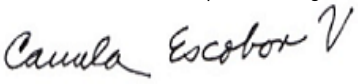
Este certificado refleja la situación jurídica registral de la sociedad, a la fecha y hora de su expedición.

IMPORTANTE: La firma digital del secretario de la CÁMARA DE COMERCIO DEL ORIENTE ANTIOQUENO contenida en este certificado electrónico se encuentra emitida por una entidad de certificación abierta autorizada y vigilada por la Superintendencia de Industria y Comercio, de conformidad con las exigencias establecidas en la Ley 527 de 1999 para validez jurídica y probatoria de los documentos electrónicos.

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

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

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



CAMILA ESCOBAR VARGAS
PRESIDENTA EJECUTIVA

***** FINAL DEL CERTIFICADO *****

CESIÓN DE DERECHOS DE BENEFICIO DENTRO DEL FIDEICOMISO P.A. ARÁNDANOS PARA LA VINCULACIÓN AL PROYECTO INMOBILIARIO "ARÁNDANOS DE FONTIBÓN", EN CALIDAD DE BENEFICIARIO DE ÁREA – ENCARGO No. 13029 – ETAPA 1 TORRE 2

Entre los suscritos, a saber, por una parte, la sociedad CONSTRUCTORA CONTEX S.A.S identificada con NIT. 900.082.107-5, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Rionegro, constituida mediante (escritura pública No.270 otorgada en la Notaria 16 del Circulo Notarial de Medellín el 03 de marzo de 2006, registrada en la Cámara de Comercio bajo el número mercantil 00013342, representada en el presente acto por RICARDO PALACIO OJALVO mayor de edad, domiciliado en Medellín , identificado con la C.C. 8.358.807, quien en adelante y para efectos del presente documento se denominarán el **CEDENTE o el FIDEICOMITENTE**, y por la otra,

Identificación	Nombre	Estado Civil	Participación
N° 94370623 Expedida en CALI	JUAN CARLOS CASTAÑO MONTOYA	SOLTERO (A)	100.00%

JUAN CARLOS CASTAÑO MONTOYA, mayor(es) de edad, identificado(s) como se aparece en la tabla anterior, quien(es) para todos los efectos del presente documento se denominará(n) **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, hemos convenido celebrar mediante el presente documento, la CESIÓN DE DERECHOS DE BENEFICIO DENTRO DEL FIDEICOMISO P.A. ARÁNDANOS, el cual se regirá por las cláusulas que se establecen a continuación, previas las siguientes

CONSIDERACIONES:

1. Que EL FIDEICOMITENTE, planea adelantar un Proyecto Inmobiliario denominado "Arándanos de Fontibón" en la ciudad de Rionegro (en adelante EL PROYECTO), en los inmuebles identificados con las matrículas inmobiliarias Nos. 020-67718; 020-67717;020-67714 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Rionegro (en adelante EL INMUEBLE).

2. Que El PROYECTO se desarrolla a través de un esquema fiduciario, para lo cual EL FIDEICOMITENTE y FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, celebraron el 02 de marzo de 2017 a través de documento privado, el Contrato de Fiducia Mercantil Inmobiliaria de Administración y pagos y el otrosí No.1 integral a dicho contrato el 26 de julio de 2017 (en adelante EL CONTRATO DE FIDUCIA), a través del cual se constituyó el FIDEICOMISO P. A. ARÁNDANOS. (en adelante el FIDEICOMISO).

3. Que el CONTRATO DE FIDUCIA permite en su contenido que el FIDEICOMITENTE gestione la vinculación de terceros al FIDEICOMISO, bajo la calidad de BENEFICIARIOS DE ÁREA, quienes quedarán vinculados al FIDEICOMISO únicamente con respecto al beneficio que corresponda al FIDEICOMITENTE en una determinada unidad inmobiliaria resultante del PROYECTO, de manera que lo que a EL BENEFICIARIO DE ÁREA corresponda por todo concepto en razón de la vinculación a EL FIDEICOMISO, le será cubierto exclusivamente al momento de la transferencia de la respectiva unidad inmobiliaria, siendo en todo caso EL FIDEICOMITENTE el responsable frente a EL BENEFICIARIO DE ÁREA por el desarrollo, terminación y entrega de la unidad inmobiliaria resultante del PROYECTO. EL BENEFICIARIO DE ÁREA no tendrá derecho a participar en los excedentes o pérdidas que resulten al momento de liquidar el FIDEICOMISO y no adquirirá por dicha vinculación el carácter de beneficiario con relación a los demás derechos y obligaciones derivados del CONTRATO DE FIDUCIA, ni derecho a intervenir en las deliberaciones y decisiones que son de incumbencia del FIDEICOMISO.

4. Que la CESIÓN DE DERECHOS DE BENEFICIO que por este documento se instrumenta, se encuentra de conformidad con el procedimiento que para tales efectos se estableció en el CONTRATO DE FIDUCIA.

CLÁUSULAS

PRIMERA. - DEFINICIONES: Los términos utilizados en el presente contrato, tendrán el significado que se les asigna en esta cláusula. Los términos que denoten singular también incluyen el plural y viceversa, siempre y cuando el contexto así lo requiera. Los términos que no estén expresamente definidos en el presente contrato o cuya definición no resulte clara en los términos del mismo, se deberán entender en el sentido corriente y usual que ellos tienen en el lenguaje técnico correspondiente o en el natural y obvio según el uso general de los mismos.

1. **BENEFICIARIO DE ÁREA:** Son todas aquellas personas naturales o jurídicas o cualquier otro ente capaz de ejercer derechos y contraer obligaciones que se vinculen al PROYECTO mediante la suscripción del presente contrato con el FIDEICOMITENTE, adquiriendo dichos BENEFICIARIOS DE ÁREA tal calidad exclusivamente respecto de la UNIDAD INMOBILIARIA. Los BENEFICIARIOS DE ÁREA se obligarán conforme a la CESIÓN a transferir a favor del FIDEICOMISO todas aquellas sumas de dinero a que se comprometan en virtud del citado documento.

   Los BENEFICIARIOS DE ÁREA podrán vincularse mediante la suscripción de una CESIÓN durante la FASE PREVIA, o durante la FASE DE CONSTRUCCIÓN.

2. **CESIÓN o CESIONES:** Es el presente documento, a través del cual el FIDEICOMITENTE cede sus derechos de beneficio a los BENEFICIARIOS DE AREA, circunscritos específicamente a una UNIDAD INMOBILIARIA resultante del PROYECTO determinada en la cesión.

3. **CONDICIONES:** Se refiere a los requisitos que deben cumplirse para la liberación de los RECURSOS depositados por los BENEFICIARIOS DE ÁREA en las cuentas del FIDEICOMISO durante la FASE PREVIA.

4. **CONSTRUCTOR:** Lo será el FIDEICOMITENTE quien adelantará la construcción del PROYECTO bajo su propio riesgo y exclusiva responsabilidad.

5. **FASE PREVIA:** Etapa que comienza con la suscripción del CONTRATO DE FIDUCIA y termina cuando se haya acreditado el cumplimiento de las CONDICIONES por parte del FIDEICOMITENTE o cuando cumplido el plazo para su cumplimiento el FIDEICOMITENTE no lo haya acreditado, todo de conformidad con lo previsto en el CONTRATO DE FIDUCIA. Durante la FASE PREVIA en las cuentas del FIDEICOMISO se recibirán los RECURSOS que los BENEFICIARIOS DE ÁREA deban depositar en virtud de las CESIONES, según corresponda, cuya utilización se restringirá hasta tanto el FIDEICOMITENTE acredite el cumplimiento de las CONDICIONES de conformidad con lo previsto en el CONTRATO DE FIDUCIA.

6. **FASE DE CONSTRUCCIÓN:** Corresponde a la fase en la cual se llevará a cabo la construcción del PROYECTO, la cual estará vigente desde el momento en que se suscriba el acta de inicio de obra, lo cual deberá ocurrir una vez el FIDEICOMITENTE haya acreditado ante la FIDUCIARIA el cumplimiento de las CONDICIONES, y se extenderá hasta la transferencia de todas las unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO.

7. **FIDUCIARIA:** Es la sociedad **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA**.

8. **FIDEICOMISO:** Corresponde al FIDEICOMISO P.A. ARÁNDANOS, el cual se identifica tributariamente con el NIT 830.054.539-0 y actúa con plenos efectos jurídicos frente al

FIDEICOMITENTE y ante terceros, mediante vocería que del mismo ejerce la FIDUCIARIA.

9. **GERENTE Y PROMOTOR:** Lo será el FIDEICOMITENTE, quien llevará a cabo las gestiones de gerencia y promoción del PROYECTO bajo su propio riesgo y exclusiva responsabilidad.

10. **PROYECTO**: Corresponde a las actividades constructivas tendientes a la iniciación, desarrollo y culminación del proyecto inmobiliario Arándanos de Fontibón el cual contará aproximadamente con trescientas cuarenta y cuatro (344) apartamentos, Ciento quince (115) parqueaderos de visitantes y trescientas sesenta y seis (366) privados que serán llevados a cabo por el FIDEICOMITENTE en el INMUEBLE.

11. **UNIDAD INMOBILIARIA:** Corresponde a cada uno de los bienes resultantes del PROYECTO, que tienen como destinación específica el uso de vivienda, los cuales harán parte del FIDEICOMISO una vez sometido los INMUEBLES al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con la Ley e individualizados con su correspondiente matrícula inmobiliaria. El beneficio del BENEFICIARIO DE ÁREA, se encuentra determinado única y exclusivamente respecto de la UNIDAD INMOBILIARIA que se describe en el presente contrato.

SEGUNDA. - OBJETO DEL CONTRATO DE CESIÓN: El objeto del presente contrato, es la cesión por parte del CEDENTE, a favor de los BENEFICIARIOS DE ÁREA de los derechos de beneficio derivados del FIDEICOMISO y que están ligados exclusivamente a la(s) **UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S)** identificada(s) en la cláusula séptima, derechos de los cuales es titular el **CEDENTE.**

TERCERA. - CONDICIONES: La obligación de cesión establecida en este contrato se encuentra condicionada al cumplimiento de las CONDICIONES para la liberación de los recursos consignados por el BENEFICIARIO DE ÁREA en las cuentas bancarias abiertas a nombre del FIDEICOMISO, condiciones que se establecen a continuación y que se encuentran contenidas en el CONTRATO DE FIDUCIA. Para tal fin, las condiciones deberán cumplirse para cada etapa así:

a. ETAPA 1: A más tardar dentro de los veinticuatro (24) meses siguientes a la fecha de suscripción del presente contrato, prorrogable dicho término por seis (6) meses más, siempre y cuando exista aprobación de los BENEFICIARIOS DE ÁREA para dicha prórroga.

b. ETAPA 2: A más tardar dentro de los veinticuatro (24) meses siguientes a la fecha de suscripción del presente contrato, prorrogable dicho término por seis (6) meses más, siempre y cuando exista aprobación de los BENEFICIARIOS DE ÁREA para dicha prórroga.

En el evento que las CONDICIONES no se cumplan, en los plazos y bajo las condiciones indicadas en el presente contrato, éste se resolverá y lo que se hubiere entregado por las partes se restituirá entre ellas según corresponda.

1. **CONDICIÓN TÉCNICA:** El FIDEICOMITENTE deberá tramitar y obtener ante las autoridades competentes, la aprobación definitiva con su correspondiente nota de ejecutoria, de las licencias de construcción y urbanismo, y acreditar la constancia de radicación de documentos para adelantar actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda de conformidad con lo señalado en el art. 71 de la Ley 962 de 2005, tal como fue modificado por el artículo 185 del Decreto 019 de 2012, así como el cumplimiento de las demás exigencias legales a que haya lugar. La acreditación de la constancia de radicación de documentos para adelantar actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, deberá hacerse a más tardar quince (15)

días hábiles antes de iniciar el proceso de escrituración de las unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO a los BENEFICIARIOS DE ÁREA.

2. **CONDICIÓN FINANCIERA:** Carta de pre aprobación de crédito para financiar el PROYECTO, emitida por la ENTIDAD FINANCIERA, a favor del FIDEICOMISO, la cual deberá ser gestionada por el FIDEICOMITENTE, si dicho CRÉDITO se requiere.

3. **CONDICIÓN LEGAL:** Los INMUEBLES deben estar debidamente transferidos a el FIDEICOMISO INMUEBLE y deberán contar con un estudio de títulos con concepto favorable elaborado por un abogado aceptado por la FIDUCIARIA, en el sentido de que el INMUEBLE no presenta problemas que afecten su tradición, limiten el dominio o lo ponga fuera del comercio, y que se encuentran libres de condiciones resolutorias o gravámenes, salvo hipoteca de mayor extensión que se hubiere constituido con el propósito de respaldar la operación crediticia para la construcción y el gravamen de plusvalía impuesto por el municipio de Rionegro, no obstante previo a la suscripción del Reglamento de Propiedad Horizontal el FIDEICOMITENTE deberá acreditar la cancelación de el gravamen de plusvalía. Así mismo, hará parte de la condición legal la instrucción irrevocable para que se cedan los DERECHOS FIDUCIARIOS, y a falta de éstos, los INMUEBLES, a más tardar el quince (15) de septiembre de 2019. El documento de cesión deberá ser suscrito al momento mismo de constitución del FIDEICOMISO.

4. **CONDICIONES COMERCIALES PARA CADA ETAPA:** El FIDEICOMITENTE deberá acreditar las siguientes CONDICIONES comerciales para cada una de las etapas que conforman el PROYECTO, con el propósito que se levante la restricción en la destinación de los RECURSOS de la FASE PREVIA de la correspondiente etapa:

    a. **CONDICIÓN COMERCIAL PARA LA ETAPA I:** La vinculación de un número de BENEFICIARIOS DE ÁREA a través de la suscripción de la respectiva CESIÓN, el cual permita determinar la viabilidad de la ETAPA I del PROYECTO, equivalente al setenta (70%) de las UNIDADES INMOBILIARIAS de la Etapa I del PROYECTO, esto es ciento veintiún (121) UNIDADES INMOBILIARIAS de ciento setenta y tres (173) UNIDADES INMOBILIARIAS.

    b. **CONDICIÓN COMERCIAL PARA LA ETAPA II:** La vinculación de un número de BENEFICIARIOS DE ÁREA a través de la suscripción de la respectiva CESIÓN, el cual permita determinar la viabilidad de la ETAPA II del PROYECTO, equivalente al sesenta y cinco por ciento (65%) de las UNIDADES INMOBILIARIAS de la Etapa II del PROYECTO, esto es ciento once (111) UNI UNIDADES INMOBILIARIAS de ciento setentaiún (171) UNIDADES INMOBILIARIAS**.**

Una vez cumplidas las CONDICIONES se desbloquearán los recursos aportados por los BENEFICIARIOS DE ÁREA y se continuará con su administración por parte de la FIDUCIARIA, estando facultada desde ese mismo momento para destinarlos para el desarrollo del PROYECTO por parte del FIDEICOMITENTE, de conformidad con los términos y condiciones establecidos en el CONTRATO DE FIDUCIA.

Si el FIDEICOMITENTE no acredita la totalidad de las CONDICIONES, en el plazo inicial o durante la prórroga automática, las CESIONES quedarán resueltas y el presente contrato se terminará de pleno derecho, para efectos de lo cual, la FIDUCIARIA procederá a poner a disposición de los BENEFICIARIOS DE ÁREA la totalidad de los recursos transferidos por cada uno de éstos en el FIDEICOMISO más los rendimientos generados por dichos recursos, previa deducción de los impuestos, retenciones y comisiones, de las sumas de dinero que se encuentren a cargo de los BENEFICIARIOS DE ÁREA.

CUARTA. - OBLIGACIONES DE LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA: Los BENEFICIARIOS DE ÁREA adquieren las siguientes obligaciones:

1. Suministrar a la FIDUCIARIA toda la información que requiera para el desarrollo de este contrato. En todo momento la información suministrada por los BENEFICIARIOS DE ÁREA debe ajustarse a la realidad, obedeciendo sus actuaciones a los principios de buena fe y lealtad contractual.

2. Depositar los recursos contemplados en la cláusula quinta del presente contrato en las cuentas bancarias abiertas a nombre del FIDEICOMISO, en las fechas y montos allí indicados; aceptando las consecuencias que se deriven de su incumplimiento.

3. Comparecer a otorgar la escritura de transferencia de la(s) UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S), a la cual se encuentra vinculada su beneficio de área, en la fecha convenida con el FIDEICOMITENTE, y que será informada por este último a la FIDUCIARIA en la debida oportunidad.

4. Las demás previstas en el CONTRATO DE FIDUCIA, en el presente documento y en la Ley.

QUINTA. - VALOR DE LA CESIÓN: La presente **CESIÓN** se hace a título oneroso y por lo mismo el BENEFICIARIO DE ÁREA pagará única y exclusivamente en la cuenta bancaría que se encuentre a nombre del FIDEICOMISO, identificado con el Nit. 830.054.539-0 y cuya vocera y administradora es FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, así: DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS ($ 238.500.000), de la siguiente manera:

A. DINERO EN EFECTIVO O CHEQUE: La suma de CUARENTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS SETENTA MIL PESOS ($ 47.770.000), que será pagada así:

Cuota	Fecha	Tipo	Valor
0	2021-02-05	Cuota Separación	10.000.000
2	2021-05-30	Cuota Inicial	4.900.000
3	2021-06-30	Cuota Inicial	13.500.000
5	2021-07-30	Cuota Inicial	19.370.000

B.) CON EL PRODUCTO DE UN CRÉDITO OTORGADO POR UNA ENTIDAD FINANCIERA AL BENEFICIARIO DE ÁREA: La suma de CIENTO NOVENTA MILLONES SETECIENTOS TREINTA MIL PESOS ($ 190.730.000).

PARÁGRAFO PRIMERO: El BENEFICIARIO DE AREA declara con la suscripción del presente documento que conoce y acepta que cualquier pago que se realice al CEDENTE ó a un tercero diferente del FIDEICOMISO, no se considerará válido por haberse efectuado a quien no está legitimado para recibirlo.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- En caso que sea procedente por cualquier motivo la devolución de los recursos entregados, la FIDUCIARIA procederá a consignar dichos recursos en la cuenta bancaria cuya titularidad corresponda al BENEFICIARIO DE ÁREA, y de la cual la FIDUCIARIA tenga conocimiento sobre su existencia; en el evento que no sea posible lo anterior, el BENEFICIARIO DE ÁREA, con la suscripción del presente documento otorga un mandato representativo a la FIDUCIARIA para que de

apertura a una cuenta de inversión en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto FIDUCUENTA, administrado por la FIDUCIARIA, a nombre del BENEFICIARIO DE ÁREA respectivo, a la cual la FIDUCIARIA trasladará los RECURSOS junto con los rendimientos generados por los mismos, de haber lugar a ello.

PARÁGRAFO TERCERO. - EL BENEFICIARIO DE ÁREA, declara conocer todos los requisitos exigidos por la entidad financiera en la que solicitará el crédito para la presentación y aprobación de la respectiva solicitud, en forma tal que si ésta negare el préstamo, la negativa no podrá atribuirse en ningún caso a omisión, falla, negligencia, demora o acto alguno imputable al FIDEICOMITENTE.

PARÁGRAFO CUARTO: Mientras se adelanta la tramitación del préstamo, EL BENEFICIARIO DE ÁREA, se obliga a presentar en tiempo oportuno y dentro de los plazos que se señalen por la entidad financiera, los documentos adicionales exigidos para la obtención del préstamo, como también a cumplir con los demás requisitos exigidos para el efecto. En todo caso, el BENEFICIARIO DE ÁREA deberá concluir este trámite seis (6) meses antes de la fecha establecida para la entrega material de la UNIDAD INMOBILIARIA.

PARÁGRAFO QUINTO.- Si presentados todos los documentos y cumplidos todos los requisitos y transcurridos cuarenta y cinco (45) días calendario contados a partir de la fecha de la solicitud de crédito, la entidad financiera no le otorga el crédito o se lo otorga parcialmente y EL BENEFICIARIO DE ÁREA, no allega en un plazo adicional de treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha de la notificación en tal sentido, los recursos necesarios para cubrir el saldo del valor pactado, se entenderá que hay incumplimiento, y el FIDEICOMITENTE podrá a su elección: 1) Acudir al mecanismo de enajenación de derechos previsto en la cláusula sexta. 2) O dar por resuelto inmediata y unilateralmente el presente contrato de cesión de derechos de beneficio y consecuentemente, disolver el vínculo contractual derivado del mismo, sin necesidad de declaración judicial o arbitral alguna. En este evento, LA FIDUCIARIA dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes al recibo de la instrucción que en tal sentido le imparta el FIDEICOMITENTE, procederá a devolver, sin intereses ni rendimientos de ninguna clase, con cargo a los recursos existentes en EL FIDEICOMISO y hasta concurrencia de los mismos, las sumas recibidas como anticipo a cuenta de este negocio, deduciendo la suma pactada como cláusula penal en la cláusula décima quinta de este contrato; en este mismo evento si ya se hubiere hecho entrega material de la unidad (es) inmobiliaria (as) a EL BENEFICIARIO DE ÁREA, éste deberá restituirla (s) dentro de los quince (15) días calendario siguientes, sin derecho a que se le reconozcan mejoras, salvo que para ello hubiere obtenido autorización previa y escrita de EL FIDEICOMITENTE. Si EL BENEFICIARIO DE ÁREA, no comparece a recibir las sumas a restituir, éstas serán consignadas a su orden, en un fondo de la cartera colectiva abierta FIDUCUENTA administrado por LA FIDUCIARIA. Para este efecto, EL BENEFICIARIO DE ÁREA confiere mandato especial irrevocable y expreso a EL FIDEICOMITENTE para que abra en su nombre, la mencionada cuenta de inversión en el Fondo de Inversión Colectiva Fiducuenta.

PARÁGRAFO SEXTO. - En caso de que al otorgamiento de la escritura pública haya de quedar pendiente el pago de alguna parte del valor de esta cesión distinta a la suma descrita en el literal B.) de la presente cláusula, EL BENEFICIARIO DE ÁREA estará obligado a constituir a favor del FIDEICOMITENTE las garantías que este le exija.

PARÁGRAFO SÉPTIMO.- Si pasados cuarenta y cinco (45) días calendario contados a partir de la fecha de la comunicación de la entidad financiera notificando la aprobación del crédito, la subrogación no se ha efectuado por causas imputables a EL BENEFICIARIO DE ÁREA, se entenderá que está en mora en el pago de la suma descrita en el literal B.) de esta cláusula y desde esa fecha se cobrará intereses de mora sobre dicha suma, los cuales se liquidarán de acuerdo con lo pactado en esta cláusula, pudiendo el FIDEICOMITENTE exigir el pago de las sumas descritas en el literal B.) y los intereses moratorios y acudir al mecanismo previsto en la cláusula sexta y hacer efectiva la cláusula penal estipulada más adelante.

PARÁGRAFO OCTAVO. - Los pagos que efectúe EL BENEFICIARIO DE ÁREA, serán aplicados en primer lugar al pago de los intereses que tenga pendientes de cancelación, los excedentes se abonarán al valor adeudado.

PARÁGRAFO NOVENO. - Para garantizar a la entidad financiera que le otorgue el crédito el pago de éste, EL BENEFICIARIO DE ÁREA deberá constituir en favor de aquélla hipoteca abierta de primer grado sobre el inmueble señalado en la cláusula séptima, en la misma escritura por la cual se le transfiera su dominio.

PARÁGRAFO DÉCIMO. - Cuando EL BENEFICIARIO DE ÁREA, incumpla los pagos previstos anteriormente, se causarán intereses a la tasa comercial de mora más alta permitida por la ley.

SEXTA.- CONSECUENCIAS DEL INCUMPLIMIENTO EN LOS PAGOS POR PARTE DEL BENEFICIARIO DE ÁREA: En el evento en que EL BENEFICIARIO DE ÁREA desista de la CESIÓN, sin haberse cumplido el plazo inicial o durante la prórroga automática descrita en la cláusula tercera del presente contrato, o en caso de incumplimiento en las consignaciones previstas en el presente documento, la FIDUCIARIA deducirá de los recursos depositados por el correspondiente BENEFICIARIO DE ÁREA, a título de pena, y a favor del FIDEICOMISO la suma equivalente al diez por ciento (10%) del total de las sumas que el BENEFICIARIO DE ÁREA se obligó a entregar al FIDEICOMISO, previa deducción de la retención en la fuente. Si las sumas descontadas al BENEFICIARIO DE ÁREA y entregadas al FIDEICOMISO no alcanzaren para cubrir el valor total de la sanción atrás citada, el BENEFICIARIO DE ÁREA, según corresponda, deberá pagar a favor del FIDEICOMISO la diferencia dentro del plazo pactado para el efecto en la CESIÓN, sin que sea responsabilidad de la FIDUCIARIA su cobro.

Será obligación del FIDEICOMITENTE, adelantar el cobro extrajudicial y judicial de las obligaciones a cargo de los BENEFICIARIOS DE ÁREA, por lo tanto, la FIDUCIARIA no tendrá obligación ni responsabilidad alguna derivada de dicha gestión de cobro extrajudicial y judicial. En caso de mora en el cumplimiento de las obligaciones de pago a cargo de los BENEFICIARIOS DE ÁREA se cobrarán intereses a la tasa máxima permitida por la ley, que deberán ser liquidados por el FIDEICOMITENTE.

SÉPTIMA. - UNIDADES RESULTANTES DEL PROYECTO A LAS QUE SE VINCULA: EL BENEFICIARIO DE ÁREA, se vincula exclusivamente a la(s) UNIDAD(es) INMOBILIARIA(s) que se determina(n) a continuación:

Descripción	Área Construida	Área Privada	Valor
APARTAMENTO 303	56,10	51,76	209.350.000
PARQUEADERO 293	11,50	11,50	29.500.000
Descuentos	0,00	0,00	-350.000

EL BENEFICIARIO DE ÁREA, mediante la suscripción del presente documento, declara que conoce y acepta que el área privada de la(s) UNIDAD(es) INMOBILIARIA(s)UNIDAD INMOBILIARIA(s) respecto de la cual se vincula, será aquella que sea incluida en el respectivo reglamento de propiedad horizontal y en la escritura pública mediante la cual le sea transferida la misma. Así mismo, declara que conoce expresamente que la nomenclatura asignada a la(s) UNIDAD(es) INMOBILIARIA(s), y demás unidades resultantes del proyecto, es provisional ya que la definitiva será la que asigne la autoridad competente, la cual en todo caso será expresamente informada por el FIDEICOMITENTE a EL BENEFICIARIO DE ÁREA mediante comunicación escrita con copia a la FIDUCIARIA.

Sobre la(s) UNIDAD(es) INMOBILIARIA(s) EL BENEFICIARIO DE ÁREA adquiere el derecho: (i) A la transferencia a título de beneficio en fiducia mercantil, una vez cumplidos la totalidad de pagos, en las fechas y montos determinados en el plan de pagos de la cláusula quinta, debiendo comparecer a suscribir la correspondiente escritura pública de transferencia el día de la entrega material de las unidades, en la Notaría 15 de Medellín a las 2:00 pm. y (ii) A recibir la(s) UNIDAD(ES) INMOBILIARIA (S) resultante(s) del PROYECTO.

El FIDEICOMITENTE se reserva el derecho de exigir las garantías que consideren necesarias sobre las sumas que EL BENEFICIARIO DE ÁREA le adeude al FIDEICOMISO al momento del otorgamiento de la escritura pública de transferencia del derecho de dominio.

La entrega material de la(s) UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(s) la efectuará directamente el FIDEICOMITENTE a EL BENEFICIARIO DE ÁREA, y está prevista para dentro de 32 meses, contados a partir del cumplimiento de las CONDICIONES y del efectivo pago de las sumas que en virtud del presente contrato deberá pagar el BENEFICIARIO DE ÁREA. No obstante, la estimación anterior expresamente se pacta entre el FIDEICOMITENTE y EL BENEFICIARIO DE ÁREA, un plazo de gracia de Ciento Veinte_ (120) días calendario adicionales, contados a partir de la fecha antes estipulada. Transcurrido el plazo de gracia adicional sin que se hubiere efectuado la entrega, el FIDEICOMITENTE deberá reconocer y pagar a EL BENEFICIARIO DE ÁREA a partir del mes siguiente una suma mensual o proporcional de mes equivalente al cero punto cinco por ciento (0.5%) del total de las sumas que EL BENEFICIARIO DE ÁREA haya pagado a EL FIDEICOMISO, hasta la fecha en que se verifique la entrega material. Después de noventa (90) días de estarse reconociendo dicho porcentaje, se entenderá que hay incumplimiento por parte de EL FIDEICOMITENTE. Esta suma se considera por las partes completamente indemnizatoria y en consecuencia, no habrá lugar a que en este evento EL BENEFICIARIO DE ÁREA aduzca incumplimiento de las obligaciones contraídas en su favor por parte del FIDEICOMITENTE.

PARÁGRAFO PRIMERO. - El FIDEICOMISO, será quien transfiera el inmueble cedido por el FIDEICOMITENTE, sin perjuicio de que este último, deba comparecer en dicha escritura pública para efectos de obligarse al saneamiento de la(s) UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(s) , en especial por evicción y por vicios redhibitorios en los términos señalados por la ley, todo lo cual declara conocer el BENEFICIARIO DE ÁREA con la suscripción del presente documento.

PARAGRAFO SEGUNDO. - En ningún caso EL FIDEICOMITENTE, ni FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, ni el FIDEICOMISO serán responsables de las demoras en que puedan incurrir las Empresas Distritales o Municipales en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado, gas, energía y teléfono, lo cual declara conocer y aceptar el BENEFICIARIO DE ÁREA con la suscripción del presente documento. Como la(s) UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(s) serán entregadas cuando esté provisto de los servicios públicos de energía, acueducto, gas y alcantarillado, en el evento en que las Empresas Públicas encargadas no los hubieren instalado sin culpa del FIDEICOMITENTE y por tal motivo no se pudiere efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de este último, ni habrá lugar al reconocimiento de las sumas previstas a título de compensación.

PARÁGRAFO TERCERO. - En el caso de efectuarse reformas al inmueble, EL BENEFICIARIO DE ÁREA pactará con el FIDEICOMITENTE, un plazo diferente para la entrega material, que dependerá del número y complejidad de las mismas. En caso de reforma, el plazo de gracia para la entrega, de __ (4_) meses mencionados anteriormente, empezará a correr al final del plazo pactado por EL BENEFICIARIO DE ÁREA y el FIDEICOMITENTE, para efectuar dichas reformas.

PARÁGRAFO CUARTO. - Cuando las UNIDADES INMOBILIARIAS indicadas en esta cláusula, estén terminadas y listas para su entrega material, el FIDEICOMITENTE lo hará saber por escrito a EL BENEFICIARIO DE ÁREA a la dirección suministrada por éste, quien deberá comparecer a recibirlas el día indicado en la carta de aviso, la cual se le entregará bajo recibo personal o se le enviará por correo

certificado. La entrega material se hará constar en el acta suscrita por ambas partes, y en la misma se indicarán aquellos detalles de acabado que sean susceptibles de ser corregidos como garantía que otorga el FIDEICOMITENTE, sin que las observaciones que se hicieren al respecto, constituyan motivo para abstenerse de recibir los bienes o de pagar los dineros adeudados por EL BENEFICIARIO DE ÁREA por cualquier concepto. Queda entendido que en la fecha señalada en la carta de aviso, EL BENEFICIARIO DE ÁREA ha recibido la (s) UNIDAD (es) INMOBILIARIA (s), habiendo cumplido el FIDEICOMITENTE con la obligación de entregar, y desde ese momento serán de cargo del BENEFICIARIO DE ÁREA todos los gastos, impuestos e intereses que de acuerdo con este contrato corren de su cuenta desde la fecha de entrega material. Si el BENEFICIARIO DE ÁREA no se presentare a recibir la (s) UNIDAD (es) INMOBILIARIA (s), el FIDEICOMITENTE tendrá derecho a considerar que tal(es) UNIDAD (es) INMOBILIARIA (s) han sido recibidas a satisfacción por EL BENEFICIARIO DE ÁREA desde el día de vencimiento del plazo para presentarse a recibirlas, quedando las llaves del mismo a su disposición, en las oficinas de la obra de la construcción del proyecto.

PARÁGRAFO QUINTO. - EL FIDEICOMITENTE garantiza al BENEFICIARIO DE ÁREA, por Doce (12) meses contados a partir de la fecha de entrega de los bienes, el buen funcionamiento de los mismos, obligándose a efectuar las reparaciones que ocurran en los acabados por hechos que sean de responsabilidad del FIDEICOMITENTE. Se deja expresa constancia que puedan aparecer fisuras en los muros y cielos de los apartamentos debido a múltiples agentes externos como: temblores de tierra, cambios de temperatura, asentamientos del terreno, deflexiones por carga, tensiones internas de materiales, dilataciones, etc. Estas fisuras son inherentes al proceso constructivo y no son indicativo de problemas de mala calidad en la obra, por lo que en caso de aparecer deberán ser reparadas directamente por EL BENEFICIARIO DE ÁREA. Los aspectos relacionados con las zonas y bienes comunes, deberán tramitarse a través de la administración de la copropiedad.

PARÁGRAFO SEXTO. - EL FIDEICOMITENTE manifiesta que la(s) UNIDAD(es) INMOBILIARIA(s), respecto de la(s) cual(es) se ofrece la cesión de los derechos de beneficio, será(n) transferida(s) libre(s) de gravámenes o limitaciones al dominio, salvo las relacionadas con la propiedad horizontal, las servidumbres que exijan las entidades prestadoras de los servicios públicos y la servidumbre de tránsito pasiva constituida mediante la sentencia del 28 de octubre de 1999 del Juzgado Sexto de Familia de Medellín que pesa sobre el inmueble con matrícula inmobiliaria 020-67714. EL FIDEICOMISO podrá gravar el predio sobre el cual se desarrollará EL PROYECTO con hipoteca abierta en favor de una entidad financiera, gravamen que será desafectado por esa entidad en lo que hace relación al (los) inmueble (s) señalado(s) en la cláusula séptima, en la misma escritura en que se transfiera a EL BENEFICIARIO DE ÁREA su dominio.

PARÁGRAFO SÉPTIMO. - Los gastos notariales que se originen en la Escritura Pública de transferencia a título de beneficio serán pagados en su totalidad por el BENEFICIARIO DE AREA. Así mismo, la cancelación del impuesto departamental de registro y la inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva, serán por cuenta exclusiva del BENEFICIARIO DE AREA.

PARÁGRAFO OCTAVO. - A partir de la fecha de la entrega material a EL BENEFICIARIO DE ÁREA de la UNIDAD(es) INMOBILIARIA(s) señalada (s) en la presente cláusula, serán de su cargo los pagos que se causen por concepto de los servicios públicos tales como energía, gas, acueducto, alcantarillado, tasa de aseo, etc., al igual que la cuota de administración ordinaria o extraordinaria en la copropiedad y el impuesto predial.

A partir de la fecha del presente contrato**,** y siempre y cuando el FIDEICOMITENTE haya acreditado el cumplimiento de las condiciones para el inicio de la “etapa de construcción” del proyecto, serán de cargo de EL BENEFICIARIO DE ÁREA todas las contribuciones de valorización que se decreten en cualquier momento sobre la(s) unidad(es) que habrá(n) de transferirse al mismo, ya se trate por concepto de nuevas obras o de reajustes de las anteriores, así como cualquier otro tipo de impuesto, contribución o gravamen (diferente al impuesto predial) que llegare a decretar cualquier entidad bien sea del orden

municipal, departamental o nacional. El valor de la contribución, impuesto o gravamen correspondiente al (los) inmueble(s) objeto de este contrato, deberá ser pagado en su totalidad por EL BENEFICIARIO DE ÁREA a más tardar el día de la entrega material o del otorgamiento de la escritura pública, lo que ocurra primero, salvo que la entidad pública acepte la subrogación en el pago por parte de EL BENEFICIARIO DE ÁREA y este firme toda la documentación que la entidad exija. La suma a pagar será la que indique la entidad pública en la respectiva factura sobre el inmueble objeto de este contrato, o en su defecto, en proporción al coeficiente de copropiedad que de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal le corresponda al inmueble, en la factura que expida la entidad pública sobre el lote en el cual se desarrolla el proyecto.

PARÁGRAFO NOVENO. - El parqueadero al que se hace referencia esta cláusula podrá modificarse en caso de que no se cumplan las CONDICIONES establecidas para la Etapa II, en los plazos establecidos en el CONTRATO DE FIDUCIA. En este caso, el BENEFICIARIO DE ÁREA, deberá seleccionar otro parqueadero, entre los ofrecidos por el CEDENTE o FIDEICOMITENTE, sin que por esto se modifiquen las demás condiciones de este contrato.

OCTAVA. - ORIGEN DE RECURSOS: Con la suscripción del presente contrato, EL BENEFICIARIO DE ÁREA, declara bajo la gravedad de juramento que los recursos que entregará a la FIDUCIARIA en desarrollo de lo previsto en el presente contrato, para su vinculación al PROYECTO, provienen del giro ordinario de sus negocios y que no son producto de actividades ilícitas. En el evento en que las autoridades competentes efectúen algún requerimiento a LA FIDUCIARIA con respecto a dichos activos, con la suscripción del presente contrato se obliga irrevocablemente a responder ante las mismas, relevando de toda responsabilidad a LA FIDUCIARIA y al FIDEICOMISO y a resarcir los perjuicios que tales requerimientos generen a los mismos.

NOVENA. - DECLARACIONES DEL BENEFICIARIO DE ÁREA: El BENEFICIARIO DE ÁREA, de manera expresa manifiesta con la suscripción del presente contrato que:

1. Conoce y acepta el CONTRATO DE FIDUCIA, que se somete a los términos del mismo y a las obligaciones asignadas en aquél al FIDEICOMITENTE y a los BENEFICIARIOS DE ÁREA; así mismo, como conoce y acepta el estado del FIDEICOMISO.

2. Conoce y acepta que el PROYECTO es adelantado exclusivamente por el FIDEICOMITENTE y que la intervención de la FIDUCIARIA se limita a la administración de los recursos con destino al desarrollo del PROYECTO. Por lo tanto, LA FIDUCIARIA no es vendedora, ni comercializadora, ni constructora, ni interventora, ni gerente, ni partícipe de manera alguna en el desarrollo de EL PROYECTO y en consecuencia no es responsable por la transferencia, terminación, calidad o precio de las UNIDADES INMOBILIARIAS que conforman dicho PROYECTO, ni demás aspectos técnicos o económicos que hayan determinado la viabilidad para su realización, y por lo tanto, la releva de cualquier responsabilidad en cuanto al saneamiento, calidad o características de las UNIDADES INMOBILIARIAS resultantes del PROYECTO, y específicamente de la unidad respecto de la(s) cual(es) ostenta su calidad de BENEFICIARIO DE ÁREA y su fecha de entrega.

3. Conoce las condiciones técnicas del PROYECTO y los planos y especificaciones de la(s) UNIDAD(es) INMOBILIARIA(s) respecto de la cual se ha vinculado, los cuales hacen parte integral del presente contrato

4. Que la FIDUCIARIA no ha participado en la determinación de las CONDICIONES para el desembolso de los recursos para el desarrollo del PROYECTO, y que su responsabilidad se limita al recibo de los documentos en que se acreditan por el FIDEICOMITENTE el cumplimiento de las CONDICIONES y no responderá por la autenticidad y veracidad de los mismos. Así mismo, se deja constancia de que las CONDICIONES se han establecido por parte del FIDEICOMITENTE para viabilizar técnica, comercial, y financieramente el PROYECTO en

beneficio de todos los vinculados al mismo.

5. EL PROYECTO puede ser objeto de modificaciones en razón de exigencias formuladas por las autoridades competentes al expedir la licencia de urbanización y/o construcción, o por exigencias técnicas, o por cambios en las exigencias del mercado, o en razón de situaciones imprevistas generadas en el mercado de materiales, que obliguen a cambios por otros materiales, que no sean de calidad inferior a los materiales inicialmente previstos.

6. El FIDEICOMITENTE podrá modificar o introducir variaciones al diseño urbanístico o arquitectónico actualmente aprobado para el PROYECTO, de acuerdo con las normas vigentes y previa autorización de las autoridades municipales correspondientes.

7. Para poder ceder la calidad de BENEFICIARIO DE ÁREA requiere la aceptación previa del FIDEICOMITENTE y de la FIDUCIARIA, así como la manifestación expresa del cesionario en el sentido de que conoce y acepta los términos del presente contrato. En virtud de la cesión de dichos derechos de beneficio, el cesionario asumirá las obligaciones establecidas a su cargo en el presente contrato. En caso que la cesión fuere aprobada, tendrá un cobro a cargo de EL CESIONARIO y a favor del FIDEICOMITENTE equivalente a un (1) SMLMV.

8. Reconoce el alcance de la presente CESIÓN, el cual está ligado exclusivamente a la(s) UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S) que en el presente documento se señala(n), sin que ello implique adquirir la calidad de FIDEICOMITENTE dentro del FIDEICOMISO ni tampoco beneficio alguno adicional a la(s) UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S) y al coeficiente de copropiedad que le corresponda dentro de la propiedad horizontal, a la(s) citada(s) UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S).

DÉCIMA. - REPORTE A LA CIFIN: EL BENEFICIARIO DE ÁREA, autoriza de manera irrevocable, para que con fines estadísticos, de control, supervisión y de información comercial, LA FIDUCIARIA o el FIDEICOMITENTE, reporten y consulten a la Central de Información de la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia y a cualquier otra entidad que maneje bases de datos con los mismos fines, el nacimiento, modificación, extinción de obligaciones que se desprenden del presente contrato. La autorización aquí descrita comprende especialmente, la información referente a la existencia de deudas vencidas sin cancelar o la utilización indebida de los servicios financieros. Así mismo, faculta a LA FIDUCIARIA y al FIDEICOMITENTE, para que solicite información sobre sus relaciones comerciales con el sistema financiero y para que los datos reportados sean procesados para el logro del propósito de la (s) central (es) y sean divulgados con fines comerciales, de conformidad con sus respectivos reglamentos.

DÉCIMA PRIMERA. - MÉRITO EJECUTIVO: El presente contrato en lo referente al cumplimiento de las obligaciones del BENEFICIARIO DE ÁREA, relacionadas con el pago del valor de la cesión previsto en el presente contrato a favor del FIDEICOMISO, presta mérito ejecutivo para todos los efectos legales, dado que contiene obligaciones claras, expresas y exigibles. Para efectos de la determinación del valor de los conceptos adeudados por el BENEFICIARIO DE ÁREA, bastará únicamente la declaración que efectúe el FIDEICOMITENTE en tal sentido, lo cual es aceptado en forma irrevocable por el BENEFICIARIO DE ÁREA con la suscripción del presente documento.

DÉCIMA SEGUNDA. - MODIFICACIONES: Cualquier modificación al presente contrato requerirá la autorización expresa del BENEFICIARIO DE ÁREA, del FIDEICOMITENTE y de la FIDUCIARIA.

DÉCIMA TERCERA. -TERMINACIÓN: El presente contrato, podrá terminarse por:

a) Por haberse cumplido plenamente su objeto.
b) Por el no cumplimiento de las condiciones en los términos indicados o su prórroga.

c) Por imposibilidad absoluta de realizar su objeto.
d) Por terminación del CONTRATO DE FIDUCIA
e) Por mutuo acuerdo entre el FIDEICOMITENTE y el BENEFICIARIO DE ÁREA.
f) Cuando la información suministrada por el FIDEICOMITENTE y el BENEFICIARIO DE ÁREA a LA FIDUCIARIA, no se ajuste a la realidad, lo que constituirá un obrar ausente de los principios de buena fe y lealtad contractual.
g) En caso de fallecimiento de una de las personas que integran al BENEFICIARIO DE ÁREA, con la suscripción del presente documento se instruye a la FIDUCIARIA para que, en su nombre, abra una cuenta de inversión en el Fondo de Inversión Colectiva FIDUCUENTA con los recursos que se hayan aportado hasta la fecha de la muerte y se entregue a los herederos determinados, por sentencia judicial o adjudicación en sucesión adelantada ante notario.
g) Por las demás causales previstas en la ley o en el presente contrato.

DÉCIMA CUARTA. - ARREGLO DIRECTO DE CONFLICTOS: Las partes convienen que en el evento en que surja alguna diferencia entre las mismas por razón o con ocasión de la celebración, ejecución, terminación o liquidación del presente contrato, la misma se someterá a su resolución mediante arreglo directo. Si ello no fuere posible, las diferencias que ocurrieren entre las partes, con ocasión del presente contrato, serán sometidas a la decisión de un Tribunal de Arbitramento que funcionará en Medellín, integrado por tres (3) árbitros que designará la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín, a solicitud de cualquiera de las partes. Los árbitros deberán decidir a conciencia, por consiguiente, deberán ser ciudadanos en ejercicio de sus derechos civiles y tendrá facultad para conciliar las pretensiones opuestas, en lo no previsto en esta cláusula, se aplicarán las normas legales vigentes sobre la materia.

DÉCIMA QUINTA.- CLÁUSULA PENAL: El incumplimiento por parte del FIDEICOMITENTE o EL BENEFICIARIO DE ÁREA de la totalidad o de alguna o algunas de las obligaciones derivadas del presente contrato, dará derecho a la parte que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir, para exigir inmediatamente a título de pena aplicable a quien no cumplió o no se allanó a cumplir, el pago de una suma de dinero equivalente al Diez por ciento (10%) del total de las sumas que EL BENEFICIARIO DE ÁREA, se obliga a entregar al FIDEICOMISO.

En el evento de incumplimiento de una parte, la otra deberá darle aviso por escrito para que dentro de los treinta (30) días calendario siguiente proceda a cumplir lo que le corresponda. Si vencido este plazo persiste el incumplimiento, la parte que cumplió o se allanó a cumplir podrá exigir la suma antes pactada por la vía ejecutiva. No obstante, por el pago de la pena no se extingue la obligación principal, la cual podrá ser exigida separadamente y la parte que ha cumplido o se ha allanado a cumplir puede escoger entre la exigencia de que el contrato se cumpla o su resolución, en ambos casos con indemnización de perjuicios, tal como lo permite el artículo 870 del Código de Comercio Colombiano.

Si se demanda la resolución del presente contrato por incumplimiento o mora de EL BENEFICIARIO DE ÁREA, la FIDUCIARIA podrá retener para el FIDEICOMITENTE la suma pactada como cláusula penal tomando su valor de las sumas recibida del BENEFICIARIO DE ÁREA.

DÉCIMA SEXTA. - REGISTRO DE LA CESIÓN DEL DERECHO DE BENEFICIO: La CESIÓN se perfeccionará con el registro que de la misma efectúe LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO, una vez informado por el FIDEICOMITENTE a la FIDUCIARIA de la cesión y siempre y cuando el BENEFICIARIO DE ÁREA diligencie todos los documentos de vinculación y/o conocimiento del cliente que se requiera. La FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO, se reserva la facultad de aceptar o no la vinculación del BENEFICIARIO DE ÁREA cuando no reúna los requisitos necesarios de conformidad con la normativa vigente, caso en el cual el FIDEICOMITENTE estará relevado de vincularlo al PROYECTO.

El registro se efectuará por el valor que se transfiera por parte del BENEFICIARIO DE ÁREA al FIDEICOMISO, y se incrementará en la medida en que el BENEFICIARIO DE ÁREA realice las

correspondientes consignaciones a que se obliga en cumplimiento del presente documento, una vez éstas se vayan verificando.

DÉCIMA SÉPTIMA. - ESTIPULACIONES VERBALES: Las partes manifiestan que no reconocen validez a las estipulaciones verbales relacionadas con el presente contrato o a otros documentos escritos relacionados con el objeto del mismo, la cual constituye una manifestación de voluntad completa y total acerca de su objeto y reemplaza y deja sin efecto alguno cualquier otro contrato o manifestación, verbal o escrita que se haya efectuado por las partes.

DÉCIMA OCTAVA. - DOMICILIO: Las partes acuerdan que para todos los efectos del presente contrato, se tendrán como lugares para recibir notificaciones, las siguientes direcciones:

- EL FIDEICOMITENTE: Cruce del Tablazo Vía Zona Franca – Rionegro, 700 metros a la Derecha – ZONA E, primero piso
  (Correo Electrónico: contex@contex.com.co)

- EL BENEFICIARIO DE ÁREA: DIRECCIÓN: CARRERA 47 #50-24 INTERIOR 711 EDIFICIO FURATENA MEDELLÍN TELÉFONOS: 3017878104-3017878104 CORREO ELECTRÓNICO: JUANCARLOSCM6@GMAIL.COM - -

Si alguna de las partes mencionadas cambiare de lugar para recibir notificaciones, avisará por escrito a la otra con quince (15) días de antelación, so pena de que se entienda válidamente notificada mediante la remisión de la información a las direcciones anteriormente registradas.

DÉCIMA NOVENA. - NOTIFICACIÓN: El presente contrato debe ser remitido por el FIDEICOMITENTE a la FIDUCIARIA en su calidad de vocera del FIDEICOMISO con la única finalidad de que efectúe los correspondientes registros contables.

En constancia se firma el presente contrato en la ciudad de RIONEGRO, en tres (3) copias de igual valor probatorio, a los DOS (2) días del mes de Febrero de VEINTIUNO (2021).

EL CEDENTE O EL FIDEICOMITENTE

CONTRUCTORA CONTEX S.A.S.
Representante Legal
Ricardo Palacio Ojalvo

EL BENEFICIARIO DE ÁREA

.....
JUAN CARLOS CASTAÑO MONTOYA
Cédula de ciudadania 94370623
CALI

Escaneado con CamScanner

ENCUESTA CIERRE DE NEGOCIO, PROYECTO ARÁNDANOS DE FONTIBÓN

FECHA: ENERO 5/21 **APARTAMENTO NRO:** 303 **TORRE:** _____

COMPRADOR (ES): 1. JUAN CARLOS CASTAÑO MONTOYA.

2. _____

1. Medio por el que se enteró del proyecto: INSTAGRAM Si es REFERIDO, indicar:

Nombre quien refiere _____ C.C. quien refiere _____

E-mail _____ Teléfonos _____

¿Quién lo refiere es cliente de algún proyecto Contex? ¿Cuál y qué apto? _____

2. Fin de compra del inmueble: Vivir X Inversión arriendo X Inversión reventa X

3. ¿Cuál es su ocupación o cargo y en qué empresa?:

Comprador 1 PROFESIONAL ESPECIALIZADO DELEGADA DE TIERRAS SAS.

Comprador 2 _____

4. ¿Tiene hijo(s)? En caso que sí, nos proporciona por favor su(s) nombre(s) y edad(es):

Comprador 1 SÍ Nombre(s) y edad(es) JERÓNIMO CASTAÑO (7 AÑOS).

Comprador 2 _____ Nombre(s) y edad(es) _____

5. ¿Tiene mascota(s)? En caso que sí, nos proporciona por favor qué mascota(s) y su(s) nombre(s):

Comprador 1 NO Qué mascota(s) y nombre(s) _____

Comprador 2 _____ Qué mascota(s) y nombre(s) _____

6. ¿Cuáles son sus hobbies? Considerando actividades como leer, cine, hacer ejercicio, bicicleta, cocinar, caminar, etc.

Comprador 1 NADAR, CORRER, GYM, LEER, UN RUGBY.

Comprador 2 _____

7. ¿Estado civil? Considerando sólo *Soltero, Casado o Unión libre*; en caso de ser Casado o Unión libre, nos proporciona por favor nombre y cédula de su pareja.

Comprador 1 SOLTERO

Nombre cónyuge _____

C.C. cónyuge _____ de _____

Comprador 2 _____

Nombre cónyuge _____

C.C. cónyuge _____ de _____

8. Datos de residencia o domicilio:

Comprador 1: Ciudad MEDELLÍN Sector o Barrio CENTRO Estrato _____

Comprador 2: Ciudad _____ Sector o Barrio _____ Estrato _____

9. ¿Por qué compró en nuestro proyecto? POR SER SUBURBANO

Firma clientes _____ _____

Escaneado con CamScanner

Especificaciones - Apartamentos en Obra Negra V14	
LAVADERO	
Lavadero	Lavadero en granito blanco o similar
ELECTRODOMÉSTICOS	
Cubierta (estufa)	Integrada al mesón
Campana	No incluido
Horno	No incluido
Lavaplatos	Integrado al mesón
Calentador de agua	No incluido
Lavadora	No incluido
Nevera	No incluido
SALIDAS ELÉCTRICAS Y TELEFÓNICAS	
Salidas eléctricas	Aparatos eléctricos línea Gálica o similar
Salidas de teléfono	Sólo la salida sin alambrar en sala comedor
Salidas T.V	Sólo las salidas sin alambrar en alcobas y sala comedor
Iluminación	Plafones (no incluye bombillos)
Citofonía	Virtual
REDES HIDROSANITARIAS	
Tubería y Accesorios	Tubería marca pavco o gerfor o similar según Normas y de acuerdo a Planos
REDES DE GAS	
Tubería y Accesorios	Tubería Galvanizada o pealpe según Normas y de acuerdo a planos, o cualquier otra aprobada por la autoridad competente
CONTADORES DE SERVICIOS PÚBLICOS	
Contador de agua	Incluido el contador. No incluye costos por derechos de conexión cobrados por la entidad prestadora del servicio al propietario de cada inmueble
Contador de energía	Incluido el contador. No incluye costos por derechos de conexión cobrados por la entidad prestadora del servicio al propietario de cada inmueble
Contador de gas	No incluido el contador ni los costos por derechos de conexión cobrados por la entidad prestadora del servicio al propietario de cada inmueble

1.Todas las especificaciones aquí contempladas se consideran como el mínimo que la Sociedad Vendedora entregará al Propietario. La Sociedad Vendedora se reserva el derecho de mejorarlas o cambiarlas por especificaciones equivalentes en cualquier momento sin necesidad de dar aviso al comprador.

2. Existen elementos que por su procedencia, fabricación y calidad al ser elementos naturales como maderas o producidos y procesados como la cerámica, porcelanato, ladrillos, concretos, aglomerados de madera, mesones, entre otros, pueden presentar diferencias de tonalidad, brillo, vetas, texturas, composición y colores.

3.Los inmuebles tienen un área bruta total construida, que incluye elementos estructurales y buitrones, no obstante el área privada que aparecerá en el Reglamento de Propiedad Horizontal no incluye dichos elementos.

4. La clasificación del estrato y el avalúo catastral es potestativa del Municipio según los criterios que tiene fijados para ello. La Sociedad Vendedora no se compromete con una clasificación determinada del estrato ni del avalúo catastral.

5. Estas especificaciones forman parte integral del contrato de compraventa firmado entre las partes. Recoge la propuesta final del inmueble descrito , las partes no reconocen validez a estipulaciones verbales o escritas diferentes a la oferta comercial que aquí se incluye.

APARTAMENTO: _____

NOMBRE DEL CLIENTE: _____

CÉDULA: _____

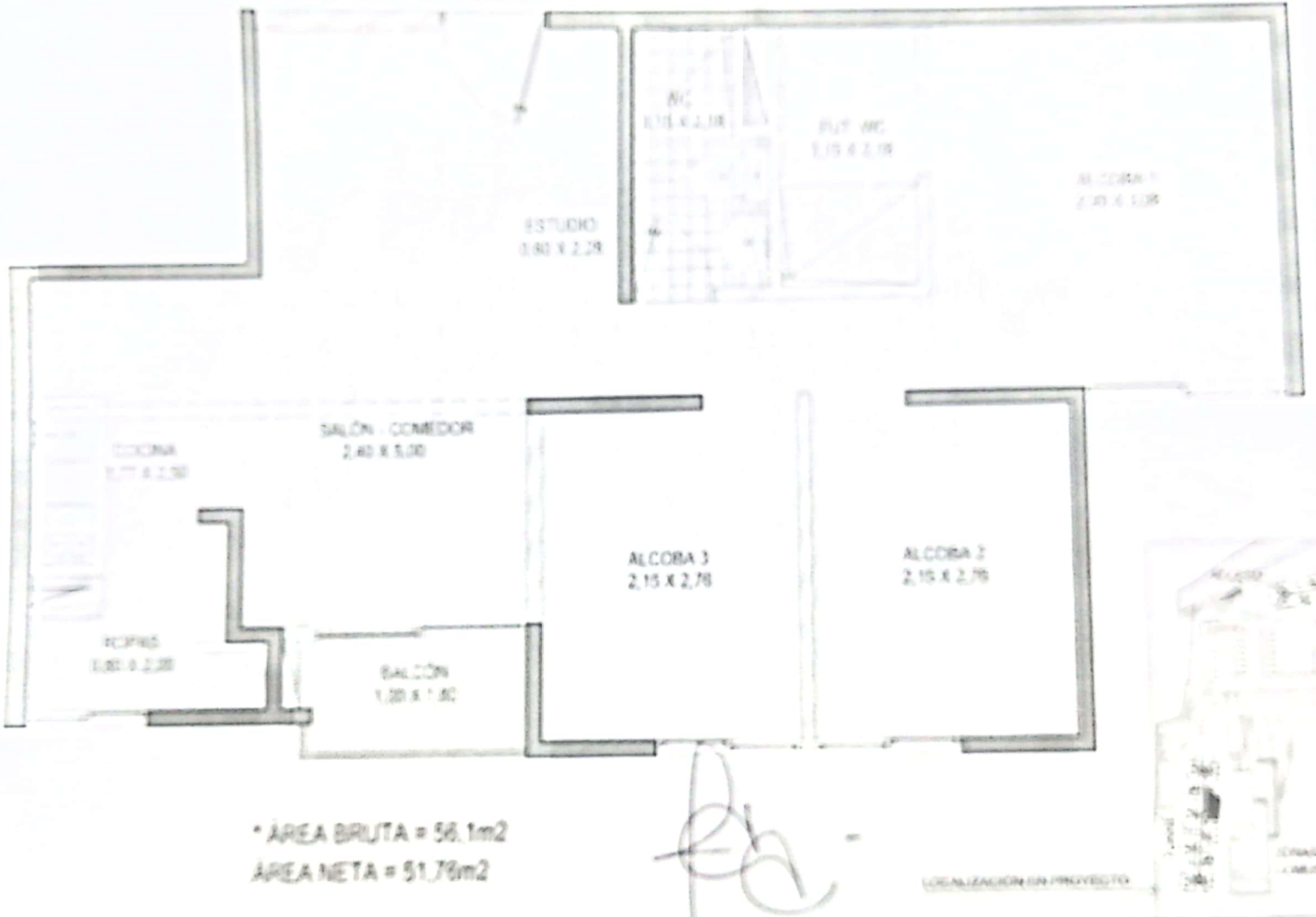
FECHA: _____

NOMBRE DEL ASESOR: _____

_____

FIRMA DEL CLIENTE
En aceptación de las especificaciones.

Escaneado con CamScanner



* ÁREA BRUTA = 56.1m2
ÁREA NETA = 51,78m2

LOCALIZACIÓN EN PROYECTO

PROYECTO
contex
CONSTRUCTORA
Apartamentos
TORRE 1

CONTIENE
PLANTA APARTAMENTO 02
TORRE 1 (Pisos 1 a 21)
ESCALA: 1:50
FECHA: MAYO 2'5 - 2016

DISEÑO ARQUITECTÓNICO
Doble ele
ARQUITECTOS

PLANO
2
ALT 34

Escaneado con CamScanner



Grupo Bancolombia

ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN
PERSONA NATURAL

TENGA EN CUENTA QUE: Solo es necesario diligenciar aquellas casillas en las cuales su información ha variado durante el último año. Si no modifica la información, se entiende que confirma la misma como actual y correcta.

Información Personal

Primer Nombre	Segundo Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
JUAN	CARLOS	CASTAÑO	MONTOYA

Tipo de Documento de Identificación: ☒ C.C. ☐ C.E. ☐ Pasaporte ☐ T.I. ☐ R.Civil ☐ Carné Diplomático
N° de Identificación: 94.370.623
Estado Civil: ☒ Soltero ☐ Casado ☐ Divorciado ☐ Unión Libre ☐ Viudo

Actividad Económica

Ocupación / Oficio: ☒ Empleado ☐ Socio o Empleado – Socio ☐ Comerciante ☐ Jubilado ☐ Profesional Independiente ☐ Independiente ☐ Ama de Casa ☐ Estudiante ☐ Rentista de Capital ☐ Ganadero ☐ Agricultor ☐ Desempleado con Ingresos ☐ Desempleado sin Ingresos

Título Profesional	Empresa o Establecimiento donde Labora	Cargo
ABOGADO	SNR	PROF. ESP. G2-19

Si su ocupación es independiente, profesional independiente, comerciante, ganadero, agricultor o rentista de capital, por favor diligencie esta información.

Detalle de la Actividad Económica Principal	Código CIIU	N°. de Empleados

Información Contacto Personal

Dirección de Residencia	Bloque/Torre	Apto/ Casa	Barrio
KRA 47 #50-24		711	CENTRO

Ciudad/Municipio	Departamento	País	Teléfono
MED.	ANT	COL	2319194

Celular	Correo Electrónico	Usuario de Facebook y/o Cuenta en twitter
301 78 78 104	JUANCARLOSCH6@GMAIL.COM	

Información Laboral (Por favor diligencie esta información si es Empleado o Independiente)

Dirección de la Empresa: CALLE 26 #13-49 INT. 207

Barrio	Ciudad/Municipio	Departamento	País
CENTRO	BOGOTA	D.C.	COL.

Celular	Correo Electrónico	Teléfono	Ext.	Fax
	CORRESPONDENCIA@SUPERNOTARIADO.GOV.CO	(1) 328 2121		

Envío de Información y Correspondencia

Dirección de Correspondencia Principal ☒ Residencia ☐ Laboral

Los extractos estarán a su disposición a través de la sucursal virtual o en otro medio previamente informado. Si está interesado en recibirlos a través de otro medio, ingrese a la sucursal virtual o comuníquese con la sucursal telefónica.

¿Cómo desea consultar y/o recibir su reporte anual de costos totales?
☒ Consultarlo en la Sucursal Virtual ☐ Recibirlo en la Dirección de Correspondencia Principal.
Este reporte consolida los pagos que el cliente ha realizado a la Entidad por productos o servicios.

Información Financiera

Ingresos Mensuales	$ 5'738.031	Total Egresos Mensuales	$ 2'600.000
Otros Ingresos Mensuales (Diferentes a su actividad económica principal)	$ 0	Total Activos	$ 0
Total Ingresos Mensuales	$ 5'738.031	Total Pasivos	$ 0

Detalle otros Ingresos Mensuales que Percibe.

Si su ocupación es agricultor, comerciante, independiente o ganadero, por favor diligencie la siguiente información

¿Es Declarante de Renta? ☐ Si ☐ No	Agente Retenedor ☐ Si ☐ No	Ventas Anuales $	Fecha de Cierre de Venta DD/MM/AAAA
Obligado a Tributar en Estados Unidos ☐ Si ☐ No		TIN	
☐ Otros Países ¿Cual (es)? 1. , 2.		N°. Id. Tributaria 1. , 2.	

Declaración de Origen de Bienes y/o Fondos

Origen de los Bienes: ☐ Compraventa ☐ Donación ☐ Herencia ☒ No poseo bienes ☐ Otro, ¿Cuál?

Origen de los Recursos: ☒ Salarios y demás Pagos Laborales ☐ Honorarios y Comisiones ☐ Ventas Netas ☐ Intereses y Rendimientos Financieros ☐ Dividendos y Participaciones ☐ Otros, ¿Cuales?

País origen de los Recursos: ☒ Colombia ☐ Otro, ¿Cuál? Ciudad Origen de los Recursos

En caso de recepción o envío de giros internacionales declaro que los recursos serán destinados para:

cadena s.a.

Escaneado con CamScanner

Información Operaciones Internacionales

¿Realiza Operaciones en Moneda Extranjera? ○ Si ☒ No

¿Cual(es) de las Siguientes Operaciones Realiza en Moneda Extranjera? ○ Exportador ○ Importador ○ Exportador e Importador ○ Pago de Servicios ○ Prestamos ○ Inversiones ○ Envio/Recepción de Giros y Remesas ○ Otro, ¿Cuales?

Descripción de los productos Financieros en Moneda Extranjera

Nombre de la Entidad	Tipo de Producto ○ Cuenta de Ahorros ○ Cuenta Corriente	N° de Producto
Monto Mensual Promedio $	Moneda	Ciudad / País

Servicio Gire a Otros Bancos

Con la inscripción al servicio autorizo a Bancolombia S.A. para que las sumas recibidas del exterior a mi nombre como beneficiario, sean monetizadas y su producto sea transferido via ACH, de acuerdo con la siguiente información.
Con la eliminación del servicio autorizo a Bancolombia suspender la remisión de las divisas monetizadas de acuerdo con la siguiente información.
Por favor seleccione Inscribir o Eliminar según sea el caso.

Tipo de Solicitud ○ Inscribir ○ Eliminar	Banco	Tipo de Cuenta ○ Ahorros ○ Corriente	N° de Cuenta

Esta Cuenta Será Abonada Bajo el Concepto Cambiario N°

Autorización para Administración de Datos Personales

Autorizo en forma permanente a BANCOLOMBIA S.A. y a cada una de las entidades que pertenezcan o llegaren a pertenecer a su Grupo Empresarial, a sus filiales y/o subsidiarias, en virtud de la Solicitud Unica de Grupo Financiero; y a las entidades en las cuales estas, directa o indirectamente tengan participación accionaria o sean asociados, domiciliadas en Colombia y/o en el exterior, o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor, cesionario, o cualquier calidad frente a mi como titular de la información, en adelante LAS ENTIDADES, para que realicen los tratamientos que se indican a continuación, por considerarse necesarios e inherentes para el cumplimiento de la ley, el funcionamiento de la operación financiera, el ofrecimiento y administración de productos y/o servicios, entre otros:

I. Autorizaciones necesarias para el desarrollo de la actividad de LAS ENTIDADES. LAS ENTIDADES están autorizadas para que:

(i) Soliciten, almacenen, consulten, compartan, informen, reporten, rectifiquen, procesen, modifiquen, actualicen, aclaren, retiren, o divulguen, ante Operadores de Información y Riesgo, o ante cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos, todo lo referente a mi información financiera, comercial y crediticia (presente, pasada y futura), incluyendo mis datos biométricos, y aquella relacionada con mis derechos y obligaciones originados en virtud de cualquier contrato u operación que haya llegado o llegare a celebrar o realizar con cualquiera de LAS ENTIDADES; (ii) accedan, recolecten, procesen, actualicen, conserven, compartan, y destruyan mi información y documentación incluso aún, cuando no se haya perfeccionado una relación contractual o después de finalizada la misma; (iii) suministren, consulten, verifiquen y compartan mi información financiera, comercial, crediticia y datos biométricos con contratistas o cualquier otra entidad nacional o extranjera que preste servicios de verificación o análisis de administración de riesgo; y actualice mi información de acuerdo con el análisis realizado; (iv) compilen y remitan a las autoridades competentes, incluyendo las fiscales y los reguladores financieros, nacionales o extranjeros, la información relacionada con la titularidad de los productos y servicios contratados o que llegare a contratar, datos de contacto, movimientos y saldos, y toda aquella información que reposare en la entidad que sea solicitada por normas nacionales o extranjeras; (v) consulten multas y sanciones a mi cargo ante las diferentes autoridades administrativas y judiciales; (vi) consulten, soliciten o verifiquen información sobre mis activos, bienes o derechos en entidades públicas o privadas, o que conozcan personas naturales o jurídicas, o se encuentren en buscadores públicos, redes sociales o publicaciones físicas o electrónicas, bien fuere en Colombia o en el exterior; (vii) consulten, soliciten o verifiquen información de ubicación o contacto en entidades públicas o privadas.

II. Autorizaciones por la naturaleza del producto y/o servicio. LAS ENTIDADES están autorizadas para que:

Compartan, transmitan, transfieran y divulguen mi información y documentación con las siguientes personas, siempre que por la naturaleza del producto o servicio adquirido se requiera este tratamiento: (a) quienes ofrezcan, presten o suministren bienes y/o servicios a LAS ENTIDADES para la adecuada prestación de sus productos o servicios; o a quienes en alianza con LAS ENTIDADES, ofrezcan productos o servicios que conllevan beneficios para mí en virtud de los productos que tengo con LAS ENTIDADES; o a las remesadoras con las cuales LAS ENTIDADES han celebrado convenios para la gestión y entrega de recursos enviados del exterior; (b) entidades con las cuales tenga celebrados o celebre a futuro contratos de uso de red; (c) las Aseguradoras con las cuales LAS ENTIDADES tengan contratadas pólizas o con las cuales yo haya decidido contratarlas, los intermediarios de seguros o de reaseguros; (d) el comercializador o proveedor de los bienes o servicios financiados por LAS ENTIDADES; (e) terceros contratados por LAS ENTIDADES para la cobranza judicial y extrajudicial, así como para mi localización e investigación sobre bienes y derechos; (f) terceros contratados por LAS ENTIDADES o personas que en virtud de una relación contractual con dichos terceros, llevan a cabo avalúos de bienes o activos; (g) a las entidades que me realizan pagos de nomina, pensión, subsidios o beneficios; (h) entidades operadoras de sistemas de pago de alto y bajo valor y demás entidades nacionales o internacionales participantes en dichos sistemas; (i) entidades de corresponsalía en el exterior y/o Bancos Corresponsales en virtud de las operaciones realizadas a través de o con estas entidades; (j) personas que estén interesadas en la adquisición de cartera de LAS ENTIDADES o que la adquieran a cualquier título; (k) a las Bolsas de Valores, Administradores de Sistemas de Negociación y Registro, a los proveedores de precios, a los organismos de autorregulación, los depósitos de valores, entidades que custodian valores y demás proveedores de infraestructura del mercado de valores, para que recopilen, administren, intercambien información entre ellos y la pongan en circulación en el mercado de valores; (l) a las entidades de Redescuento en virtud de las operaciones realizadas con las mismas; (m) a quienes son contratados para la realización de actividades de educación financiera.

III. Autorizaciones para fines comerciales, el ofrecimiento y administración de productos y/o servicios. LAS ENTIDADES están autorizadas para que:

(a) Me contacten vía telefónica, directamente o a través de sus proveedores, me envíen mensajes por cualquier medio, así como correos electrónicos; (b) compartan información con proveedores o aliados; (c) consulten, soliciten o verifiquen información de ubicación o contacto en entidades públicas o privadas, en Colombia o en el exterior.

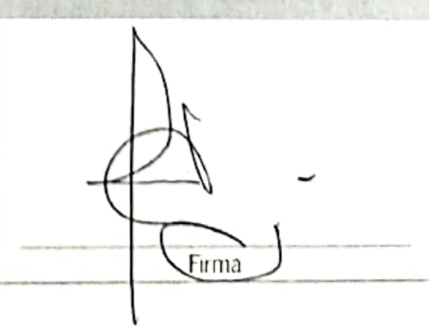
Los anteriores tratamientos, además de considerar las finalidades antes señaladas, también consideran las siguientes finalidades para que LAS ENTIDADES:

(a) Conozcan mi comportamiento financiero, comercial y crediticio, y el cumplimiento de mis obligaciones legales; (b) realicen todas las gestiones necesarias tendientes a confirmar y actualizar la información; (c) validen y verifiquen mi identidad para el ofrecimiento y administración de productos y servicios, así mismo para que se compartan la información; (d) establezcan una relación contractual, así como mantenerla y terminarla; y actualizar mi información; (e) ofrezcan y presten sus productos o servicios a través de cualquier medio o canal para mi beneficio y de acuerdo con mi perfil; (f) realicen una adecuada prestación y administración de los servicios financieros, incluyendo la gestión de cobranza; (g) suministren información comercial, legal, de productos, de seguridad, de servicio o de cualquier otra índole; (h) conozcan mi ubicación y datos de contacto para efectos de notificaciones con fines de seguridad y ofrecimiento de beneficios y ofertas comerciales; (i) efectúen análisis e investigaciones comerciales, estadísticas, de riesgos, de mercado, interbancaria y financiera incluyendo contactarme para estos fines.

Revocatorias

Sin perjuicio de la autorización que le he otorgado a LAS ENTIDADES del Grupo Bancolombia para el tratamiento de datos personales, conozco el derecho que me asiste para revocar en los términos que prevé la ley, las siguientes autorizaciones: (i) envío de mensajes de texto para ofertas comerciales; (ii) envío de correos electrónicos para ofertas comerciales; (iii) oferta comercial por tele ventas de productos que no poseo en LAS ENTIDADES; y (iv) compartir información con terceros aliados para que estos ofrezcan sus productos. No obstante, en cualquier tiempo puedo solicitar, a través de los canales de LAS ENTIDADES, la no realización de alguno de estos tratamientos.

* La ausencia de firma no significa renuncia de EL CLIENTE de la posibilidad de revocar en cualquier tiempo a LAS ENTIDADES, sobre aquellos tratamientos antes señalados que desea, sean suspendidos, en relación con sus datos personales.



Escaneado con CamScanner

He conocido las características, tarifas y condiciones de los productos y servicios que solicito y podré consultarlas directamente ante la entidad que ofrece el producto y en su pagina web. Adicionalmente, me ha sido suministrada la información concerniente al seguro de depósitos del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN.

Manifiesto que todos los datos aquí consignados son ciertos, que la información que adjunto es veraz y verificable, y autorizo su verificación ante cualquier persona, nacional o extranjera desde ahora y mientras subsista alguna relación con cualquiera de LAS ENTIDADES, y me comprometo a actualizarla o confirmarla al menos una vez al año o cada vez que un producto o servicio lo amerite. Igualmente me obligo a informar a LAS ENTIDADES cualquier cambio en la información relacionada con: (i) los datos de contacto, (ii) el lugar de residencia fiscal, y (iii) el lugar de domicilio, dentro de los 20 días siguientes a la fecha en que se produzca el cambio.

En virtud de lo anterior, LAS ENTIDADES podrán dar por terminada cualquier relación comercial, contractual o de negocios con el suscrito teniendo como fundamento, además de las cláusulas establecidas en los contratos de los diferentes productos, las siguientes: (i) cuando figure en cualquier tipo de investigación o proceso relacionado con delitos fuentes de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (LAFT) o con la administración de recursos relacionados con dichas actividades; (ii) cuando me encuentre incluido en listas públicas para el control de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (LAFT) administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera; (iii) cuando figure en requerimientos de entidades de control, noticias, tanto a nivel nacional como internacional, por la presunta comisión de delitos fuentes de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (LAFT).

Autorización para Declaraciones de Cambio

Autorizo a BANCOLOMBIA S.A. para diligenciar y firmar la Declaración de Cambio de Servicios, Transferencias y otros Conceptos N°. 5 a mi nombre por cada operación que sea monetizada y negociada directamente por BANCOLOMBIA S.A. igualmente para las devoluciones presentadas por ACH o las empresas de pagadoras en el exterior que no pudieron transferirse por su equivalente en moneda legal a las cuentas que tengo en otros bancos o que no pudieron ser pagadas al beneficiario en el exterior. Para solicitudes de abono a otros Bancos certifico que la(s) cuenta(s) en la cual(es) solicito la transferencia es del mismo y único titular beneficiario del giro de divisas. Lo anterior, para efectos de aplicar la exención del Gravamen del Movimiento Financiero de conformidad con el Art. 871 parágrafo 2 del Estatuto Tributario. Si para efectos futuros las cuentas registradas en la sección N°. 3 presentan cambios en cuanto a titularidad, estaré informando a Bancolombia dicha novedad, a fin de establecer el impacto relacionado en el servicio de Abono a otros Bancos referente al impuesto al gravamen a los movimientos financieros. En los eventos en que se presenten devoluciones por concepto de los abonos realizados a otros bancos por parte de Bancolombia S.A., de destino en Colombia, autorizo a Bancolombia S.A., para realizar los trámites cambiarios en mi nombre, para adquirir las divisas y girarlas a la remesadora ordenante de la transferencia de fondos. Adicionalmente certifico que todos los giros recibidos y enviados desde y hacia el exterior corresponden a operaciones de cambio consideradas en la reglamentación colombiana como Mercado Libre.

La firma de EL CLIENTE impuesta en este formato podrá ser utilizada para verificaciones internas y cumplimiento a los trámites que por Ley la requieran.

Firma de Autorización del Cliente

X

Firma del Solicitante

Fecha de Diligenciamiento

05 | 02 | 2021

Para uso Exclusivo de las Entidades del Grupo Empresarial

Empleado	Código	Oficina

Concepto Comercial

En virtud de haber participado en el proceso de conocimiento del cliente, reconozco que soy responsable del completo diligenciamiento de la información que ha sido consignada de forma libre en el presente formato y con la finalidad que LAS ENTIDADES adelanten dicho proceso.

Firma

Escaneado con CamScanner

OTROSÍ NRO 1
APARTAMENTO 303 PARQUEADERO 293 TORRE 2
AL CONTRATO DE CESION DE DERECHOS DE BENEFICIO DENTRO DEL FIDEICOMISO P.A. ARÁNDANOS DE FONTIBÓN
ENCARGO NRO 13029

Entre los suscritos a saber:

A) JUAN CARLOS CASTAÑO MONTOYA

Mayor (es) de edad, vecino (s) de la ciudad de Medellín, identificado (s) tal y como aparecen al pie de sus firmas, quienes obran

EN NOMBRE PROPIO

Quienes en adelante y para los efectos de este contrato se denominarán LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA;

B) CONSTRUCTORA CONTEX S.A.S identificada con NIT. 900.082.107-5, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Rionegro, constituida mediante escritura pública No.270 otorgada en la Notaria 16 del Circulo Notarial de Medellín el 03 de marzo de 2006, registrada en la Cámara de Comercio bajo el número mercantil 00013342, representada en el presente acto por KAREN MELISA ORDOÑEZ ALVAREZ mayor de edad, domiciliado en Medellín identificado con la C.C. 1.036.939.379, quien en adelante y para efectos del presente documento se denominarán el CEDENTE o el legal que para los efectos del presente contrato se denominará el FIDEICOMITENTE

Hemos decidido celebrar un otrosí al CONTRATO DE CESIÓN DE DERECHOS DE BENEFICIO, suscrito el día **02-02-2021**, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERA: La sociedad CONSTRUCTORA CONTEX S.A.S, en calidad de Fideicomitente suscribió con JUAN CARLOS CASTAÑO MONTOYA en calidad de Beneficiario de Área, un CONTRATO DE CESIÓN DE DERECHOS DE BENEFICIO dentro del Fideicomiso P.A. ARÁNDANOS DE FONTIBÓN el día **02-02-2021.**

SEGUNDA: Es intención de las partes modificar la(s) cláusula(s) **QUINTA Y SÉPTIMA** del CONTRATO DE CESIÓN DE DERECHOS DE BENEFICIO, toda vez que se modifica **FORMA DE PAGO Y SE INCLUYE NOMENCLATURAS DEFINITIVAS CON ENTIDAD FINANCIERA**

Previas las anteriores consideraciones, las partes pactan las siguientes cláusulas. Para efectos prácticos se transcriben las cláusulas que se modificarán:

Escaneado con CamScanner

CLÁUSULAS

PRIMERA. VALOR DE LA CESIÓN: La presente **CESIÓN** se hace a título oneroso y por lo mismo el BENEFICIARIO DE ÁREA pagará única y exclusivamente en la cuenta bancaría que se encuentre a nombre del FIDEICOMISO, identificado con el Nit. 830.054.539-0 y cuya vocera y administradora es FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, así **DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS ($238.500.000)**, de la siguiente manera:

A. DINERO EN EFECTIVO O CHEQUE: La suma de **CUARENTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS SETENTA MIL PESOS ($47.770.000)**.

PAGO	01-07-2021	$9.770.000

B.) CON EL PRODUCTO DE UN CRÉDITO OTORGADO POR **FONDO NACIONAL DEL AHORRO** AL BENEFICIARIO DE ÁREA: La suma de **CIENTO NOVENTA MILLONES SETECIENTOS TREINTA MIL PESOS ($190.730.000).**

OBSERVACIÓN
El inmueble **APARTAMENTO 303 PARQUEADERO 293** de **TORRE 2** con nro de matrícula Apto N°020-208724 PQ N° 020-208583 del Conjunto Residencial Urbanización Arándanos P.H

PARÁGRAFO PRIMERO: El BENEFICIARIO DE AREA declara con la suscripción del presente documento que conoce y acepta que cualquier pago que se realice al CEDENTE ó a un tercero diferente del FIDEICOMISO, no se considerará válido por haberse efectuado a quien no está legitimado para recibirlo.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En caso que sea procedente por cualquier motivo la devolución de los recursos entregados, la FIDUCIARIA procederá a consignar dichos recursos en la cuenta bancaria cuya titularidad corresponda al BENEFICIARIO DE ÁREA, y de la cual la FIDUCIARIA tenga conocimiento sobre su existencia; en el evento que no sea posible lo anterior, el BENEFICIARIO DE ÁREA, con la suscripción del presente documento otorga un mandato representativo a la FIDUCIARIA para que de apertura a una cuenta de inversión en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto FIDUCUENTA, administrado por la FIDUCIARIA, a nombre del BENEFICIARIO DE ÁREA respectivo, a la cual la FIDUCIARIA trasladará los RECURSOS junto con los rendimientos generados por los mismos, de haber lugar a ello.

PARÁGRAFO TERCERO: EL BENEFICIARIO DE ÁREA, declara conocer todos los requisitos exigidos por la entidad financiera en la que solicitará el crédito para la presentación y aprobación de la respectiva solicitud, en forma tal que si ésta negare el préstamo, la negativa no podrá atribuirse en ningún caso a omisión, falla, negligencia, demora o acto alguno imputable al FIDEICOMITENTE.

PARÁGRAFO CUARTO: Mientras se adelanta la tramitación del préstamo, EL BENEFICIARIO DE ÁREA, se obliga a presentar en tiempo oportuno y dentro de los plazos que se señalen por la entidad financiera, los documentos adicionales exigidos para la obtención del préstamo, como también a cumplir con los demás requisitos exigidos para el efecto.

Escaneado con CamScanner

PARÁGRAFO QUINTO: Si presentados todos los documentos y cumplidos todos los requisitos y transcurridos cuarenta y cinco (45) días calendario contados a partir de la fecha de la solicitud de crédito, la entidad financiera no le otorga el crédito o se lo otorga parcialmente y EL BENEFICIARIO DE ÁREA, no allega en un plazo adicional de treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha de la notificación en tal sentido, los recursos necesarios para cubrir el saldo del valor pactado, se entenderá que hay incumplimiento, y el FIDEICOMITENTE podrá a su elección: 1) Acudir al mecanismo de enajenación de derechos previsto en la cláusula sexta. 2) O dar por resuelto inmediata y unilateralmente el presente contrato de cesión de derechos de beneficio y consecuentemente, disolver el vínculo contractual derivado del mismo, sin necesidad de declaración judicial o arbitral alguna. En este evento, LA FIDUCIARIA dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes al recibo de la instrucción que en tal sentido le imparta el FIDEICOMITENTE, procederá a devolver, sin intereses ni rendimientos de ninguna clase, con cargo a los recursos existentes en EL FIDEICOMISO y hasta concurrencia de los mismos, las sumas recibidas como anticipo a cuenta de este negocio, deduciendo la suma pactada como cláusula penal en la cláusula décima quinta de este contrato; en este mismo evento si ya se hubiere hecho entrega material de la unidad (es) inmobiliaria (as) a EL BENEFICIARIO DE ÁREA, éste deberá restituirla (s) dentro de los quince (15) días calendario siguientes, sin derecho a que se le reconozcan mejoras, salvo que para ello hubiere obtenido autorización previa y escrita de EL FIDEICOMITENTE. Si EL BENEFICIARIO DE ÁREA, no comparece a recibir las sumas a restituir, éstas serán consignadas a su orden, en un fondo de la cartera colectiva abierta FIDUCUENTA administrado por LA FIDUCIARIA. Para este efecto, EL BENEFICIARIO DE ÁREA confiere mandato especial irrevocable y expreso a EL FIDEICOMITENTE para que abra en su nombre, la mencionada cuenta de inversión en el Fondo de Inversión Colectiva Fiducuenta.

PARÁGRAFO SEXTO: En caso de que al otorgamiento de la escritura pública haya de quedar pendiente el pago de alguna parte del valor de esta cesión distinta a la suma descrita en el literal B.) de la presente cláusula, EL BENEFICIARIO DE ÁREA estará obligado a constituir a favor del FIDEICOMITENTE las garantías que este le exija.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: Si pasados cuarenta y cinco (45) días calendario contados a partir de la fecha de la comunicación de la entidad financiera notificando la aprobación del crédito, la subrogación no se ha efectuado por causas imputables a EL BENEFICIARIO DE ÁREA, se entenderá que está en mora en el pago de la suma descrita en el literal B.) de esta cláusula y desde esa fecha se cobrará intereses de mora sobre dicha suma, los cuales se liquidarán de acuerdo con lo pactado en esta cláusula, pudiendo el FIDEICOMITENTE exigir el pago de las sumas descritas en el literal B.) y los intereses moratorios y acudir al mecanismo previsto en la cláusula sexta y hacer efectiva la cláusula penal estipulada más adelante.

PARÁGRAFO OCTAVO: Los pagos que efectúe EL BENEFICIARIO DE ÁREA, serán aplicados en primer lugar al pago de los intereses que tenga pendientes de cancelación, los excedentes se abonarán al valor adeudado.

PARÁGRAFO NOVENO: Para garantizar a la entidad financiera que le otorgue el crédito el pago de éste, EL BENEFICIARIO DE ÁREA deberá constituir en favor de aquella hipoteca abierta de primer grado sobre el inmueble señalado en la cláusula séptima, en la misma escritura por la cual se le transfiera su dominio.

PARÁGRAFO DÉCIMO: Cuando EL BENEFICIARIO DE ÁREA, incumpla los pagos previstos anteriormente, se causarán intereses a la tasa comercial de mora más alta

Escaneado con CamScanner

permitida por la ley.

SEGUNDA. UNIDADES RESULTANTES DEL PROYECTO A LAS QUE SE VINCULA: citando la cláusula séptima del CONTRATO DE CESIÓN DE DERECHOS DE BENEFICIO suscrito con el FIDEICOMITENTE y los BENEFICIARIOS DE AREA "EL BENEFICIARIO DE ÁREA, se vincula exclusivamente a la(s) UNIDAD(es) INMOBILIARIA(s) que se determina(n) a continuación:

Descripción	Área Construida	Área Privada	Valor
APARTAMENTO 303	56,10	51,76	209.350.000
PARQUEADERO 293	11,50	11,50	29.500.000
Descuentos	0,00	0,00	-350.000

EL BENEFICIARIO DE ÁREA, mediante la suscripción del presente documento, declara que conoce y acepta que el área privada de la(s) UNIDAD(es) INMOBILIARIA(s)UNIDAD INMOBILIARIA(s) respecto de la cual se vincula, será aquella que sea incluida en el respectivo reglamento de propiedad horizontal y en la escritura pública mediante la cual le sea transferida la misma. Así mismo, declara que conoce expresamente que la nomenclatura asignada a la(s) UNIDAD(es) INMOBILIARIA(s) es provisional ya que la definitiva será la que asigne la autoridad competente, la cual en todo caso será expresamente informada por el FIDEICOMITENTE a EL BENEFICIARIO DE ÁREA mediante comunicación escrita con copia a la FIDUCIARIA. Sobre la(s) UNIDAD(es) INMOBILIARIA(s) EL BENEFICIARIO DE ÁREA adquiere el derecho: (i) A la transferencia a título de beneficio en fiducia mercantil, una vez cumplidos la totalidad de pagos, en las fechas y montos determinados en el plan de pagos de la cláusula quinta, debiendo comparecer a suscribir la correspondiente escritura pública de transferencia el día de la entrega material de las unidades, en en Notaría 15 de Medellín a las 2:00 pm.y (ii) A recibir la(s) UNIDAD(ES) INMOBILIARIA (S) resultante(s) del PROYECTO.

El FIDEICOMITENTE se reserva el derecho de exigir las garantías que consideren necesarias sobre las sumas que EL BENEFICIARIO DE ÁREA le adeude al FIDEICOMISO al momento del otorgamiento de la escritura pública de transferencia del derecho de dominio.

La entrega material de la(s) UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(s) la efectuará directamente el FIDEICOMITENTE a EL BENEFICIARIO DE ÁREA, y está prevista para dentro de 24 meses, contados a partir del cumplimiento de las CONDICIONES y del efectivo pago de las sumas que en virtud del presente contrato deberá pagar el BENEFICIARIO DE ÁREA. No obstante, la estimación anterior expresamente se pacta entre el FIDEICOMITENTE y EL BENEFICIARIO DE ÁREA, un plazo de gracia de Ciento Veinte (120) días calendario adicionales, contados a partir de la fecha antes estipulada. Transcurrido el plazo de gracia adicional sin que se hubiere efectuado la entrega, el FIDEICOMITENTE deberá reconocer y pagar a EL BENEFICIARIO DE ÁREA a partir del mes siguiente una suma mensual o proporcional de mes equivalente al cero punto cinco por ciento (0.5%) del total de las sumas que EL BENEFICIARIO DE ÁREA haya pagado a EL FIDEICOMISO, hasta la fecha en que se verifique la entrega material. Después de noventa (90) días de estarse reconociendo dicho porcentaje, se entenderá que hay incumplimiento por parte de EL FIDEICOMITENTE Esta suma se considera por las partes completamente indemnizatoria y en consecuencia, no habrá lugar a que en este evento EL BENEFICIARIO DE ÁREA aduzca incumplimiento de las obligaciones contraídas en su favor por parte del FIDEICOMITENTE.

Escaneado con CamScanner

PARÁGRAFO PRIMERO. - El FIDEICOMISO, será quien transfiera el inmueble cedido por el FIDEICOMITENTE, sin perjuicio de que este último, deba comparecer en dicha escritura pública para efectos de obligarse al saneamiento de la(s) UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(s) , en especial por evicción y por vicios redhibitorios en los términos señalados por la ley, todo lo cual declara conocer el BENEFICIARIO DE ÁREA con la suscripción del presente documento.

PARAGRAFO SEGUNDO. - En ningún caso EL FIDEICOMITENTE, ni FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, ni el FIDEICOMISO serán responsables de las demoras en que puedan incurrir las Empresas Distritales o Municipales en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado, gas, energía y teléfono, lo cual declara conocer y aceptar el BENEFICIARIO DE ÁREA con la suscripción del presente documento. Como la(s) UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(s) serán entregadas cuando esté provisto de los servicios públicos de energía, acueducto, gas y alcantarillado, en el evento en que las Empresas Públicas encargadas no los hubieren instalado sin culpa del FIDEICOMITENTE y por tal motivo no se pudiere efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de este último, ni habrá lugar al reconocimiento de las sumas previstas a título de compensación.

PARÁGRAFO TERCERO. - En el caso de efectuarse reformas al inmueble, EL BENEFICIARIO DE ÁREA pactará con el FIDEICOMITENTE, un plazo diferente para la entrega material, que dependerá del número y complejidad de las mismas. En caso de reforma, el plazo de gracia para la entrega de 4 meses mencionados anteriormente, empezará a correr al final del plazo pactado por EL BENEFICIARIO DE ÁREA y el FIDEICOMITENTE, para efectuar dichas reformas.

PARÁGRAFO CUARTO. - Cuando las UNIDADES INMOBILIARIAS indicadas en esta cláusula, estén terminadas y listas para su entrega material, el FIDEICOMITENTE lo hará saber por escrito a EL BENEFICIARIO DE ÁREA a la dirección suministrada por éste, quien deberá comparecer a recibirlas el día indicado en la carta de aviso, la cual se le entregará bajo recibo personal o se le enviará por correo certificado. La entrega material se hará constar en el acta suscrita por ambas partes, y en la misma se indicarán aquellos detalles de acabado que sean susceptibles de ser corregidos como garantía que otorga el FIDEICOMITENTE, sin que las observaciones que se hicieren al respecto, constituyan motivo para abstenerse de recibir los bienes o de pagar los dineros adeudados por EL BENEFICIARIO DE ÁREA por cualquier concepto. Queda entendido que en la fecha señalada en la carta de aviso, EL BENEFICIARIO DE ÁREA ha recibido la (s) UNIDAD (es) INMOBILIARIA (s), habiendo cumplido el FIDEICOMITENTE con la obligación de entregar, y desde ese momento serán de cargo del BENEFICIARIO DE ÁREA todos los gastos, impuestos e intereses que de acuerdo con este contrato corren de su cuenta desde la fecha de entrega material. Si el BENEFICIARIO DE ÁREA no se presentare a recibir la (s) UNIDAD (es) INMOBILIARIA (s), el FIDEICOMITENTE tendrá derecho a considerar que tal(es) UNIDAD (es) INMOBILIARIA (s) han sido recibidas a satisfacción por EL BENEFICIARIO DE ÁREA desde el día de vencimiento del plazo para presentarse a recibirlas, quedando las llaves del mismo a su disposición, en las oficinas de la obra de la construcción del proyecto.

PARÁGRAFO QUINTO. - EL FIDEICOMITENTE garantiza al BENEFICIARIO DE ÁREA, por Doce (12) meses contados a partir de la fecha de entrega de los bienes, el buen

Escaneado con CamScanner

funcionamiento de los mismos, obligándose a efectuar las reparaciones que ocurran en los acabados por hechos que sean de responsabilidad del FIDEICOMITENTE. Los aspectos relacionados con las zonas y bienes comunes, deberán tramitarse a través de la administración de la copropiedad.

PARÁGRAFO SEXTO. - EL FIDEICOMITENTE manifiesta que la(s) UNIDAD(es) INMOBILIARIA(s), respecto de la(s) cual(es) se ofrece la cesión de los derechos de beneficio, será(n) transferida(s) libre(s) de gravámenes o limitaciones al dominio, salvo las relacionadas con la propiedad horizontal, las servidumbres que exijan las entidades prestadoras de los servicios públicos y la servidumbre de tránsito pasiva constituida mediante la sentencia del 28 de octubre de 1999 del Juzgado Sexto de Familia de Medellín que pesa sobre el inmueble con matrícula inmobiliaria 020-67714. EL FIDEICOMISO podrá gravar el predio sobre el cual se desarrollará EL PROYECTO con hipoteca abierta en favor de una entidad financiera, gravamen que será desafectado por esa entidad en lo que hace relación al (los) inmueble (s) señalado(s) en la cláusula séptima, en la misma escritura en que se transfiera a EL BENEFICIARIO DE ÁREA su dominio.

PARÁGRAFO SÉPTIMO. - Los gastos notariales que se originen en la Escritura Pública de transferencia a título de beneficio serán pagados en su totalidad por el BENEFICIARIO DE AREA. Así mismo, la cancelación del impuesto departamental de registro y la inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva, serán por cuenta exclusiva del BENEFICIARIO DE AREA.

PARÁGRAFO OCTAVO. - A partir de la fecha de la entrega material a EL BENEFICIARIO DE ÁREA de la UNIDAD (es) INMOBILIARIA(s) señalada (s) en la presente cláusula, serán de su cargo los pagos que se causen por concepto de los servicios públicos tales como energía, gas, acueducto, alcantarillado, tasa de aseo, etc., al igual que la cuota de administración ordinaria o extraordinaria en la copropiedad y el impuesto predial.

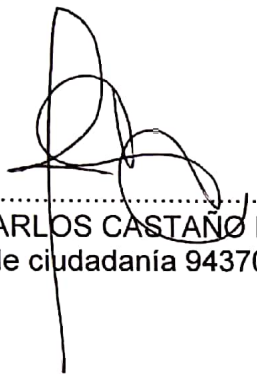
A partir de la fecha del presente contrato, y siempre y cuando el FIDEICOMITENTE haya acreditado el cumplimiento de las condiciones para el inicio de la "etapa de construcción" del proyecto, serán de cargo de EL BENEFICIARIO DE ÁREA todas las contribuciones de valorización que se decreten en cualquier momento sobre la(s) unidad(es) que habrá(n) de transferirse al mismo, ya se trate por concepto de nuevas obras o de reajustes de las anteriores, así como cualquier otro tipo de impuesto, contribución o gravamen (diferente al impuesto predial) que llegare a decretar cualquier entidad bien sea del orden municipal, departamental o nacional. El valor de la contribución, impuesto o gravamen correspondiente al (los) inmueble(s) objeto de este contrato, deberá ser pagado en su totalidad por EL BENEFICIARIO DE ÁREA a más tardar el día de la entrega material o del otorgamiento de la escritura pública, lo que ocurra primero, salvo que la entidad pública acepte la subrogación en el pago por parte de EL BENEFICIARIO DE ÁREA y este firme toda la documentación que la entidad exija. La suma a pagar será la que indique la entidad pública en la respectiva factura sobre el inmueble objeto de este contrato, o en su defecto, en proporción al coeficiente de copropiedad que de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal le corresponda al inmueble, en la factura que expida la entidad pública sobre el lote en el cual se desarrolla el proyecto.

TERCERA. Las demás cláusulas y parágrafos de la cesión de derechos de beneficio dentro fideicomiso PA Arándanos para la vinculación al proyecto inmobiliario "Arándanos de Fontibón" continúan indemnes y se siguen rigiendo por el CONTRATO DE CESIÓN DE DERECHOS DE BENEFICIO suscrito el día **02-02-2021.**

Escaneado con CamScanner

Para constancia se firma en Rionegro a los NUEVE (8) días del mes de Junio de 2021,en dos (2) ejemplares del mismo tenor e igual valor probatorio.

LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA



.....
JUAN CARLOS CASTAÑO MONTOYA
Cédula de ciudadanía 94370623
CALI

EL FIDEICOMITENTE,

.....
CONSTRUCTORA CONTEX S.A.S
Apodera Especial
KAREN MELISA ORDOÑEZ ALVAREZ
C.C. 1.036.939.379.

Nota: Este documento corresponde a **OTROSÍ NRO 1 APARTAMENTO 303 PARQUEADERO N°293 TORRE 2.**

Escaneado con CamScanner

Rionegro, 11 de febrero de 2022.

Señor,
JUAN CARLOS CASTAÑO MONTOYA.

Asunto: Resciliación unilateral de la relación contractual.

Reciba un cordial saludo,

Por medio del presente escrito, CONSTRUCTORA CONTEX S.A.S. BIC. se permite informarle sobre la decisión de proceder con la resolución unilateral de la relación jurídica que tiene por objeto la adquisición de las unidades inmobiliarias apartamento 303 y parqueadero 293 (nomenclatura final) del Proyecto Arándanos de Fontibón. La decisión de proceder en este sentido, cuenta con la siguiente fundamentación contractual:

1. En la cláusula QUINTA del contrato de CESIÓN DE DERECHOS DE BENEFICIO DENTRO DEL FIDEICOMISO P.A. ARÁNDANOS PARA LA VINCULACIÓN AL PROYECTO INMOBILIARIO "ARÁNDANOS DE FONTIBÓN", debidamente suscrito por las partes, se establece:

> *QUINTA. - VALOR DE LA CESIÓN: (…)*
>
> *B.) CON EL PRODUCTO DE UN CRÉDITO OTORGADO POR UNA ENTIDAD FINANCIERA AL BENEFICIARIO DE ÁREA: La suma de CIENTO NOVENTA MILLONES SETECIENTOS TREINTA MIL PESOS ($ 190.730.000).*
>
> *PARÁGRAFO TERCERO. - EL BENEFICIARIO DE ÁREA, declara conocer todos los requisitos exigidos por la entidad financiera en la que solicitará el crédito para la presentación y aprobación de la respectiva solicitud, en forma tal que si ésta negare el préstamo, la negativa no podrá atribuirse en ningún caso a omisión, falla, negligencia, demora o acto alguno imputable al FIDEICOMITENTE.*

En nuestro caso en particular, y como ya es de su conocimiento, las unidades inmobiliarias objeto de negociación se encuentran completamente construidas, en condiciones de habitabilidad y seguridad para ser entregadas material y realmente a favor del BENEFICIARIO DE ÁREA. Sin embargo, desde el mes de agosto del año 2021, se vienen presentando algunos inconvenientes para dar cumplimiento al pago de la cuota de financiación contractualmente establecida, ya que la entidad prestataria de dinero que ha elegido para dicho fin, ha encontrado una serie de inconvenientes para aprobar el producto crediticio que ha decidido gestionar.

Es importante aclarar que, la entidad prestataria del dinero, ha sido elegida única y exclusivamente por parte del BENEFICIARIO DE ÁREA; así mismo, deberá tenerse en cuenta que las condiciones que dicha entidad exige para aprobar y desembolsar el producto financiero a adquirir, no dependen de la voluntad y/o intervención de CONSTRUCTORA CONTEX S.A.S. BIC.; cada entidad define los lineamientos de los productos financieros que saca al mercado, siendo obligación del interesado cumplir con los mismos para obtener una decisión favorable.

Como ya se informó en anteriores oportunidades, el Fondo Nacional del Ahorro está solicitando el cumplimiento de condiciones específicas que no son solicitadas por otras entidades financieras, y de las cuales no está dotado el bien inmueble negociado entre las partes (en obra negra). El NO cumplimiento de estas condiciones no puede ser atribuido a la Constructora, pues ha sido voluntad del BENEFICIARIO DE ÁREA adquirir un inmueble en obra negra, siendo precisamente este el inconveniente que no ha permitido el cumplimiento de lo requerido por dicha entidad financiera.

Es igualmente importante hacer referencia al hecho que la Constructora no puede proceder con la entrega material del inmueble para realizar las adecuaciones y/o reformas que está exigiendo el Fondo Nacional del Ahorro, ya que de manera previa a dicha entrega, se debe realizar el trámite notarial mediante el cual se realice la transferencia del derecho real de dominio del inmueble (facultando así al BENEFICIARIO DE ÁREA para incluir las reformas que considere necesarias y se ajusten al Reglamento de Propiedad Horizontal al que ha sido sometido el Proyecto). En cierto momento la Constructora ofreció alternativas para entregar materialmente el inmueble de manera anticipada, realizar los ajustes necesarios y culminar a satisfacción la relación contractual. Sin embargo, el BENEFICIARIO DE ÁREA, en ejercicio de su autonomía de la voluntad, decidió rechazar las condiciones ofrecidas para este efecto.

Como podrá verificarse, respetado señor Castaño, nuestra relación contractual quedó sumida en un punto de no avance, ya que los inmuebles no se pueden entregar para que se introduzcan las mejoras requeridas por la entidad financiera que ha elegido para cubrir el saldo adeudado (esto implicaría un riesgo de deterioro de un inmueble que continúa siendo de propiedad de la Constructora, riesgo que ni legal ni contractualmente está obligada a asumir), lo que implica el actual y ya reiterado incumplimiento en el pago de la cuota de financiación establecida en el contrato.

Para un mejor entendimiento, haremos referencia a lo establecido en el contrato suscrito:

> *QUINTA. - VALOR DE LA CESIÓN:(…)*
>
> *PARÁGRAFO QUINTO.- Si presentados todos los documentos y cumplidos todos los requisitos y transcurridos cuarenta y cinco (45) días calendario contados a partir de la fecha de la solicitud de crédito, la entidad financiera no le otorga el crédito o se lo otorga parcialmente y EL BENEFICIARIO DE ÁREA, no allega en un plazo adicional de treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha de la notificación en tal sentido, los recursos necesarios para cubrir el saldo del valor pactado, se entenderá que hay incumplimiento, y el FIDEICOMITENTE podrá a su elección: 1) Acudir al mecanismo de enajenación de derechos previsto en la cláusula sexta. 2) O dar por resuelto inmediata y unilateralmente el presente contrato de cesión de derechos de beneficio y consecuentemente, disolver el vínculo contractual derivado del mismo, sin necesidad de declaración judicial o arbitral alguna. En este evento, LA FIDUCIARIA dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes al recibo de la instrucción que en tal sentido le imparta el FIDEICOMITENTE, procederá a devolver, sin intereses ni rendimientos de ninguna clase, con cargo a los recursos existentes en EL FIDEICOMISO y hasta concurrencia de los mismos, las sumas recibidas como anticipo a cuenta de este negocio, deduciendo la suma pactada como cláusula penal en la cláusula décima quinta de este contrato; en este mismo evento si ya se hubiere hecho entrega material de la unidad (es) inmobiliaria (as) a EL BENEFICIARIO DE ÁREA, éste deberá restituirla (s) dentro de los quince (15) días calendario siguientes, sin derecho a que se le reconozcan mejoras, salvo que para ello hubiere obtenido autorización previa y escrita de EL FIDEICOMITENTE. Si EL BENEFICIARIO DE ÁREA, no comparece a recibir las sumas a restituir, éstas serán consignadas a su orden, en un fondo de la cartera colectiva abierta FIDUCUENTA administrado por LA FIDUCIARIA. Para este efecto, EL BENEFICIARIO DE ÁREA confiere mandato especial irrevocable y expreso a EL FIDEICOMITENTE para que abra en su nombre, la mencionada cuenta de inversión en el Fondo de Inversión Colectiva Fiducuenta.*

Conforme a esta cláusula contractual, desde el momento en que la entidad prestataria del dinero que ha elegido para cubrir el saldo adeudado, le informó que el avalúo del inmueble adquirido había dado un resultado no favorable (en el mes de agosto del año 2021), el BENEFICIARIO DE ÁREA debía cancelar dicho saldo por otro medio, dentro de un plazo de treinta (30) días calendario, situación que no se cumplió (pues a la fecha el saldo continúa pendiente de pago), que se constituye en incumplimiento y que ha fundamentado la decisión de proceder con la resolución de la relación negocial que nos ocupa.

Con la finalidad de atender estrictamente a los lineamientos contractuales, se le solicita amablemente hacer llegar una carta en donde se informe la cuenta a la cual deberá realizarse el reembolso de los dineros a que

hubiera lugar, acompañada de la certificación bancaria correspondiente. Dichos documentos deberán ser enviados al correo electrónico mcadavid@contex.com.co

Cordialmente



KELLY JOHANNA PEREZ LONDOÑO
Representante Legal
CONSTRUCTORA CONTEX S.A.S. BIC.

e-entrega

Acta de envío y entrega de correo electrónico

e-entrega Certifica que ha realizado el servicio de envío de la notificación electrónica, a través de su sistema de registro de ciclo de comunicación Emisor-Receptor.

Según lo consignado los registros de e-entrega el mensaje de datos presenta la siguiente información:

Resumen del mensaje

Id Mensaje	5365
Emisor	mcadavid@contex.com.co
Destinatario	JUANCARLOSCM6@GMAIL.COM - JUAN CARLOS CASTAÑO MONTOYA
Asunto	RESCILIACIÓN RELACIÓN NEGOCIAL - CONSTRUCTORA CONTEX S.A.S. BIC.
Fecha Envío	2022-02-11 11:32
Estado Actual	Lectura del mensaje

Trazabilidad de notificación electrónica

Evento	Fecha Evento	Detalle
Mensaje enviado con estampa de tiempo	2022/02/11 11:36:02	**Tiempo de firmado:** Feb 11 16:36:02 2022 GMT **Política:** 1.3.6.1.4.1.31304.1.1.2.1.6.
Acuse de recibo	2022/02/11 11:36:32	Feb 11 11:36:03 cl-t205-282cl postfix/smtp [8744]: 69B001248528: to=<JUANCARLOSCM6@GMAIL.COM>, relay=gmail-smtp-in.l.google.COM [209.85.201.27]:25, delay=1.2, delays=0.12/0 /0.23/0.86, dsn=2.0.0, status=sent (250 2.0.0 OK 1644597363 10si6047862qvr.483 - gsmtp)
El destinatario abrio la notificacion	2022/04/21 16:57:34	**Dirección IP:** 192.175.120.204 **Agente de usuario:** Mozilla/5.0 (Windows NT 5.1; rv:11.0) Gecko Firefox/11.0 (via ggpht. com GoogleImageProxy)
Lectura del mensaje	2022/04/21 16:57:43	**Dirección IP:** 192.175.120.204 Canada - Quebec - Montreal **Agente de usuario:** Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/100.0.4896.127 Safari/537.36

© 2014 Servientrega S. A. | Todos los derechos reservados
Contacto: e-entrega.soporte@servientrega.com
Powered by

e-entrega

Acta de envío y entrega de correo electrónico

Contenido del Mensaje

RESCILIACIÓN RELACIÓN NEGOCIAL - CONSTRUCTORA CONTEX S.A.S. BIC.

Buenos días,

en archivo adjunto se envía documento que informa sobre la resciliación de la relación contractual con CONSTRUCTORA CONTEX S.A.S. BIC.

Atentamente,

Mariana Cadavid P.

Abogada

CONSTRUCTORA CONTEX S.A.S. BIC.

Adjuntos

RESOLUCION_JUAN_CARLOS_CASTANO.pdf

Descargas

Archivo: RESOLUCION_JUAN_CARLOS_CASTANO.pdf **desde:** 192.175.120.204 **el día:** 2022-04-21 16:57:55

© 2014 Servientrega S. A. | Todos los derechos reservados
Contacto: e-entrega.soporte@servientrega.com
Powered by

Rionegro, 19 de abril de 2022.

Señor,
JUAN CARLOS CASTAÑO MONTOYA.

Asunto: Resciliación unilateral de la relación contractual.

Reciba un cordial saludo,

Por medio del presente escrito, CONSTRUCTORA CONTEX S.A.S. BIC. se permite informarle sobre el trámite que deberá adelantar para obtener la restitución de los aportes realizados en ejecución de la relación jurídica que tenía por objeto la adquisición de las unidades inmobiliarias apartamento 303 y parqueadero 293 (nomenclatura final) del Proyecto Arándanos de Fontibón, la cual se dio por terminada de manera unilateral conforme a los argumentos expuestos en el documento enviado el día 11 de febrero de la presente anualidad.

Teniendo presente que en el documento mediante el cual se notificó la decisión de la Constructora de dar por terminada de manera unilateral la relación contractual, se solicitaba aportar algunos documentos necesarios para realizar el reembolso de los aportes y que los mismos no fueron debidamente allegados, la totalidad de los dineros (después de deducir la penalidad contractualmente establecida, esto es, el 10% del total de las sumas que el Beneficiario de Área se comprometió a aportar al Fideicomiso), serán consignados a un fondo de cartera colectiva abierta FIDUCUENTA administrado por Fiduciaria Bancolombia S.A. Sociedad Fiduciaria, esto conforme a lo contractualmente establecido:

> *QUINTA. - VALOR DE LA CESIÓN:(…)*
>
> *PARÁGRAFO QUINTO.- (…) En este evento, LA FIDUCIARIA dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes al recibo de la instrucción que en tal sentido le imparta el FIDEICOMITENTE, procederá a devolver, sin intereses ni rendimientos de ninguna clase, con cargo a los recursos existentes en EL FIDEICOMISO y hasta concurrencia de los mismos, las sumas recibidas como anticipo a cuenta de este negocio, deduciendo la suma pactada como cláusula penal en la cláusula décima quinta de este contrato; en este mismo evento si ya se hubiere hecho entrega material de la unidad (es) inmobiliaria (as) a EL BENEFICIARIO DE ÁREA, éste deberá restituirla (s) dentro de los quince (15) días calendario siguientes, sin derecho a que se le reconozcan mejoras, salvo que para ello hubiere obtenido autorización previa y escrita de EL FIDEICOMITENTE.* ***Si EL BENEFICIARIO DE ÁREA, no comparece a recibir las sumas a restituir, éstas serán consignadas a su orden, en un fondo de la cartera colectiva abierta FIDUCUENTA administrado por LA FIDUCIARIA. Para este efecto, EL BENEFICIARIO DE ÁREA confiere mandato especial irrevocable y expreso a EL FIDEICOMITENTE para que abra en su nombre, la mencionada cuenta de inversión en el Fondo de Inversión Colectiva Fiducuenta.***

En ese orden de ideas, nos permitimos informar que los datos de la FIDUCUENTA y en general, los trámites pertinentes para la devolución de los saldos, deberán ser gestionados con Fiduciaria Bancolombia S.A. Sociedad Fiduciaria, quien tiene la instrucción para proceder en el sentido antes indicado.

Cordialmente,



_____

KELLY JOHANNA PEREZ LONDOÑO
Representante Legal
CONSTRUCTORA CONTEX S.A.S. BIC.

e-entrega

Acta de envío y entrega de correo electrónico

e-entrega Certifica que ha realizado el servicio de envío de la notificación electrónica, a través de su sistema de registro de ciclo de comunicación Emisor-Receptor.

Según lo consignado los registros de e-entrega el mensaje de datos presenta la siguiente información:

Resumen del mensaje

Id Mensaje	6205
Emisor	mcadavid@contex.com.co
Destinatario	JUANCARLOSCM6@GMAIL.COM - JUAN CARLOS CASTAÑO MONTOYA
Asunto	PROCEDIMIENTO PARA RECLAMAR DINEROS RESTANTES - RESCILIACIÓN CONTRATO CONSTRUCTORA CONTEX S.A.S. BIC.
Fecha Envío	2022-04-19 13:51
Estado Actual	Lectura del mensaje

Trazabilidad de notificación electrónica

Evento	Fecha Evento	Detalle
Mensaje enviado con estampa de tiempo	2022/04/19 13:55:19	**Tiempo de firmado:** Apr 19 18:55:19 2022 GMT **Política:** 1.3.6.1.4.1.31304.1.1.2.1.6.
Acuse de recibo	2022/04/19 13:55:28	Apr 19 13:55:22 cl-t205-282cl postfix/smtp[11201]: AF5B9124872F: to=<JUANCARLOSCM6@GMAIL.COM>, relay=gmail-smtp-in.l.google.com [142.250.0.27]:25, delay=3, delays=0.08/0/1.4/1.5, dsn=2.0.0, status=sent (250 2.0.0 OK 1650394522 n20-20020a05680803b400b002fa67a95cf6si6053928oie.11 - gsmtp)
El destinatario abrio la notificacion	2022/04/21 16:54:01	**Dirección IP:** 192.175.120.204 **Agente de usuario:** Mozilla/5.0 (Windows NT 5.1; rv:11.0) Gecko Firefox/11.0 (via ggpht.com GoogleImageProxy)
Lectura del mensaje	2022/04/21 16:54:50	**Dirección IP:** 192.175.120.204 Canada - Quebec - Montreal **Agente de usuario:** Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/100.0.4896.127 Safari/537.36

© 2014 Servientrega S. A. | Todos los derechos reservados
Contacto: e-entrega.soporte@servientrega.com
Powered by

e-entrega
Acta de envío y entrega de correo electrónico

Contenido del Mensaje

PROCEDIMIENTO PARA RECLAMAR DINEROS RESTANTES - RESCILIACIÓN CONTRATO CONSTRUCTORA CONTEX S.A.S. BIC.

Cordial saludo,

En archivo adjunto se envía documento que contiene información importante para la devolución del saldo a su favor con motivo de la resciliación del negocio jurídico que sostuvo con CONSTRUCTORA CONTEX S.A.S. BIC.

Atentamente,

Mariana Cadavid P.

Abogada

CONSTRUCTORA CONTEX S.A.S. BIC.

Adjuntos

JUAN_CARLOS_CASTANO.pdf

Descargas

Archivo: JUAN_CARLOS_CASTANO.pdf **desde:** 192.175.120.204 **el día:** 2022-04-21 16:54:59

© 2014 Servientrega S. A. | Todos los derechos reservados
Contacto: e-entrega.soporte@servientrega.com
Powered by

INMUEBLES:	**APARTAMENTO 303**
INMUEBLES:	**PARQUEADERO 293**

CLIENTE:	JUAN CARLOS CASTAÑO MONTOYA	**IDENTIFICACIÓN:**	94370623
DIRECCIÓN:	CARRERA 47 #50-24 INTERIOR 711 EDIFICIO FURATENA MEDELLÍN	**TELÉFONOS:**	3017878104 - - 3017878104
CIUDAD:	MEDELLIN	**EMAIL:**	JUANCARLOSCM6@GMAIL.COM

POR FAVOR RECUERDE QUE LOS VALORES EXPRESADOS EN ESTE EXTRACTO PUEDEN ESTAR SUJETOS A VERIFICACIÓN Y VALIDACIÓN.

CUOTA INICIAL Y REFORMAS

CONCEPTO	FECHA	VALOR CUOTA	VALOR ABONO	VALOR NOTAS	INT MORA	INT ANTIC	SALDO	RC	OBSERV
Pago Cuota Inicial	2 / feb. / 2021	0	8.000.000	0	0	0	-8.000.000	ARAN-7234	CONSIG REFER BCA ELECTRONICA 1302
Pago Cuota Inicial	2 / feb. / 2021	0	2.000.000	0	0	0	-10.000.000	ARAN-7235	CONSIG REFER BCA ELECTRONICA 1302
Pago Cuota Separacion	5 / feb. / 2021	10.000.000	0	0	0	0	0		
Pago Cuota Inicial	26 / feb. / 2021	0	5.000.000	0	0	0	-5.000.000	ARAN-7327	APORTES FIDUCIA
Pago Cuota Inicial	30 / mar. / 2021	0	3.000.000	0	0	0	-8.000.000	ARAN-7328	APORTES FIDUCIA
Pago Cuota Inicial	26 / may. / 2021	0	20.000.000	0	0	0	-28.000.000	ARAN-7421	APORTES FIDUCIA
Pago Cuota Inicial	30 / may. / 2021	4.900.000	0	0	0	0	-23.100.000		
Pago Cuota Inicial	22 / jun. / 2021	0	5.000.000	0	0	0	-28.100.000	ARAN-7458	APORTES FIDUCIA
Pago Cuota Inicial	30 / jun. / 2021	13.500.000	0	0	0	0	-14.600.000		
Pago Cuota Inicial	2 / jul. / 2021	0	4.770.000	0	0	0	-19.370.000	ARAN-7519	APORTES FIDUCIA
Pago Cuota Inicial	30 / jul. / 2021	19.370.000	0	0	0	0	0		

(A) RESUMEN DE CUOTA INICIAL INCLUYE REFORMAS	
VALOR TOTAL CUOTA INICIAL:	47.770.000
COMPROMISOS A LA FECHA:	47.770.000
ABONOS A LA FECHA:	47.770.000
INTERESES:	0
ABONOS A INTERES:	0
SALDO INTERESES:	0
DESCUENTOS:	0
SALDO A LA FECHA:	0
SALDO TOTAL CUOTA INICIAL (A):	0

RESUMEN DE REFORMAS	
TOTAL REFORMAS:	0
TOTAL ABONOS REFORMA:	0
SALDO REFORMA:	0

CRÉDITO HIPOTECARIO O FINANCIACIÓN

CONCEPTO	FECHA	VALOR CUOTA	VALOR ABONO	INT MORA	INT ANTIC	SALDO	RC	OBSERV
Compromiso de Financiación	30/07/2021	190.730.000	0	0	0	190.730.000		

(B) RESUMEN DE FINANCIACIÓN	
VALOR TOTAL FINANCIACIÓN:	190.730.000
TOTAL ABONOS FINANCIACIÓN:	0
INTERESES:	0
ABONOS A INTERES:	0
SALDO INTERESES:	0
SALDO FINANCIACIÓN (B):	190.730.000

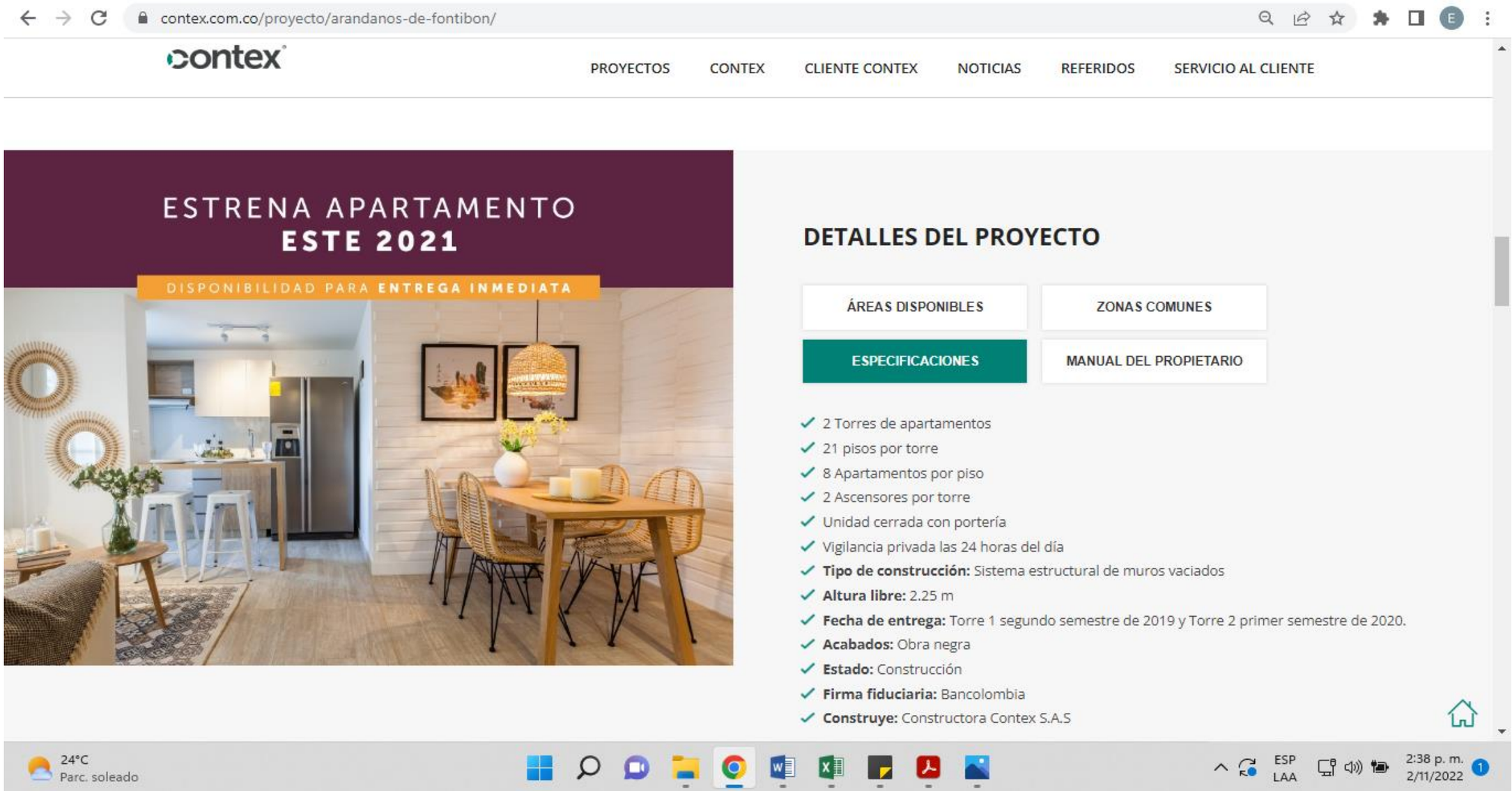
SALDO TOTAL (A + B):	190.730.000	VALOR NEGOCIO SIN REFORMAS:	238.500.000	VALOR TOTAL NEGOCIO:	238.500.000

PRÓXIMOS COMPROMISOS			
NÚMERO CUOTA	FECHA	VALOR CUOTA	TIPO DE CUOTA

GASTOS LEGALES U OTROS COMPROMISOS			
FECHA	COMPROMISO	ABONO	OBSERVACIONES

RESUMEN GASTOS LEGALES U OTROS COMPROMISOS

PANTALLAZO DE LA PÁGINA WEB (https://contex.com.co/proyecto/arandanos-de-fontibon/)



Rionegro
Tarea de Todos

Alcaldía de Rionegro
Departamento de Antioquia

CONSTANCIA EJECUTORIA

La Secretaría de Planeación del Municipio de Rionegro a través de la Subsecretaría de Ordenamiento Territorial, hace constar que la Resolución Nro. 1082 del 21 de diciembre de 2015, "POR LA CUAL SE AUTORIZA PROYECTO URBANÍSTICO GENERAL P.U.G, Y LICENCIA DE URBANISMO, DEL PROYECTO FONTIBÓN, DESTINADO A VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL -V.I.S-, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE RIONEGRO - ANTIOQUIA" a nombre de la empresa CONSTRUCTORA CONTEX S.A.S identificada con NIT 900.082.107-5, representada legalmente por el señor JUAN FELIPE OSORIO CARDONA, identificado con cédula de ciudadanía número 3.396.184, quien actúa como apoderado de la empresa CONSTRUCTORA SERRANÍA S.A., expedida por la Secretaría de Planeación del Municipio de Rionegro, Antioquia, fue notificado el día 22 de diciembre de 2015 y se encuentra formalmente ejecutoriada, toda vez que no se interpusieron los recursos de ley, dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación personal y a la fecha no procede ningún tipo de recurso, debido a que el término legal para ello ya caducó

Dado en el Municipio de Rionegro –Antioquia a los 09 días del mes de septiembre de 2019

Para constancia firma

ANA LUISA VERGARA CARDONA
Profesional Especializado G03
Subsecretaría de Ordenamiento Territorial
Secretaría de Planeación

Redactor: Paola Jiménez

RESOLUCIÓN 1082
21 DIC 2015

"POR LA CUAL SE AUTORIZA PROYECTO URBANÍSTICO GENERAL P.U.G., Y LICENCIA DE URBANISMO, DEL PROYECTO FONTIBÓN, DESTINADO A VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL -V.I.S.,-UBICADO EN EL MUNICIPIO DE RIONEGRO – ANTIOQUIA"

LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL DE RIONEGRO ANTIOQUIA, A TRAVÉS DEL SECRETARIO DE PLANEACIÓN

En uso de sus facultades legales, en especial las conferidas en la Ley 388 de 1997, 810 de 2003, los Decretos Nacionales 01 de 1984, 097 de 2006, 1077 de 2015 y el Acuerdo Municipal 056 del 26 de enero de 2011.

CONSIDERANDO

PRIMERO.- Que mediante el Acuerdo No. 104 de enero 13 de 2000, fue adoptado el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Rionegro, revisado y ajustado mediante los Acuerdos Nro. 076 de 2003, y 056 del 25 de enero de 2011.

SEGUNDO: Que de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial adoptado mediante el Acuerdo 104 de 2000, la Administración Municipal, autorizó la aprobación del Plan Parcial Nro. 4, mediante el Decreto Nro. 544 "Por el Cual se Adopta el Plan Parcial de Expansión Urbana Número 04 del Municipio de Rionegro" de diciembre 28 de 2001.

TERCERO: Que el municipio de Rionegro, expidió el Decreto Aclaratorio Nro. 375 "Por medio del cual se complementa y aclara el contenido del Decreto Municipal 544 de 2001 y se dictan otras disposiciones" de agosto 17 de 2010.

CUARTO: Que el municipio de Rionegro, expidió el Decreto Nro. 568 "Por el cual se delimitan las unidades de actuación urbanística Nro. 2, 6 y 7 consagradas en el Plan Parcial Numero 4 y se dictan otras disposiciones" de julio 25 de 2011.

QUINTO: Que La Constitución Política dispone en el artículo 51 que el Estado debe fijar las condiciones y propender por hacer efectivo el derecho de todos los colombianos y colombianas a una vivienda digna promoviendo planes de vivienda de interés social entre otros.

SEXTO: Que en la medida en que la promoción de planes de vivienda de interés social se convierte en un imperativo para ser efectivo el derecho a una vivienda digna, las normas relativas al aprovechamiento del suelo, deben hacer viable el desarrollo de este tipo de planes;

SÉPTIMO: Que el Plan de Desarrollo Municipal, "Rionegro con más Futuro" realizo diagnostico sectorial social donde se recogieron cerca de 250 situaciones problemáticas al interior de la sociedad Rionegrera; y una de ellas fue el déficit de la oferta de vivienda digna de interés social, de esta manera esta problemática fue incluida dentro de la Línea estratégica Rionegro Integral, con el ánimo de aliviar esta deficiencia y propiciar nuevas condiciones de mercado (Plan de Desarrollo Rionegro con más Futuro pag. 68) a la hora del en relación a la vivienda de interés social dispone:

Además de la problemática antes mencionada se identifican en el Municipio las siguientes:

- Falta de información clara y definida para determinar los predios con destino a la construcción de VIS y VIP en la zona urbana, lo que dificulta plantear programas de vivienda que permitan reubicación de los núcleos familiares que deben evacuar sus viviendas por encontrase en zonas de alto riesgo o que han perdido sus viviendas por diferentes factores naturales.

- Proyectos inconclusos de vivienda (Casa Loma), incluido el proceso de titularización.

- Necesidad de implementar programas de vivienda orientados a la disminución del déficit de vivienda municipal.

- Necesidad de implementar mecanismos legales para adelantar la legalización y titularización de predios. (Plan de Desarrollo Rionegro con más Futuro)

De esta el Plan de Desarrollo formulo las siguientes estrategias y políticas de financiación para mejorar las condiciones de vivienda de interés social:

- Desarrollando los instrumentos de planificación territorial adecuados como son Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollan para obtener una mayor rentabilidad sobre el uso del suelo, disminuyendo de esta manera recursos de expansión, mantenimiento y operación de servicios públicos,

- infraestructura vial, equipamientos, entre otros innecesarios, mejorando así la gestión tributaria, no solo por el aumento de los ingresos de los tributos corrientes como son predial e industria y comercio, y la implementación de otros nuevos por el mejor aprovechamiento del espacio físico local por el cambio de las normas urbanísticas, como es la plusvalía que sirve de fuente para la financiación de vivienda de interés social y renovación urbana, de igual manera la valoración de los predios por obras desarrolladas `por el gobierno; adquiriendo un mayor valor como obras de beneficio colectivo, en especial el plan vial y expansión de servicios público. (Plan de Desarrollo Rionegro con más Futuro pag. 68.

OCTAVO: Que el parágrafo del artículo 15 de la Ley 388 de 1997 dispone que las normas para la urbanización y construcción de vivienda no podrán limitar el desarrollo de programas de vivienda de interés social, de tal manera que las especificaciones entre otros de loteo, cesiones y áreas construidas deberán estar acordes con las condiciones de precio de este tipo de vivienda

NOVENO: Que la empresa CONSTRUCTORA CONTEX S.A.S. con NIT 900.082.107-5, representada legalmente por el señor JUAN FELIPE OSORIO CARDONA, identificado con cedula de ciudadanía Nro. 3.396.184, quien actúa como apoderado de la empresa CONSTRUCTORA SERRANÍA S.A. propietaria de los predios identificados con Matrícula Inmobiliaria Nro. 020-67714, 020-67717, 020-67718, numero predial 615201000020007460000000, 615201000020007480000000, 615201000020006920000000, ubicado en zona de expansión urbana, Plan Parcial Nro. 4, dentro de la Unidad de Actuación Urbanística Nro. 7, solicitó ante la Secretaría de Planeación de Rionegro, mediante el radicado Nro. de 2015116752 de julio 02 de 2015, aprobación para PROYECTO URBANÍSTICO GENERAL P.U.G., Y LICENCIA DE URBANISMO, DEL PROYECTO FONTIBÓN, DESTINADO A VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL -V.I.S.- UBICADO EN EL MUNICIPIO DE RIONEGRO – ANTIOQUIA", en el predio referenciado.

DECIMO: Que para tal efecto el interesado allego los siguientes requisitos:

- Formulario Único Nacional diligenciado
- Copia de las escrituras
- Paz y Salvo de Impuesto predial
- Certificado de Matricula Inmobiliaria Nro. 020-67714, 020-67717, 020-67718.
- Certificado de cámara de comercio
- Fotocopia de la cedula de ciudadanía.
- Poder debidamente otorgado por el propietario del lote.
- Planos Urbanísticos

- Plano topográfico.
- CD con archivo magnético de los planos.
- Plan de acción ambiental para movimiento de tierras
- Factibilidad de energía de EPM Nro. 7320-201530041328 de abril 20 de 2015
- Factibilidad de acueducto de la CAM del 21 de mayo de 2015
- Comunicación a vecinos colindantes.
- Foto de la valla

Parágrafo 1: Que mediante los comunicados Nro. 2015116808 de julio 02 de 2015, Nro. 2015117869 de julio 13 de 2015, Nro. 2015121373 de agosto 21 de 2015, el solicitante aporta la información complementaria al trámite de la licencia solicitada:

Parágrafo 2: Que el solicitante aporta recibo de pago Nro. 201500411788 del 4 de diciembre de 2015, con el pago por el impuesto de urbanismo del trámite en cuestión por la suma de $ 5.423.542, con fecha de pago de diciembre 09 de 2015.

DECIMO PRIMERO: Que presentó toda la documentación exigida por el Decreto 1077 de 2015, para el trámite de licencia solicitada.

DECIMO SEGUNDO: Que se aplica lo establecido en el Decreto 1077 de 2015, el cual establece el procedimiento para la aprobación de los P.U.G., (Proyecto Urbanístico General), a saber:

"De la Vigencia de las licencias en urbanizaciones por etapas y proyecto urbanístico general. El proyecto urbanístico general es el planteamiento gráfico de un diseño urbanístico que refleja el desarrollo de uno o más predios en suelo urbano, o en suelo de expansión urbana cuando se haya adoptado el respectivo plan parcial, los cuales requieren de redes de servicios públicos, infraestructura vial, áreas de cesiones y áreas para obras de espacio público y equipamiento, e involucra las normas referentes a aprovechamientos y volumetrías básicas, acordes con el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen.
Para las urbanizaciones por etapas, el proyecto urbanístico general deberá elaborarse para la totalidad del predio o predios sobre los cuales se adelantará a urbanización y aprobarse mediante acto administrativo por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir la licencia. El proyecto urbanístico deberá reflejar el desarrollo progresivo de la urbanización definiendo la ubicación y cuadro de áreas para cada una de las etapas.
El proyecto urbanístico general y la reglamentación de las urbanizaciones aprobadas mantendrán su vigencia aun cuando se modifiquen las normas urbanísticas sobre las cuales se aprobaron y servirán de fundamento para la expedición de las licencias de urbanización de las demás etapas, siempre que la

licencia de urbanización para la nueva etapa se solicite como mínimo treinta (30) días calendario antes del vencimiento de la licencia de la etapa anterior. Las modificaciones del proyecto urbanístico general, en tanto esté vigente, se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y reglamentaciones con base en las cuales fue aprobado.
Para cada etapa se podrá solicitar y expedir una licencia, siempre que cuente con el documento de que trata el numeral 3 del artículo 22 del presente decreto respecto a la prestación de servicios públicos domiciliarios, los accesos y el cumplimiento autónomo de los porcentajes de cesión.
En la ejecución de la licencia para una de las etapas y en el marco del proyecto urbanístico general, se podrán conectar las redes de servicios públicos ubicadas fuera de la respectiva etapa, sin que sea necesaria la expedición de la licencia de urbanización para el área a intervenir, siempre y cuando se cumpla con las especificaciones técnicas definidas por la empresa de servicios públicos correspondientes y exista la aprobación del paso de redes por terrenos de los propietarios.

DECIMO TERCERO: Que la Propuesta Urbanística General P.U.G., aquí planteada, se acoge los preceptos consagrados en las normas sobre ordenamiento territorial municipal sobre los criterios de ocupación del suelo y la aplicación de las densidades urbanas.

DECIMO CUARTO: Que el área del predio identificado con matricula inmobiliaria Nro. 020-67716, se encuentra en la unidad de actuación urbanística Nro. 7 del Plan Parcial Nro.4.

DECIMO QUINTO: Que con la aprobación del P.U.G., se posibilita la subdivisión del predio, en las etapas planteadas.

DECIMO SEXTO: Que de conformidad con el Decreto Nro. Decreto 1077 de 2015, es posible otorgar la subdivisión predial, ya que el suelo de expansión urbana Nro. 4 San José Puente Tierra, ya cuenta con su respectivo Plan Parcial debidamente adoptado, además se está autorizando la respectiva Licencia de Urbanismo por etapas a través del P.UG.

DECIMO SÉPTIMO: Que se comunicó la solicitud de ésta licencia a los vecinos colindantes, según consta en el formato de solicitud anexo a los demás documentos en los cuales se soporta la presente decisión administrativa.

DECIMO OCTAVO: Que el interesado se obliga al pago de las obligaciones urbanísticas generadas del proyecto, mediante acta de acuerdo de pago, la cual tendrá condición resolutoria, en el evento en que las obras y/o dotación de las zonas

de cesión, y/o pago en dinero no se ejecuten en su totalidad, en los plazos y formas pactados en esta.

DÉCIMO NOVENO: El proyecto licenciado con este acto administrativo es objeto del pago de Participación en Plusvalía y esta Resolución se consolida como hecho generador de la misma, en razón a los mayores aprovechamientos, por ende una vez en firme se procederá de conformidad con lo establecido en el acuerdo 056 de 2011 y acuerdo Nro. 023 "Por el cual se reglamenta la Participación del Municipio de Rionegro en el Tributo de Participación en Plusvalía" de diciembre 17 de 2012, con el fin de calcular y liquidar de inmediato el efecto de plusvalía generado, orden de liquidación que se emite con el presente acto en los términos del artículo 80 párrafo dos de la ley 388 de 1997.

Parágrafo: El titular de esta licencia podrá pagar la obligación derivada de la plusvalía en obras de infraestructura complementaria en el sector de influencia del proyecto las cuales serán pactadas previamente con la Secretaría de Planeación.

VIGÉSIMO: Que la licencia de urbanismo, puede, según el Decreto 1077 de 2015, otorgar subdivisión, siendo para este caso posible el loteo o subdivisión de las áreas de cada etapa y las áreas de esta subdivisión no genera cobro de áreas de cesión, ya que estas se establecen en el P.U.G., y los planteamientos urbanísticos de cada etapa.

VIGÉSIMO PRIMERO: Que se han cumplido los procedimientos y requisitos establecidos en las normas vigentes para los trámites en cuestión, según lo establece el Decreto 1077 de 2015.

VIGÉSIMO SEGUNDO: Que por los motivos antes mencionado La Secretaria de Planeación considera viable esta licencia.

VIGÉSIMO TERCERO: Que en mérito de lo expuesto, el Secretario de Planeación de Rionegro,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Otorgar a la empresa CONSTRUCTORA CONTEX S.A.S. con NIT 900.082.107-5, representada legalmente por el señor JUAN FELIPE OSORIO CARDONA, identificado con cedula de ciudadanía Nro. 3.396.184, quien actúa como apoderado de la empresa CONSTRUCTORA SERRANÍA S.A. propietaria de los predios identificados con Matrícula Inmobiliaria Nro. 020-67714, 020-67717, 020-67718, numero predial 61520100002000746000000000, 61520100002000748000000000, 61520100002000692000000000, ubicado en zona

de expansión urbana, Plan Parcial Nro. 4, dentro de la Unidad de Actuación Urbanística Nro. 7, aprobación para PROYECTO URBANÍSTICO GENERAL P.U.G., Y LICENCIA DE URBANISMO, DEL PROYECTO FONTIBÓN, DESTINADO A VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL -V.I.S- UBICADO EN EL MUNICIPIO DE RIONEGRO – ANTIOQUIA", de acuerdo a los siguientes cuadros de áreas:

a) PROYECTO URBANÍSTICO GENERAL P.U.G., PARA LICENCIA DE URBANISMO

PROYECTO LA FONTIBON		
ITEM	ÁREA	PORCENTAJE
ÁREA BRUTA DEL LOTE	19464,00 M2	
ÁREAS DE CESIÓN		
CESIONES TIPO A (ANDENES)	117,85 M2	0,61%
CESIONES TIPO B (ZONAS VERDES)	10745,14 M2	55,21%
CESIONES TIPO C	752,16 M2	7% de Cesiones Tipo B
TOTAL CESIONES	10862,99 M2	55,81%
RESUMEN ÁREAS		
ÁREA PRIVADA	8601,01 M2	44,19%
ÁREA PÚBLICA	10862,99 M2	55,81%
TOTAL RESUMEN ÁREAS	19464,00 M2	100%
RESUMEN UNIDADES DE VIVIENDA		
344 UNIDADES DE VIVIENDA EN 2 TORRES (172 VIVIENDAS EN CADA TORRE)		
CADA TORRE TIENE 22 PISOS CON 21 PISOS DE 8 APARTAMENTOS		
Y 1 PISO DE 4 APARTAMENTOS		
ITEM	AREA	UNIDADES
TOTAL UNIDADES DE VIVIENDA		344,00
TOTAL CELDAS DE PARQUEADERO (161 privados- 57 visitantes)		218,00
AREA DE 344 UNIDADES DE VIVIENDA DESDE 56 M2 CADA UNA	19264,00 M2	
AREA DE PLATAFORMA DE PARQUEADEROS	5294,13 M2	
AREA CUARTOS TECNICOS	100,00 M2	
AREA PORTERÍA	80,00 M2	
AREAS ZONAS COMUNES	700,00 M2	
TOTAL AREA CONSTRUIDA	25438,13 M2	

Ver cuadro de áreas y Plano que hace parte integral de la presente resolución.

Parágrafo 1: Esta Resolución autoriza únicamente el Proyecto Urbanístico General donde se plantea el desarrollo urbanístico de todo el proyecto y la licencia de urbanismo.

ARTÍCULO SEGUNDO: Advertir al interesado que es su deber de protocolizar los planos y demás documentos ante Notario Público de conformidad con las

previsiones de la norma, previo el trámite de visto bueno para R.P.H., de las unidades inmobiliarias resultantes.

ARTÍCULO TERCERO: El interesado se obliga al pago de las obligaciones y/o cesiones urbanísticas generadas en el proyecto, una vez sean liquidadas por esta Secretaria a través de acto administrativo.

ARTÍCULO CUARTO: El proyecto licenciado con este acto administrativo es objeto del pago de Participación en Plusvalía y esta Resolución se consolida como hecho generador de la misma, en razón a los mayores aprovechamientos, por ende una vez en firme se procederá de conformidad con lo establecido en el Acuerdo 056 de 2011 y acuerdo Nro. 023 "Por el cual se reglamenta la Participación del Municipio de Rionegro en el Tributo de Participación en Plusvalía" de diciembre 17 de 2012, con el fin de calcular y liquidar de inmediato el efecto de plusvalía generado, orden de liquidación que se emite con el presente acto en los términos del artículo 80 párrafo dos de la ley 388 de 1997.

Parágrafo: El titular de esta licencia podrá pagar la obligación derivada de la plusvalía en obras de infraestructura complementaria en el sector de influencia del proyecto las cuales serán pactadas previamente con la Secretaría de Planeación.

ARTÍCULO QUINTO: VIGENCIAS: La Licencia de Urbanismo, de la Etapa 1, tendrá una vigencia de veinticuatro (24) meses a partir de la fecha de expedición de la presente Resolución, prorrogables por doce (12) meses más. La solicitud de la prórroga deberá formularse dentro de los treinta días calendario, anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, podrá otorgarse siempre que se compruebe la iniciación de la obra.
La vigencia del La vigencia del P.U.G., es la contenida en el Decreto 1077 de 2015. *Vigencia de las licencias en urbanizaciones por etapas y proyecto urbanístico general*, a saber:

"*El proyecto urbanístico general y la reglamentación de las urbanizaciones aprobadas mantendrán su vigencia aun cuando se modifiquen las normas urbanísticas sobre las cuales se aprobaron y servirán de fundamento para la expedición de las licencias de urbanización de las demás etapas, siempre que la licencia de urbanización para la nueva etapa se solicite como mínimo treinta (30) días calendario antes del vencimiento de la licencia de la etapa anterior. Las modificaciones del proyecto urbanístico general, en tanto esté vigente, se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y reglamentaciones con base en las cuales fue aprobado.*

Para cada etapa se podrá solicitar y expedir una licencia, siempre que cuente con el documento de que trata el numeral 3 del artículo 22 del presente decreto respecto a la prestación de servicios públicos domiciliarios, los accesos y el cumplimiento autónomo de los porcentajes de cesión".

Parágrafo: En cuanto a la vigencia, atiéndase lo dispuesto en el Artículo Nro. 44, del Decreto aclaratorio Nro. 375 de agosto 17 de 2010 "Por medio del cual se complementa y aclara el contenido del decreto Municipal 544 de 2001 y se dictan otras disposiciones"

ARTÍCULO SEXTO: Los interesados se hacen responsables por la veracidad de la información consignada en la documentación presentada para la expedición de la presente licencia teniendo en cuenta que la Oficina de Planeación actúa de conformidad con lo señalado en el Artículo 83 de la Constitución Nacional.

Parágrafo: La responsabilidad de la obra será asumida por la CONSTRUCTORA CONTEX S.A.S. con NIT 900.082.107-5, representada legalmente por el señor JUAN FELIPE OSORIO CARDONA, ingeniero civil con Matrícula Profesional 05202129931ANT del Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura y sus Profesiones Auxiliares de Colombia,-COPNIA-

ARTÍCULO SÉPTIMO: 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 estabilidad de los terrenos y edificaciones aledañas y las del mismo proyecto.

Parágrafo 1: Todo material de escombros sobrante, producto de la demolición, construcción, reforma y/o adición de edificaciones o de obras de urbanismo, deberá depositarse en un sitio autorizado, so pena de las sanciones establecidas en el Acuerdo 122 de 1996, promulgado con base en la Resolución 541 de 1995 - Minambiente.

Parágrafo 2: Los Impactos Negativos mitigables que se produzcan con motivos 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 se establece la ley para estos casos.

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

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

ARTÍCULO NOVENO: Se está cumpliendo con la normatividad del Decreto 1077 de 2015 y el solicitante ya cancelo lo correspondiente a impuestos de construcción.

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

ARTÍCULO DECIMO PRIMERO: Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción Sismorresistente vigentes.

ARTÍCULO DECIMO SEGUNDO: 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 DECIMO TERCERO: 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 la Secretaria de Planeación que da 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 otorgado el visto bueno de la Secretaria de Planeación, 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 Secretaria de Planeación impedirá la autorización definitiva de la conexión de estos servicios dará, 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 reglamentario 1077 de 2015 y la Ley 810 de 2003.

ARTÍCULO DECIMO CUARTO: Una vez terminadas las obras, el interesado deberá

tramitar, con carácter obligatorio, ante la secretaria de Planeación el respectivo Certificado de Concordancia.

ARTÍCULO DECIMO QUINTO: Contra la presente Resolución procede el recurso de reposición y apelación dentro de los términos y condiciones establecidos en la Ley s siguientes normas: según el artículo 74 de la Ley 1437 de 2011, articulo 59 del decreto 2150 de 1995, Decreto 1077 de 2015, los cuales deberán ser presentados dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación legal.

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

ARTÍCULO DECIMO SÉPTIMO: El incumplimiento de las normas técnicas o variación del proyecto aprobado, hará acreedor a las sanciones establecidas en la Ley 9ª de 1989, Decreto 1077 de 2015, Ley 388 de 1997 artículos 103 y 104, así:

Para el propietario: DEMOLICIÓN Para el proyectista y el constructor SUSPENSIÓN DEL REGISTRO ANTE PLANEACIÓN, 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 DECIMO OCTAVO: El titular de la licencia 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.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

JORGE ALBERTO URREA MEJIA
Secretario de Planeación

NOTIFICACIÓN AL INTERESADO DE LA RESOLUCIÓN NRO. _____ POR LA CUAL SE AUTORIZA PROYECTO URBANÍSTICO GENERAL P.U.G., Y LICENCIA DE URBANISMO, DEL PROYECTO FONTIBÓN, DESTINADO A VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL -V.I.S.,-UBICADO EN EL MUNICIPIO DE RIONEGRO – ANTIOQUIA, de _____

FECHA: 22 DIC 2015

HOY SE ENTREGA Y SE NOTIFICA ESTA RESOLUCIÓN Y SE INCLUYEN PLANOS APROBADOS AL SEÑOR (A) Margarita María Mejía Barreneche

NOTIFICADO: M/3 CC 43279075.

EL NOTIFICADOR: Dora Aboleda.

Redacto Hernany Arroyave Guzmán

CONSTANCIA EJECUTORIA

La Subsecretaria de Ordenamiento Territorial, adscrita a la Secretaria de Planeación del Municipio de Rionegro- Antioquia, hace constar que la Resolución Nro. 0447 del 15 de Mayo de 2018, *"POR LA CUAL SE PRORROGA Y MODIFICA LA RESOLUCIÓN 1082 "POR LA CUAL SE AUTORIZA PROYECTO URBANÍSTICO GENERAL P.U.G., Y LICENCIA DE URBANISMO, DEL PROYECTO PROYECTO FONTIBÓN, DESTINADO A VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL –V.I.S.,-UBICADO EN EL MUNICIPIO DE RIONEGRO –ANTIOQUIA" DEL 21 DE DICIEMBRE DE 2015, SE MODIFICA LA LICENCIA DE URBANISMO VIGENTE SE EXPIDE LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA DE LA ETAPA 1 DEL PROYECTO DENOMINADO ARÁNDANOS, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE RIONEGRO-ANTIOQUIA, UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 7C"* a nombre de la CONSTRUCTORA CONTEDX S.A.S, identificada con NIT 900.082.107-5,representada legalmente por el señor JUAN FELIPE OSORIO CARDONA identificado con cédula de ciudadanía Nro. 3.396.184,coadyudancia por la FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A SOCIEDAD FIDUCIARIA COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO P.A INMUEBLES AVELLANO identificada con NIT 830.054.139-0, representada legalmente por el señor GUSTAVO EDAURDO GAVIRIA TRUJILLO identificado con cédula de ciudadanía Nro. 98.541.186, expedida por la Oficina de Licencias de esta Secretaria; fue notificada el día 15 de Mayo de 2018 y se encuentra formalmente ejecutoriada, toda vez que el interesado el día de la notificación renunció a los términos establecidos en la Ley 1437 de 2011; en consecuencia no procede ningún tipo de recurso, debido a que el término legal para ello ya caducó.

Dado en el Municipio de Rionegro –Antioquia a los 17 días del mes de Mayo de 2018.

Para constancia firma

CATALINA CASTRO GOMEZ

PAOLA CATALINA CASTRO GÓMEZ
Subsecretaria de Ordenamiento Territorial

Redactor: Tatiana Cardona Henao

RESOLUCIÓN - 0447

15 MAY 2018

"POR LA CUAL SE PRÓRROGA Y MODIFICA LA RESOLUCIÓN 1082 "POR LA CUAL SE AUTORIZA PROYECTO URBANÍSTICO GENERAL P.U.G.,Y LICENCIA DE URBANISMO, DEL PROYECTO FONTIBÓN, DESTINADO A VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL -V.I.S.,-UBICADO EN EL MUNICIPIO DE RIONEGRO - ANTIOQUIA" DEL 21 DE DICIEMBRE DE 2015, SE MODIFICA LA LICENCIA DE URBANISMO VIGENTE SE EXPIDE LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA DE LA ETAPA 1 DEL PROYECTO DENOMINADO ARÁNDANOS, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE RIONEGRO -ANTIOQUIA, UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 7C"

La Secretaría de Planeación, en uso de sus facultades legales conferidas por la Ley 388 de 1997, Decreto 1077 de 2015, el Acuerdo 056 de 2011, Decreto 623 del 14 de diciembre del 2017, y

CONSIDERANDO

1. Que mediante el Acuerdo 104 de enero 13 de 2000, fue adoptado el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Rionegro, revisado y ajustado mediante los Acuerdos 076 de 2003, 056 de 2011, 002 de 2018.

2. Que de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial adoptado mediante el Acuerdo 104 de 2000, la Administración Municipal, autorizó la aprobación del Plan Parcial 4, mediante el Decreto 544 "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA NÚMERO 04 DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO" de diciembre 28 de 2001.

3. Que mediante el Decreto Aclaratorio 375 "POR MEDIO DEL CUAL SE COMPLEMENTA Y ACLARA EL CONTENIDO DEL DECRETO MUNICIPAL 544 DE 2001 Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES" de agosto 17 de 2010, se aclaró el decreto de adopción del plan parcial de expansión urbana número 4.

4. Que la Ley 388 de 1997 define los planes parciales como: *"los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macro proyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente Ley. Esta disposición es reiterada en normas posteriores expedidas por el Gobierno Nacional,*

siendo expresa la disposición que en todos los casos el plan parcial es prerrequisito para la obtención de licencias en el suelo de expansión, pero que es el municipio el que decide en qué casos es aplicable a los diferentes tratamientos establecidos para el suelo urbano, pues la Ley sólo lo hace obligatorio para incorporar el suelo de expansión urbana al desarrollo de usos urbanos".

5. Que mediante la resolución administrativa 1082 "POR LA CUAL SE AUTORIZA PROYECTO URBANÍSTICO GENERAL P.U.G.,Y LICENCIA DE URBANISMO, DEL PROYECTO FONTIBÓN, DESTINADO A VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL -V.I.S.,-UBICADO EN EL MUNICIPIO DE RIONEGRO - ANTIOQUIA" DEL 21 DE DICIEMBRE DE 2015, expedida por la Secretaria de Planeación del municipio de Rionegro Antioquia, se autorizó el Proyecto Urbanístico General P.U.G y la licencia de urbanización, sobre los predios que se identifican con las matrículas inmobiliarias 020-67714, 020-67717 y 020-67718.

6. Que mediante el decreto 623 "POR LA CUAL SE ADOPTA EL AJUSTE DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA NÚMERO 4 – FONTIBÓN DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO" del 14 de diciembre del 2017, fue ajustado el plan parcial de expansión urbana número 4.

7. Que el Decreto 623 "POR LA CUAL SE ADOPTA EL AJUSTE DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA NÚMERO 4 – FONTIBÓN DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO" del 14 de diciembre del 2017, establece que los predios identificados con las matrículas inmobiliarias 020-67714, 020-67717 y 020-67718, conforman la Unidad de Actuación Urbanística (U.A.U) número SIETE C (7C), perteneciente la CONSTRUCTORA CONTEX S.A.S, identificada con Nit. 900082107-5, representada legalmente por el señor JUAN FELIPE OSORIO CARDONA, identificado con cédula de ciudadanía 3.396.184, a través de la FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A SOCIEDAD FIDUCIARIA COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO P.A IMMUEBLES AVELLANO identificada con el Nit. 830.054.139-0.

2

8. Que, mediante los radicados 2017141877 (016) del 15 de diciembre el 2017 y 2018101205 (031) del 15 de enero del 2018, la CONSTRUCTORA CONTEX S.A.S, identificada con Nit. 900082107-5, representada legalmente por el señor JUAN FELIPE OSORIO CARDONA, identificado con cédula de ciudadanía 3.396.184, coadyuvada por la FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A SOCIEDAD FIDUCIARIA COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO P.A IMMUEBLES AVELLANO identificada con el Nit. 830.054.139-0, representada legalmente por el señor GUSTAVO EDUARDO GAVIRIA TRUJILLO, identificado con cédula de ciudadanía 98.541.186, en calidad de titular jurídico del derecho de dominio de los inmuebles que se identifican con las matrículas inmobiliarias 020-67714, 020-67717 y 020-67718, aportó la documentación exigida por el Decreto Nacional 1077 del 2015,

correspondiente a lo establecido en los artículos 2.2.6.1.2.1.7 y 2.2.6.1.2.1.8., relacionados con los documentos requeridos y adicionales para la expedición de licencia urbanística; especificando mediante el radicado 2018104344 del 09 de febrero de 2018, que en la solicitud realizada mediante el radicado 2017141877 del 15 de diciembre de 2017 y encontrándose dentro de los términos establecidos para la solicitud de prórroga, no se incluyó dicha solicitud, por error.

9. Que mediante radicado 2018110234 del 21 de marzo de 2018, y dando respuesta al acta de observaciones formulada en la revisión técnica, los titulares del trámite urbanístico presentaron ajustes a la propuesta inicial acogiéndose a lo estatuido en los decretos de modificación del Plan Parcial 4, en especial al decreto 623 del 14 de diciembre de 2017, "POR LA CUAL SE ADOPTA EL AJUSTE DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA NÚMERO 4 – FONTIBÓN DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO".

10. Que la CONSTRUCTORA CONTEX S.A.S, identificada con Nit. 900082107-5, representada legalmente por el señor JUAN FELIPE OSORIO CARDONA, identificado con cédula de ciudadanía 3.396.184, coadyuvada por la FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A SOCIEDAD FIDUCIARIA COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO P.A IMMUEBLES AVELLANO identificada con el Nit. 830.054.139-0, representada legalmente por el señor GUSTAVO EDUARDO GAVIRIA TRUJILLO, identificado con cédula de ciudadanía 98.541.186, en calidad de titular jurídico del derecho de dominio de los inmuebles que se identifican con las matrículas inmobiliarias 020-67714, 020-67717 y 020-67718, ubicado en suelo de expansión urbana Plan Parcial 4, Unidad de Actuación Urbanística SIETE C (7C), solicitó ante la Secretaria de Planeación la PRÓRROGA Y MODIFICACIÓN DE LA RESOLUCIÓN 1082 "POR LA CUAL SE AUTORIZA PROYECTO URBANÍSTICO GENERAL P.U.G.,Y LICENCIA DE URBANISMO, DEL PROYECTO FONTIBÓN, DESTINADO A VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL -V.I.S.,-UBICADO EN EL MUNICIPIO DE RIONEGRO -ANTIOQUIA" DEL 21 DE DICIEMBRE DE, 2015, Y EXPEDICIÓN DE LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA DE LA ETAPA 1 DEL PROYECTO DENOMINADO ARÁNDANOS, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE RIONEGRO -ANTIOQUIA, UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 7C, lo anterior conforme al decreto 623 "POR LA CUAL SE ADOPTA EL AJUSTE DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA NÚMERO 4 – FONTIBÓN DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO" del 14 de diciembre del 2017, expedido por el municipio de Rionegro.

3

11. Que la propuesta urbanística general P.U.G., aquí planteada, se acoge a los preceptos consagrados en las normas sobre ordenamiento territorial municipal, específicamente las establecidas en el Decreto 623 "POR LA CUAL SE ADOPTA EL AJUSTE DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA NÚMERO 4 –

FONTIBÓN DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO" del 14 de diciembre del 2017, expedido por el municipio de Rionegro.

12. Que de conformidad con el Decreto Nacional 1077 de 2015, en su artículo 2.2.6.1.2.2.2, se comunicó la solicitud de esta Licencia a los vecinos colindantes, según constancia adjunta al expediente del trámite urbanístico, mediante los radicados 2018209702 del 14 de marzo del 2018 y 2018209704 del 14 de marzo del 2018.

13. Que mediante el radicado 2018113076 del 04 de abril del 2018, se hizo presente como tercero interviniente la señora FLOR ÁNGELA GALLEGO MORENO, identificada con cédula de ciudadanía 39.437.949, quien se presenta en calidad de tercero interviniente, presenta objeciones al trámite propuesto dando a conocer que la que conforme a la sentencia 713, se avala el proceso de participación en la sucesión intestada del señor HERIBERTO ECHEVERRI ECHEVERRI, constituyéndose servidumbre de tránsito en favor de la Hijuela Dos, estableciendo *"(…) Del punto de donde la carretera conduce a las cuchillas de San José voltea a lindar con el lote N° 3 de María Eugenia Echeverri, gira a lindar con el lote N° 2 de José Gabriel Echeverri y vuelve a girar a lindar con Luis Guillermo Ortiz hasta llegar al primer lindero punto de partida". Con un área de 1.880 metros cuadrados aproximadamente. Este lote queda con una afectación de servidumbre de tránsito aún para vehículos automotores de cuatro metros libres por el lindero que da con Luis Guillermo Ortiz y para servir al lote N° dos (2). Este inmueble se segrega del lote englobado. El área de la servidumbre son 400 metros cuadrados (…)"* , encontrándose perturbación a la servidumbre por parte del titular, en cuanto a su ocupación que no le permiten acceder a su predio, sin ningún inconveniente.

4

Que mediante radicado 2018215073, del 19 de abril de 2018, se da a conocer a la objetante, los términos para responder su solicitud teniendo en cuenta lo previsto por el decreto 1077 de 2015, siendo el acto administrativo que resuelve la solicitud de licencia el indicado para dar respuesta a las objeciones y correcciones propuestas.

Que efectivamente figura servidumbre de tránsito constituida en favor de la hijuela número dos, en diligencia de partición y adjudicación de bienes, dentro del proceso de sucesión intestada del señor HERIBERTO ECHEVERRI ECHEVERRI, proceso de participación que fue avalado conforme a la sentencia 713 del 28 de octubre de 1996, del Juzgado Sexto de Familia de Medellín.

Que teniendo en cuenta que no hay constancia por parte de los titulares de la licencia de extinción de la servidumbre constituida, es menester de este despacho solicitar el cumplimiento de lo definido en la sentencia de partición

ya referenciada y en los términos ya descritos, es decir, (...) *Este lote queda con una afectación de servidumbre de tránsito aún para vehículos automotores de cuatro metros libres por el lindero que da con Luis Guillermo Ortiz y para servir al lote N° dos (2). Este inmueble se segrega del lote englobado. El área de la servidumbre son 400 metros cuadrados (...),* situación que se deberá ver reflejada en los planos sellados que acompañan el trámite urbanístico.

Que es de informar al titular que el mantenimiento de la servidumbre no constituye área de cesión obligatoria y deberá ser acatada conforme al marco legal que la rige, evitando todo tipo de perturbación que impida o restringa el acceso al predio dominante, entendiendo que se trata de una limitación al predio sirviente.

Que al respecto el Código Civil, establece: *(...) ARTICULO 883. INSEPARABILIDAD DE LAS SERVIDUMBRES DEL PREDIO. Las servidumbres son inseparables del predio a que activa o pasivamente pertenecen.*

ARTICULO 884. PERMANENCIA E INALTERABILIDAD DE LAS SERVIDUMBRES. Dividido el predio sirviente no varía la servidumbre que estaba constituida en él, y deben sufrirla aquél o aquéllos a quienes toque la parte en que se ejercía.

Así, los nuevos dueños del predio que goza de una servidumbre de tránsito no pueden exigir que se altere la dirección, forma, calidad o anchura de la senda o camino destinado a ella. (...) Entre otros.

14. Que este proyecto, se obliga al pago de participación en plusvalía, según lo establecido en el artículo cuarto de la resolución 1082 del 21 de diciembre de 2015, concordante con el Acuerdo 023 del 2012 "POR EL CUAL SE REGLAMENTA LA PARTICIPACIÓN DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO, EN EL TRIBUTO DE PARTICIPACIÓN DE PLUSVALÍA", el Decreto 1788 DE 2004 "POR EL CUAL SE REGLAMENTAN PARCIALMENTE LAS DISPOSICIONES REFERENTES A LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA DE QUE TRATA LA LEY 388 DE 1997" y el decreto 623 "POR LA CUAL SE ADOPTA EL AJUSTE DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA NÚMERO 4 – FONTIBÓN DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO" del 14 de diciembre del 2017, artículo 58, o la norma que modifique o sustituya.

15. Que la Subsecretaria de Ordenamiento Territorial del Municipio de Rionegro, mediante el radicado 2017215889, del 07 de junio de 2017, expidió visto bueno para

realizar movimiento de tierras, conforme al informe técnico N° 067, el cual hace parte integral del presente acto administrativo.

16. Que, dado que el proyecto ocupa un área superior a los 10.000 m², El Decreto 1080 de 2015, establece que se deberá cumplir con lo siguiente, previo al inicio de obra:

"ARTÍCULO 2.6.2.2. Tipos de intervención sobre el patrimonio arqueológico. Son tipos de intervenciones sobre el patrimonio arqueológico, las cuales requieren autorización del ICANH;

(...)

2. Intervenciones en proyectos de construcción de redes de transporte de hidrocarburos, minería, embalses, infraestructura vial, así como en los demás proyectos, obras o actividades que requieran licencia ambiental registros o autorizaciones equivalentes ante la autoridad ambiental, o que ocupando áreas mayores a una hectárea requieran licencia de urbanización, parcelación o construcción.

17. Que previo al inicio de las obras o actividades, el interesado deberá poner en marcha un Programa de Arqueología Preventiva que le permita en una primera fase formular el Plan de Manejo Arqueológico correspondiente. Como condición para iniciar las obras, dicho Plan deberá ser aprobado por el Instituto Colombiano de Antropología e Historia ICANH.

6

En cumplimiento de lo anterior, para cada una de las fases del Programa de Arqueología Preventiva que impliquen actividades de prospección o excavaciones arqueológicas, el interesado deberá solicitar ante el ICANH la respectiva autorización de intervención.

PARÁGRAFO 1°. Las intervenciones descritas en los numerales 1 a 3, sólo podrán realizarse bajo la supervisión de profesionales en materia arqueológica debidamente acreditados ante el ICANH.

PARÁGRAFO 2°. El ICANH reglamentará las acreditaciones, requisitos documentales y aspectos técnicos necesarios para solicitar y expedir las autorizaciones de intervención sobre el patrimonio arqueológico y podrá definir términos de referencia mínimos para la realización de los Programas de Arqueología Preventiva y la elaboración y aplicación de los Planes de Manejo Arqueológico.

18. Que el decreto 623 "POR LA CUAL SE ADOPTA EL AJUSTE DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA NÚMERO 4 – FONTIBÓN DEL MUNICIPIO

DE RIONEGRO" del 14 de diciembre del 2017 establece en su artículo 33, parágrafo 2:

"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 éste, 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."

19. En cumplimiento de lo anterior, el proyecto que se desarrollara sobre los predios que se identifican con las matrículas inmobiliarias 020-67714, 020-67717 y 020-67718, de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Rionegro, el cual por nombre llevará "ARANDANOS", traslada la obligación de vivienda de interés social correspondiente a 86 unidades de vivienda -VIS- al proyecto denominado "VELEROS", el cual se encuentra aprobado por la Secretaria de Planeación del municipio de Rionegro mediante la resolución 0424 del 30 de abril del 2018.

20. Que se presentó recibo de impuesto de urbanismo y construcción por valor de SETECIENTOS VEINTICUATRO MILLONES CINCUENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS ($724.055.935), recibo con referencia 201800118657, debidamente cancelado en Bancolombia el 24 de abril de 2018. 7

Que, en mérito de lo expuesto, la Secretaria de Planeación del Municipio de Rionegro.

RESUELVE

ARTÍCULO 1: OTORGAR a la CONSTRUCTORA CONTEX S.A.S, identificada con Nit. 900082107-5, representada legalmente por el señor JUAN FELIPE OSORIO CARDONA, identificado con cédula de ciudadanía 3.396.184, coadyuvada por la FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A SOCIEDAD FIDUCIARIA COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO P.A IMMUEBLES AVELLANO identificada con el Nit. 830.054.139-0, representada legalmente por el señor GUSTAVO EDUARDO GAVIRIA TRUJILLO, identificado con cédula de ciudadanía 98.541.186, en calidad de titular jurídico del derecho de dominio de los inmuebles que se identifican con las matrículas inmobiliarias 020-67714, 020-67717 y 020-67718, ubicado en suelo de expansión urbana Plan Parcial 4, Unidad de Actuación Urbanística SIETE C (7C), PRÓRROGA Y MODIFICACIÓN A LA RESOLUCIÓN 1082 DEL 21 DE DICIEMBRE DE 2015 "POR LA CUAL SE AUTORIZA PROYECTO URBANÍSTICO GENERAL P.U.G.,Y LICENCIA DE URBANISMO, DEL PROYECTO FONTIBÓN, DESTINADO A VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL -V.I.S.,-UBICADO EN EL MUNICIPIO DE RIONEGRO -ANTIOQUIA" DEL 21 DE DICIEMBRE DE 2015, SE MODIFICA LA

0447

15 MAY 2018

Rionegro
Tarea de Todos

Alcaldía de Rionegro
Departamento de Antioquia

LICENCIA DE URBANISMO VIGENTE SE EXPIDE LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA DE LA ETAPA 1 DEL PROYECTO DENOMINADO ARÁNDANOS, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE RIONEGRO -ANTIOQUIA, UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 7C. Teniendo en cuenta los siguientes datos:

CONSTRUCTORA CONTEX S.A	
PROYECTO ARANDANOS	
CUADRO DE AREAS GENERALES	
AREAS DIVISION DE LOTES	AREA/M 2
AREA LOTE 1 ETAPA 1	6,038.04
AREA LOTE 2 ETAPA 2	2,162.30
AREA TOTAL DEL LOTE	8200.34

AREAS DE CESION	AREA/M 2
AREA LOTE 4 CESIÓN ETAPA 1 (VÍAS)	270.00
AREA LOTE 3 CESIÓN ETAPA 2 (ZONAS VERDES)	10,590.66
AREA DE CESION TOTAL	10860.66
* Nota: La obligación de suelo VIS se paga en Veleros	

ÁREAS CONSTRUIDAS ETAPA 1 (LOTE 1)	
TORRE 1 + EDIFICIO ZONAS COMUNES Y TORRE DE PARQUEADEROS	
TORRE 1 - 167 UNIDADES DE VIVIENDA NO VIS	
8 APARTAMENTOS POR PISO DEL PISO 2 AL PISO 21	
7 APARTAMENTOS EN EL PISO 1	
ITEM	ÁREA (M2)
ÁREA TOTAL TORRE 1	11347.47 M2
ÁREA APARTAMENTOS TIPO 1 - 4 - 5 y 8 (84)	4762.80 M2
ÁREA APARTAMENTOS TIPO 2 - 3 - 6 y 7 (83)	4648.00 M2
ÁREA PUNTO FIJO PISO 1	100.91 M2
ÁREA PUNTO FIJO PISOS PARES 2 a 20	882.30 M2
ÁREA PUNTO FIJO PISOS IMPARES 3 a 21	875.50 M2
ÁREA PUNTO FIJO TERRAZA (PISO 21)	12.00 M2
ÁREA CUARTOS ÚTILES	21.70 M2

ÁREA C. BASURAS + CUARTOS TÉCNICOS	28.96 M2
ÁREA CUARTO DE MÁQUINAS	15.30 M2

EDIFICIO ZONAS COMUNES		
ITEM	ÁREA (M2)	
ÁREA TOTAL ZONAS COMUNES (CUBIERTAS)	562.73 M2	
PISO 96 (GIMNASIO - ZONA DE JUEGOS - SAUNA Y TURCO)	327.78 M2	
PISO 97 (SALÓN SOCIAL)	139.65 M2	
PISO 98 (ZONA DE BAÑOS PISCINAS)	55.80 M2	
ÁREA TÉCNICA (CUARTOS DE EQUIPOS Y RCI)	39.50 M2	
ÁREAS DESCUBIERTAS	780.50 M2	
PISCINAS	81.87 M2	
TERRAZAS Y CIRCULACIONES	500.44 M2	
CUBIERTA JUEGOS INFANTILES	198.19 M2	

EDIFICIO DE PARQUEADEROS		
PARQUEADEROS	ÁREA (M2)	
CELDAS PARQUEADEROS PRIVADOS	351	
CELDAS PARQUEADEROS VISITANTES	112	
ÁREA TOTAL 9.5 NIVELES CUBIERTOS DE PARQUEADEROS	10769.12 M2	
ÁREA TOTAL DESCUBIERTA EN PARQUEADEROS	1482.29 M2	
ÁREA DE CUARTOS ÚTILES	254.03 M2	
ÁREA CUARTO DE TANQUES SÓTANO -7 + PUNTO FIJO	172.96 M2	
ÁREA DE PORTERÍA	56.50 M2	
TOTAL ÁREA CONSTRUIDA PARQUEADEROS	11252.61 M2	
TOTAL ÁREA DESCUBIERTA	1482.29 M2	

ÁREAS CONSTRUIDAS ETAPA 2 (LOTE 2) FUTURO DESARROLLO
TORRE 2

TORRE 2 - 167 UNIDADES DE VIVIENDA NO VIS	
8 APARTAMENTOS POR PISO DEL PISO 2 AL PISO 21	
7 APARTAMENTOS EN EL PISO 1	
ITEM	ÁREA (M2)
ÁREA TOTAL TORRE 2	11347.47 M2
ÁREA APARTAMENTOS TIPO 9 - 12 - 13 y 16 (84)	4762.80 M2
ÁREA APARTAMENTOS TIPO 10 - 11 - 14 y 15 (83)	4648.00 M2

NIT: 890907317-2 / Dirección: Calle 49 Número 50 - 05 Rionegro - Antioquia Palacio Municipal / PBX : (57+4) 520 40 60 / Código Postal: (ZIP CODE) 054040,
www.rionegro.gov.co / Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co

ÁREA PUNTO FIJO PISO 1	100.91 M2
ÁREA PUNTO FIJO PISOS PARES 2 a 20	875.50 M2
ÁREA PUNTO FIJO PISOS IMPARES 1 a 21	882.30 M2
ÁREA PUNTO FIJO TERRAZA (PISO 21)	12.00 M2
ÁREA CUARTOS ÚTILES	21.70 M2
ÁREA C. BASURAS + CUARTOS TÉCNICOS	28.96 M2
ÁREA CUARTO DE MÁQUINAS	15.30 M2

ÁREAS DE OCUPACIÓN POR ETAPAS		
ETAPA 1 (LOTE 1)		
ITEM	ÁREA (M2)	UNIDADES
ÁREA ETAPA 1 LOTE 1	6038.04 M2	
UNIDADES DE VIVIENDA (TORRE 1)		167
ÁREA ANDENES y SENDEROS	318.00 M2	
ÁREA ZONA VERDE PRIVADA	2725.60 M2	
ÁREA OCUPACIÓN TORRE 1	592.00 M2	
ÁREA OCUPACIÓN EDIFICIO ZONAS COMUNES	509.58 M2	
ÁREA JUEGOS INFANTILES	198.19 M2	
ÁREA VÍA DE ACCESO	112.90 M2	
ÁREA OCUPACIÓN TORRE PARQUEADEROS	1581.77 M2	

ETAPA 2 (LOTE 2) FUTURO DESARROLLO		
ITEM	ÁREA (M2)	UNIDADES
ÁREA ETAPA 2 LOTE 2	2162.30 M2	
UNIDADES DE VIVIENDA (TORRE 2)		167
ÁREA ANDENES y SENDEROS	84.45 M2	
ÁREA ZONA VERDE PRIVADA	975.26 M2	
ÁREA ZONA VERDE PÚBLICA (RETIRO A VÍA)	510.59 M2	
ÁREA OCUPACIÓN TORRE 2	592.00 M2	

ÁREAS DE CESIÓN	
ÁREA LOTE 4 CESIÓN DE ETAPA 1	
ITEM	ÁREA (m2)
CESIONES POR RETIRO A VÍA	
ANDENES	100.10 M2
ZONA VERDE	72.81 M2
VÍAS	97.09 M2

SUBTOTAL ÁREA PÚBLICA LOTE 4	270.00 M2
ÁREA LOTE 3 CESIÓN DE ETAPA 2	
ITEM	ÁREA (m2)
ZONAS VERDES	
ZONA VERDE	10590.66 M2
SUBTOTAL ÁREA PÚBLICA LOTE 4	10590.66 M2
TOTAL ÁREA PÚBLICA LOTE 3 + LOTE 4	10860.66 M2
% TOTAL ÁREA PÚBLICA DE CESIÓN	56.98

PRÓRROGA Y MODIFICACIÓN A PROYECTO URBANÍSTICO GENERAL P.U.G, ADEMÁS DE LICENCIA URBANÍSTICA DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE LA ETAPA 1 DEL PROYECTO URBANÍSTICO DENOMINADO ARÁNDANOS, SOBRE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA SIETE C (7C) DEL PLAN PARCIAL 4.

ARTÍCULO 2: La Prorroga tendrá una vigencia de doce (12) meses improrrogables, a partir de la notificación del presente acto administrativo.

ARTÍCULO 3: Los interesados se hacen responsables por la veracidad de la información consignada en la documentación presentada para la expedición de la presente licencia teniendo en cuenta que la Secretaria de Planeación actúa de conformidad con lo señalado en el Artículo 82 de la Constitución Política Nacional.

11

ARTÍCULO 4: CONFORMACIÓN DEL ÁREA DE INTERVENCION. la delimitación del área intervención consagrada en la presente Resolución y los objetivos que persigue la ejecución de la Propuesta Urbanística General, para promover el uso racional del suelo y garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas a través de la equidistribución de las cargas públicas, se determina la conformación de una única licencia de urbanización, Zona identificada en el artículo 10 del decreto 623 "POR LA CUAL SE ADOPTA EL AJUSTE DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA NÚMERO 4 – FONTIBÓN DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO" del 14 de diciembre del 2017:

UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA (UAU)				
UAU	Cédula catastral	Matricula inmobiliaria	Área m²	Área de la UAU
7C	6152001000002000746	67714	1.964	**18.708**
	6152001000002000692	67718	11.943	
	6152001000002000748	67717	4.801	

PARÁGRAFO: Las áreas de los predios identificadas en los planos y en el cuadro

anterior, corresponden a las áreas de los levantamientos topográficos, en caso de que se establezcan áreas por títulos diferente a la prevista en el presente acto administrativo, será responsabilidad de los promotores del proyecto, efectuar la correspondiente aclaración o actualización, ante la Dirección de Sistemas y Catastro Departamental, de acuerdo con la Instrucción Administrativa Conjunta 001 del IGAC y 11 de la SNR, expedidas el 20 de mayo de 2009. Siempre y cuando se considere necesario.

ARTÍCULO 5: MODELO DE OCUPACIÓN. La presente Propuesta Urbanística General P.U.G. surge de la iniciativa de sus propietarios, con el fin de habilitar su desarrollo en concordancia con los objetivos del ordenamiento territorial y los lineamientos generales que se consagraron en la normatividad vigente. El proyecto plantea el desarrollo de vivienda bajo la tipología de Multifamiliar, destinada a vivienda No VIS.

ARTÍCULO 6: OBJETIVOS DE LA PROPUESTA URBANISTICA GENERAL. Son objetivos de la Propuesta Urbanística General:

OBJETIVO GENERAL. Realizar el ajuste del Plan Parcial denominado Número 4 - Fontibón concretando el sistema estructurante público y los aprovechamientos del sistema privado a través de normas urbanísticas que garanticen la función pública y ecológica de la propiedad, la distribución de cargas y beneficios a través de un modelo de desarrollo de vivienda en mediana altura y grandes polígonos liberados para el uso público y de conservación medioambiental

12

OBJETIVOS ESPECÍFICOS:

Objetivo específico 1. Definir los sistemas estructurantes naturales y artificiales.

Estrategias del objetivo específico 1:

Establecer áreas y retiros de quebrada en el territorio en las cuales se promoverá la conservación ambiental, reforestación, cuidado de las cuencas y quebradas, garantizando la continuidad biótica.

Promover el desarrollo de las vías definidas en el presente plan, brindándole continuidad y articulación con el sistema vial del municipio y garantizando la autonomía de las Unidades de Actuación Urbanísticas.

Promover la creación de espacios para el esparcimiento, la recreación y el disfrute del paisaje con la implantación de andenes peatonales, zonas de parque, ciclovía y un mobiliario urbano acorde a las necesidades del lugar.

Objetivo específico 2. Establecer un modelo de urbanización en mediana altura para Viviendas de Interés Social y demás tipologías de acuerdo con las expectativas de crecimiento poblacional que aporte a la oferta de vivienda en el municipio de Rionegro.

Estrategias del objetivo específico 2.

Definir los aprovechamientos en densidades de viviendas por hectárea y de acuerdo con el reparto equitativo de cargas y beneficios.

Promover la construcción en altura medias para liberar mayor cantidad de suelo posible, conservando los perfiles urbanos del modelo de ocupación propuesto por el Acuerdo 056 de 2011.

Promover el desarrollo de vivienda digna y con todos los servicios necesarios para un buen hábitat.

Objetivo específico 3. Establecer las normas urbanísticas necesarias para garantizar el reparto equitativo de cargas y beneficios en la gestión y el desarrollo del Plan Parcial.

Estrategias del objetivo específico 3.

Redefinir las Unidades de Actuación Urbanísticas para generar la viabilidad de gestión.

Establecer los aprovechamientos y las cargas urbanísticas para cada una de las UAU.

Establecer las normas para el desarrollo del espacio público y las vías proyectadas.
Establecer las obligaciones urbanísticas de cada unidad de actuación.

ARTÍCULO 7: ARTICULACIÓN DE SISTEMAS ESTRUCTURANTES PRESENTES EN EL ÁREA DE INTERVENCIÓN: Forman parte de los Sistemas Estructurantes Primarios derivados del Decreto 623 "POR LA CUAL SE ADOPTA EL AJUSTE DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA NÚMERO 4 – FONTIBÓN DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO" del 14 de diciembre del 2017, que deben tenerse en cuenta en la ejecución de la presente propuesta urbanística, parte de los elementos del sistema natural y de otra el conjunto de componentes de los sistemas artificiales; viales, de espacios públicos recreativos y zonas verdes, de equipamientos comunitarios y de servicios públicos, los cuales se encuentran descritos en la estructura de espacios públicos de la solicitud del PUG.

ARTÍCULO 8: ESTRUCTURA DEL ESPACIO PÚBLICO: El sistema de espacio público del Plan Parcial tiene como principal estrategia abrazar las cuencas hídricas generando un sistema peatonal continuo y una ciclovía que se emplaza manteniendo una pendiente adecuada al asentarse en las cotas inferiores del polígono del Plan Parcial, encontrando en su recorrido zonas de estancia, lugares para la recreación y el esparcimiento. Además del espacio público asociado a las quebradas, se generan conexiones con la parte alta perimetral a través de senderos y espacios públicos, en donde paralelo a la vía se destina una franja de zona verde la cual tendrá una destinación futura para la ampliación de la vía. Se destina un espacio para un bulevar paralelo al costado occidental de la calle 52, los desarrollos que se ejecuten frente a este deberán garantizar fachadas abiertas en los primeros pisos que aporten a la apropiación del espacio público mencionado. El área destinada para el espacio público (cesiones tipo B y C) es de 360.173 m2, de los cuales 251.520 m² corresponden a áreas útiles y el resto a retiros de quebrada.

ARTÍCULO 9: CONDICIONES GENERALES PARA EL DESARROLLO DEL ESPACIO PÚBLICO. El presente P.U.G. Los espacios públicos para parques y zonas verdes en el área de intervención deben servir para el esparcimiento y la recreación pasiva de la población, y aportar a la calidad ambiental de la zona. En consecuencia, deberán ser adecuados con caminos peatonales, iluminación y mobiliario urbano que permitan su uso confortable y seguro.

ARTÍCULO 10: OBLIGACIONES URBANÍSTICAS. Atendiendo lo consagrado por el artículo 37 de la Ley 388 de 1997 y Decreto 623 "POR LA CUAL SE ADOPTA EL AJUSTE DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA NÚMERO 4 – FONTIBÓN DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO" del 14 de diciembre del 2017, las cesiones públicas incluyen, entre otros aspectos: las áreas requeridas para vías públicas, tanto vehiculares como peatonales; las zonas verdes, parques y plazoletas de uso público, así como las destinadas al amoblamiento, la dotación que los mismos requieren y el suelo para la dotación y construcción de equipamiento colectivo, de acuerdo con los criterios establecidos en las normas urbanísticas generales y el documento de solicitud del P.U.G, que hace parte integral de la presente resolución.

PARÁGRAFO: La diferencia entre las obligaciones urbanísticas aprobadas en el Decreto 623 "POR LA CUAL SE ADOPTA EL AJUSTE DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA NÚMERO 4 – FONTIBÓN DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO" del 14 de diciembre del 2017, de adopción del plan parcial y las propuestas por el P.U.G, deben ser compensadas, en los términos establecidos en la ley.

ARTÍCULO 11: AREAS DE CESIÓN. Las obligaciones urbanísticas que generan los desarrollos constructivos del presente PUG, acogen las disposiciones contenidas

en el Acuerdo 056 del 2011, en relación con los usos previstos para cada una de las etapas.

La obligación de cesión para parques públicos y la localización de equipamientos es la dispuesta en la presente Resolución, independientemente de la edificabilidad que se solicite en la licencia de construcción respectiva, la aprobación de este P.U.G dispone la manera cómo esta obligación se distribuye entre todas las etapas previstas.

Los mecanismos que permiten el aporte efectivo de estas obligaciones urbanísticas, coordinados con los procedimientos de obtención de licencias de urbanismo y construcción se consideran como Estrategias de Gestión y se determinan más adelante.

ARTÍCULO 12: CARACTERÍSTICAS DE LAS CESIONES OBLIGATORIAS GRATUITAS. Acogiendo lo contenido en el Decreto 623 "POR LA CUAL SE ADOPTA EL AJUSTE DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA NÚMERO 4 – FONTIBÓN DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO" del 14 de diciembre del 2017, se establece como obligaciones de cesión para esta unidad, las siguientes:

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.

CARGAS FINALES POR UAU CON EL REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS. PARTE 1/2.						
U.A.U	Cesión de espacio público (m²)	Construcción adecuación espacio público (m²)	Cesión de espacio público en suelo ambiental (m²)	Construcción de espacio público en suelo ambiental (m²)	Cesión de suelo para vías (m²)	Construcción de vías (m²)
7C	7.106	18.807	2.514	2.514	886	884

ARTÍCULO 13: OBLIGACION DE CONSTRUCCION DE EQUIPAMIENTOS. De conformidad con el Acuerdo 056 de 2011, la obligación de construcción de equipamientos se cataloga como cumplimiento de las obligaciones urbanísticas tipo B, que se determina a partir del Área Bruta del Lote para el cual se otorga la licencia

urbanística.

Las determinaciones de la presente Propuesta Urbanística General, en relación con la obligación de construcción de equipamientos, se adoptan como aporte potencial teniendo en cuenta el aprovechamiento medio determinado, las estructuras definidas y los usos del suelo consignados en la presente Resolución, pero está sujeta a modificaciones acorde con los derechos de construcción y desarrollo que se autoricen en las correspondientes licencias urbanísticas.

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)
7C	-	342	187	-

ARTÍCULO 14: ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTOS: El costo y las especificaciones de los metros construidos a ceder para equipamientos como parte de las obligaciones urbanísticas, debe ser equivalente al costo de las áreas construidas que se generen en los desarrollos urbanísticos, para lo cual se efectuarán los avalúos correspondientes en el momento de la ejecución de las obras.

16

PARÁGRAFO: Si las especificaciones de construcción del equipamiento que se va a desarrollar determinan unos costos de construcción mayores o menores a los de las áreas construidas que los generan, la Administración Municipal establecerá la equivalencia de la obligación a construir, al momento de solicitar la correspondiente licencia de urbanismo.

DESCRIPCIÓN DEL SISTEMA DE OCUPACIÓN DEL ESPACIO PRIVADO. Las etapas que determinan el sistema de ocupación del presente P.U.G. han sido definidas atendiendo a los siguientes criterios:

- Permitir un desarrollo autónomo.
- Estar conformadas por proyectos urbanísticos claramente identificables e independientes.
- Poseer una distribución de cargas representadas en suelos no urbanizables y de beneficios representados en suelos urbanizables, cercana al aprovechamiento medio en relación con el área total de intervención de la Propuesta Urbanística General

ARTÍCULO 15: DE LOS USOS. Atendiendo las disposiciones contenidas en el Acuerdo 056 de 2011, se establecen las categorías de usos permitidos,

condicionados, prohibidos complementarios, restringidos, prohibidos y establecidos.

ARTÍCULO 16: DETERMINACIÓN DE ASPECTOS DE OCUPACIÓN. En Cumplimiento de las disposiciones locales vigentes, la utilización de la edificabilidad autorizada en el presente PUG, debe enmarcarse en los siguientes parámetros de ocupación y volumen:

• 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 17: NIVELES DE PREVALENCIA NORMATIVA. Son aplicables al área de planificación, objeto de este PUG, las normas estructurantes y generales establecidas en el Acuerdo 076 de 2003 y 056 del 2011.

NORMAS BÁSICAS. En aplicación de las facultades consagradas en el artículo 19, numeral 3 de la Ley 388 de 1997, los proyectos constructivos a desarrollar en las etapas deberán cumplir con las normas que a continuación se establecen:

17

Los nuevos desarrollos generados a partir de la edificabilidad y usos entregados por el presente P.U.G deberán cumplir con la totalidad de las normativas básicas constructivas dispuestas para cada tipología de actividades a desarrollar en cada proyecto, establecidas para el Municipio de Rionegro y vigentes en el momento de solicitarse la respectiva licencia urbanística, salvo las que a continuación se consagran:

REQUERIMIENTO DE PARQUEADEROS PARA USO RESIDENCIAL: Para las viviendas de interés social se exige un parqueadero privado por cada cuatro (4) unidades privadas y uno de visitantes por cada seis (6) unidades privadas. Para las demás tipologías de vivienda, se exigirá un parqueadero por cada una (1) unidades privadas y un parqueadero de visitantes por cada tres (3) unidades privadas.

REQUERIMIENTO DE PARQUEADEROS DE USO EXCLUSIVO DE USUARIO O PROPIETARIO EN USOS DIFERENTES AL RESIDENCIAL: Este tipo de proyectos deben cumplir los siguientes parámetros:

USOS DE INFLUENCIA ZONAL CLASE I: Los usos comerciales cívicos e institucionales: deben cumplir con un cupo por cada 50 m² de área construida.

0447

15 MAY 2018

USOS DE INFLUENCIA MUNICIPAL CLASE II: El uso comercial, industrial, cívico ó institucional deberá cumplir con un cupo por cada 50m² de área construida.

USOS DE INFLUENCIA REGIONAL CLASE III: Los usos comerciales deberán cumplir con un cupo por cada 50m² de área construida, los usos industriales y los cívicos o institucionales deberán cumplir con un cupo por cada 120m² de área construida.

AISLAMIENTOS: Los proyectos específicos deben prever aislamientos, tanto laterales como posteriores y entre edificios levantados en un mismo predio, con el fin de garantizar adecuadas condiciones de ventilación e iluminación al interior de las edificaciones.

La fachada sobre un muro lateral o posterior de edificaciones cumplirá con un retiro mínimo de 3 m a partir del medianero.

TRATAMIENTO DE LOS MUROS Y LAS FACHADAS: 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.

Dicho tratamiento se hará constar en los planos que acompañan la solicitud de la licencia de construcción.

Ventana en muro medianero y en altura. Se harán de la siguiente manera:

EN MUROS EN ALTURA: Con el fin de proporcionar una mejor apariencia estética y volumétrica a los edificios que se construyan, 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 la vista sobre los predios vecinos y los espacios interiores a los cuales sirve.

EN MUROS MEDIANEROS: 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.

En cualquiera de los casos anteriores para la obtención de la licencia de construcción se anexará copia de la escritura pública debidamente registrada, en la que conste el acuerdo con los propietarios colindantes sobre las servidumbres de luz correspondientes, en concordancia con el artículo 923 del Código Civil.

VOLADIZOS. El voladizo es la parte de los pisos superiores de un edificio que sobresale de la línea de paramento y deberán cumplir con los siguientes parámetros: Solo podrá sobresalir hasta 80 cm de la línea de paramento exigido, altura mínima con respecto al nivel más alto del andén o de la zona verde 2.50 m, respetar mínimo 1.52 metros de la línea de energía y postes de servicios públicos, conservar el radio de ochava exigido hasta a una altura mínima de 4.50 metros, en ningún caso podrá proyectarse a menos de 50 cm del borde de la calzada.

SÓTANOS Y SEMISÓTANOS. Se entiende por tal la parte subterránea de un edificio. Los sótanos y semisótanos cumplirán los retiros mínimos exigidos a fachada frontal, las escaleras y rampas de comunicación en ningún caso podrán desarrollarse sobre la zona de retiro mínimo exigido.

ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN. Toda construcción que se proyecte deberá disponer para todos sus espacios iluminación y ventilación naturales directas a través de fachadas, patios, vacíos de patios o exteriores. Se exceptúan de las anteriores consideraciones las áreas destinadas a servicios sanitarios, los cuales podrán ventilarse indirectamente a través de otros espacios de servicios, por buitrones o medios mecánicos.

ASCENSORES. Toda edificación en altura que exceda de cinco (5) pisos a partir del nivel de acceso directo desde una vía, deberá estar dotada del servicio de ascensor.

19

No se contabilizará como piso el segundo nivel de los espacios dúplex de los últimos pisos.

ARTÍCULO 18: AUTORIZACIONES AMBIENTALES. Los desarrollos e intervenciones que se ejecuten al interior del área de intervención en cada etapa deberán cumplir con las disposiciones ambientales vigentes. Los interesados deberán gestionar ante la autoridad ambiental competente las autorizaciones que las normas señalen.

PARÁGRAFO 1: Que de conformidad con el Decreto 1077 de 2015, que establece: "ARTÍCULO 2.2.6.1.3.1 Otras actuaciones. Se entiende por otras actuaciones relacionadas con la expedición de las licencias, aquellas vinculadas con el desarrollo de proyectos urbanísticos o arquitectónicos, que se pueden ejecutar independientemente o con ocasión de la expedición de una licencia, dentro de las cuales se pueden enunciar las siguientes: (...)

6. Autorización para el movimiento de tierras. Es la aprobación correspondiente al conjunto de trabajos a realizar en un terreno para dejarlo despejado y nivelado, como fase preparatoria de futuras obras de parcelación, urbanización y/o

construcción.

Dicha autorización se otorgará a solicitud del interesado, con fundamento en estudios geotécnicos que garanticen la protección de vías, instalaciones de servicios públicos, predios aledaños y construcciones vecinas. (...)"

Por lo anterior y previo al inicio de obra se deberá contar con la respectiva autorización para el movimiento de tierras emitido por esta dependencia.

PARAGRÁFO 2: Que, dado que el proyecto ocupa un área superior a los 10.000 m², El Decreto 1080 de 2015, establece que se deberá cumplir con lo siguiente, previo al inicio de obra:

"ARTÍCULO 2.6.2.2. Tipos de intervención sobre el patrimonio arqueológico. Son tipos de intervenciones sobre el patrimonio arqueológico, las cuales requieren autorización del ICANH;

(...)

2. Intervenciones en proyectos de construcción de redes de transporte de hidrocarburos, minería, embalses, infraestructura vial, así como en los demás proyectos, obras o actividades que requieran licencia ambiental registros o autorizaciones equivalentes ante la autoridad ambiental, o que ocupando áreas mayores a una hectárea requieran licencia de urbanización, parcelación o construcción.

Previo al inicio de las obras o actividades, el interesado deberá poner en marcha un Programa de Arqueología Preventiva que le permita en una primera fase formular el Plan de Manejo Arqueológico correspondiente. Como condición para iniciar las obras, dicho Plan deberá ser aprobado por el Instituto Colombiano de Antropología e Historia ICANH.

Sin prejuicio de lo anterior, para cada una de las fases del Programa de Arqueología Preventiva que impliquen actividades de prospección o excavaciones arqueológicas, el interesado deberá solicitar ante el ICANH la respectiva autorización de intervención. (...)

PARÁGRAFO 1°. Las intervenciones descritas en los numerales 1 a 3, sólo podrán realizarse bajo la supervisión de profesionales en materia arqueológica debidamente acreditados ante el ICANH.

PARÁGRAFO 2°. El ICANH reglamentará las acreditaciones, requisitos documentales y aspectos técnicos necesarios para solicitar y expedir las

autorizaciones de intervención sobre el patrimonio arqueológico y podrá definir términos de referencia mínimos para la realización de los Programas de Arqueología Preventiva y la elaboración y aplicación de los Planes de Manejo Arqueológico.

ARTÍCULO 19: GESTION DEL P.U.G. La formulación y presentación del presente P.U.G es de iniciativa privada, por lo tanto, la gestión del mismo corresponde a los propietarios de los predios, los cuales podrán delegarla en particulares o constituir una entidad que tenga la responsabilidad de ejecutar las obras y proyectos en los términos previstos en la presente Resolución, bien sea para la totalidad del PUG o para alguna de sus Etapas.

El proceso de entrega de cesiones obligatorias tanto para vías como para parques y equipamientos públicos es de responsabilidad de los promotores del proyecto.

ARTÍCULO 20: SEGUIMIENTO. La Administración Municipal será la encargada de hacer seguimiento y apoyar al desarrollo adecuado del presente PUG; para tal efecto será la responsable de velar por el cumplimiento de las normas contenidas en esta Resolución y en el Decreto 623 "POR LA CUAL SE ADOPTA EL AJUSTE DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA NÚMERO 4 – FONTIBÓN DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO" del 14 de diciembre del 2017

21

ARTÍCULO 21: VIGENCIA DEL PUG. La vigencia del PUG, es la contenida en el decreto 1077 de 2015. *Vigencia de las licencias en urbanizaciones por etapas y proyecto urbanístico general, a saber:*

El proyecto urbanístico general y la reglamentación de las urbanizaciones aprobadas mantendrán su vigencia aun cuando se modifiquen las normas urbanísticas sobre las cuales se aprobaron y servirán de fundamento para la expedición de las licencias de urbanización de las demás etapas, siempre que la licencia de urbanización para la nueva etapa se solicite como mínimo treinta (30) días calendario antes del vencimiento de la licencia de la etapa anterior. Las modificaciones del proyecto urbanístico general, en tanto esté vigente, se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y reglamentaciones con base en las cuales fue aprobado.

Para cada etapa se podrá solicitar y expedir una licencia, siempre que cuente con el documento respecto a la prestación de servicios públicos domiciliarios, los accesos y el cumplimiento autónomo de los porcentajes de cesión.

ARTÍCULO 22: Que el titular del presente acto administrativo queda con la obligación de cancelar las respectivas obligaciones urbanísticas, Pago que deberá ser concertado con el Secretario de Planeación.

0447

15 MAY 2018

ARTÍCULO 23: ÁREAS DE CESIÓN: las obligaciones urbanísticas que generan los desarrollos constructivos de la Propuesta Urbanística General P.U.G. acogen las disposiciones contenidas en el Acuerdo 056 del 2011, en relación con los usos previstos para la Unidad de Actuación Urbanística 7C y la norma que a continuación se establece:

CESIONES VIALES DENTRO DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN							
U.A.U	Cesión perímetro - El tanque-Fontibón-Postobón (m^2)	Cesión vía calle 52 (m^2)	Cesión vía occidente -centro 1 (m^2)	Cesión vía occidente -centro 2 (m^2)	Cesión vía oriente-centro 1 (m^2)	Cesión vía oriente-centro 2 (m^2)	Total cesión de vías obligadas (m^2)
7C	190	-	-	-	-	696	886

CONSTRUCCIÓN Y ADECUACIÓN DE VÍAS DENTRO DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN							
U.A.U	Construcción vía perímetro - El Tanque-Fontibón-Postobón(m^2)	Construcción vía calle 52 (m^2)	Construcción vía occidente centro 1 (m^2)	Construcción vía occidente -centro 2- (m^2)	Construcción vía oriente-centro 1 (m^2)	Construcción vía oriente-centro 2 (m^2)	Construcción de vías en (m^2)
7C	188	-	-	-	-	696	884

CESIÓN Y ADECUACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO PARA PARQUES Y ZONAS VERDES		
U.A.U	Cesión en suelo útil	Construcción y Adecuación
7C	7.106	18.807

ARTÍCULO 24: La incorporación de áreas públicas resultante de los procesos de urbanización, y construcción se incorporará con el solo procedimiento de registro de la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos. La escritura correspondiente deberá otorgarse y registrarse antes de la iniciación de las ventas del proyecto respectivo.

En la escritura pública de constitución de la urbanización se incluirá una cláusula en la cual se expresará que este acto implica cesión gratuita de las zonas públicas objeto de cesión obligatoria al municipio.

Igualmente se incluirá una cláusula en la que se manifieste que el acto de cesión está sujeto a condición resolutoria, en el evento en que las obras y/o dotación de las zonas de cesión no se ejecuten en su totalidad durante el término de vigencia de la licencia o su revalidación.

0447

15 MAY 2018

El urbanizador tendrá la obligación de avisar a la entidad municipal responsable de la administración y mantenimiento del espacio público acerca del otorgamiento de la escritura de constitución de la urbanización. El Registrador de Instrumentos Públicos abrirá los folios de matrícula que correspondan a la cesión en los que figure el municipio titular del dominio.

ARTÍCULO 25: Esta Licencia, tendrá una vigencia de (36) meses a partir de la fecha de expedición de la presente Resolución, prorrogables por doce (12) meses más. La solicitud de la prórroga deberá formularse dentro de los treinta días calendario, anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, podrá otorgarse siempre que se compruebe la iniciación de la obra.

ARTÍCULO 26: El titular del presente acto administrativo se obliga a dar CUMPLIMIENTO RETILAP. En los eventos de obligación de dotación de espacios públicos y de equipamiento, con iluminación, esta debe cumplir con el RETILAP (Reglamento Técnico de Instalaciones y Alumbrado Público).

ARTÍCULO 27: OBLIGACIÓN OBRAS COMPLEMENTARIAS DE URBANISMO: Los encargados de la construcción del urbanismo y construcción de las viviendas del proyecto deberán garantizar que se ejecuten las obras complementarias al urbanismo bajo el marco de las características y/o calidades óptimas para el funcionamiento de este, iluminación, equipamientos zonas verdes, entre otras.

ARTÍCULO 28: ENTREGA MATERIAL DE LAS ÁREAS DE CESIÓN. El titular de la licencia de urbanización deberá solicitar ante la entidad municipal responsable de la administración y mantenimiento del espacio público, la inspección para la entrega material de las áreas de cesión, así como la verificación de la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre dichas zonas.

La diligencia de inspección se realizará en la fecha que fije la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público levantando un acta de la inspección suscrita por el urbanizador y la entidad municipal o distrital competente.

El acta de inspección equivaldrá al recibo material de las zonas cedidas, y será el medio probatorio para verificar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del urbanizador establecidas en la respectiva licencia.

En el evento de verificarse un incumplimiento de las citadas obligaciones, en el acta se deberá dejar constancia de las razones del incumplimiento y del término que se concede al urbanizador para ejecutar las obras o actividades que le den solución, el que en todo caso no podrá ser inferior a quince (15) días hábiles. Igualmente se

señalará la fecha en que se llevará a cabo la segunda visita, la que tendrá como finalidad verificar que las obras y dotaciones se adecuaron a lo establecido en la licencia, caso en el cual, en la misma acta se indicará que es procedente el recibo de las zonas de cesión.

Si efectuada la segunda visita el incumplimiento persiste, se hará efectiva la condición resolutoria de que trata el artículo anterior y se dará traslado a la entidad competente, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes, para iniciar las acciones tendientes a sancionar la infracción en los términos de la Ley 810 de 2003 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

ARTÍCULO 29: Todo Material de escombros sobrante, producto de la demolición, construcción, reforma y/o adición de edificaciones o de obras de urbanismo deberá depositarse en los sitios autorizados para tal fin, so pena de las sanciones establecidas en el acuerdo 122 de 1996, promulgado con base en la Resolución 541 de 1995 del Ministerio de Ambiente.

ARTÍCULO 30: La responsabilidad de la ejecución de obra es asumida la Constructora CONTEX S.A.S., con el profesional JUAN FELIPE OSORIO CARDONA identificado con la matricula profesional Nro. 05202129931ANT, la responsabilidad del planteamiento urbanístico por EL SR(A): VERÓNICA LLANO UPEGUI con Cédula de Ciudadanía No. 43.870.681, el cual se encuentra registrado(a) como Arquitecto en el CPNAA, la responsabilidad de los diseños estructurales fue asumida por el ingeniero civil DIEGO JOSÉ CASTRO BARRIENTOS, en cual cuenta con la matricula profesional 05202106303ANT, consejo profesional nacional de ingeniería COPNIA, la revisión independiente de los diseños estructurales, fue asumida por el ingeniero civil David Sanín López, con matricula profesional 05202-112625ANT, concejo profesional nacional de ingeniería y arquitectura.

ARTÍCULO 31: El contenido de la presente Resolución, será publicado en la página web del municipio de Rionegro por cuenta del propietario.

ARTÍCULO 32: Por medio de esta Licencia, y de conformidad con el numeral 07 del artículo 39 del Decreto 1077 de 2015, 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 dos mil (2000) metros de área.

ARTÍCULO 33: El propietario de la Licencia, estará en la obligación de dar un acabado a los muros laterales y posteriores de la edificación acordes con el tratamiento aplicado a la fachada o fachadas, en un acabado duradero y que

requiera poco mantenimiento, al ser estos elementos parte del espacio público, conforme a lo determinado en el Decreto Nacional 1504 de 1998. Haciendo especial énfasis en las zonas y recorridos patrimoniales, para lo cual deberá proponer elementos y manejos Arquitectónicos acordes con los Recorridos, elementos y Edificaciones de carácter histórico existentes, con el Visto Bueno del Ministerio de la Cultura.

ARTÍCULO 34: En consonancia con el artículo 250 del Acuerdo 056 de 2011, todo tipo de Edificación dedicada a actividades comerciales, de servicios o que intervenga el espacio público deberá darle el tratamiento adecuado a parqueaderos, andenes, circulaciones internas y externas, puertas y ascensores con los elementos necesarios que faciliten el acceso y el desplazamiento de las personas con movilidad reducida, según las disposiciones dictadas por el Ministerio de la Protección Social y demás entidades competentes para tal tema.

ARTÍCULO 35: Se está cumpliendo con la normatividad del Decreto 1077 de 2015 en sus disposiciones y requerimientos exigidos para esta clase de edificación.

ARTÍCULO 36: 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.

25

ARTÍCULO 37: 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 38: En consonancia con el Decreto Municipal 472 de 2001, que determinó como prerrequisito para la conexión de los servicios públicos de acueducto alcantarillado y energía eléctrica, un visto bueno de La Secretaría de Planeación que de 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 otorgado el visto bueno de la Secretaria de Planeación, realizar la suscripción definitiva como usuario del respectivo servicio.

0447
15 MAY 2018

Cualquier modificación en obra respecto a los planos aprobados, que no surta trámite de aprobación ante la Secretaria 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 reglamentario 1077 del 2015 y la Ley 1801 de 2016.

ARTÍCULO 39: Una vez terminadas las obras, el interesado deberá solicitar ante la Autoridad competente de ejercer el control urbano, con carácter obligatorio, el respectivo Certificado de Ocupación, tal como lo establece el artículo 2.2.6.1.4.1. Del Decreto Nacional 1077 del 2015.

ARTÍCULO 40: ACTAS DE ENTORNO Y DE VECINDAD: Deberán ser elaboradas por el titular del proyecto, respecto de cada uno de los predios que estén ubicados en el área de influencia directa del mismo, el cual será suscrito entre los Propietarios, el titular del proyecto, el Interventor y un funcionario de la Secretaría de Desarrollo Territorial, con el fin de establecer las condiciones físicas originales de cada uno ellos, como base para determinar las variaciones ambientales, sociales y/o prediales según sea el caso que se den en el tiempo por efectos del Proyecto. Este documento deberá contener soportes documentales, tales como videos o fotografías, entre otros, los cuales harán parte integral del trámite urbanístico.

ARTÍCULO 41: Cualquier Normatividad no contemplada en esta Resolución, se regirá por los Estatutos, Decretos, Leyes y Demás Normas legalmente establecidas.

ARTÍCULO 42: El incumplimiento de las normas técnicas o variación del proyecto aprobado, hará acreedor a las sanciones establecidas en la Ley 9ª de 1989, Decreto 1469 de 2010, 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 aplicarán multas entre 50 y 300 SMLMV, artículo 104 de la Ley 388 de 1997 y Decreto 1469 de 2010.

ARTÍCULO 43. Es obligación del titular de la obra, tener la seguridad industrial durante la construcción para evitar accidentes.

ARTÍCULO 44. 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 45: Este proyecto, se obliga al pago de participación en plusvalía, según el acuerdo 023 del 2012 "POR EL CUAL SE REGLAMENTA LA PARTICIPACIÓN DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO, EN EL TRIBUTO DE PARTICIPACIÓN DE PLUSVALÍA", y el decreto 1788 DE 2004 "POR EL CUAL SE REGLAMENTAN PARCIALMENTE LAS DISPOSICIONES REFERENTES A LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA DE QUE TRATA LA LEY 388 DE 1997", Decreto 623 "POR LA CUAL SE ADOPTA EL AJUSTE DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA NÚMERO 4 – FONTIBÓN DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO" del 14 de diciembre del 2017 ó la norma que modifique o sustituya.

ARTÍCULO 46: NOTIFICAR el contenido de la presente resolución al titular, representante legal, apoderado o a quien haga sus veces, en los términos del artículo 2.2.6.1.2.3.7 del decreto 1077 de 2015 y artículos 67 y SS de la Ley 1437 de 2011 (Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo), entregándole copia íntegra de la misma y haciéndole saber que contra la presente decisión proceden los recursos de reposición en subsidio Apelación, en los términos del artículo 2.2.6.1.2.3.9 del decreto 1077 de 2015 y 74

y SS de la Ley 1437 de 2011, los cuales deberán ser interpuestos dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación del presente acto.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

GUILLERMO LEÓN GÓMEZ RENDÓN
Secretario de Planeación

PAOLA CATALINA CASTRO GÓMEZ
Subsecretaria Ordenamiento Territorial

NOTIFICACIÓN AL INTERESADO DE LA RESOLUCIÓN

FECHA: 15 MAY 2018 3:34 pm

HOY SE ENTREGA Y SE NOTIFICA ESTA RESOLUCIÓN AL SEÑOR (A)

Norbey oliver Montoya cardona 15386043

EL NOTIFICADO: Norbey Montoya

EL NOTIFICADOR: Kelly Fabiana Rua Correa

28

Renuncio a terminos Norbey Montoya

NOTIFICACIÓN AL INTERESADO DE LA RESOLUCIÓN

FECHA: ----------

HOY SE ENTREGA Y SE NOTIFICA ESTA RESOLUCIÓN AL SEÑOR (A)

EL NOTIFICADO: ----------

EL NOTIFICADOR: ----------

Redactor: Ing. Jaime Andrés Noreña Moreno

Revisó: Abg. Ana Luisa Vergara Cardona

CONSTANCIA EJECUTORIA

La Secretaria de Planeación del Municipio de Rionegro, a través de la Subsecretaria de Ordenamiento Territorial, hace constar que la Resolución Nro. 1370 del 30 de noviembre de 2018, "POR LA CUAL SE EXPIDE UNA LICENCIA URBANÍSTICA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO, PARA LA ETAPA DOS DEL PROYECTO DENOMINADO ARÁNDANOS, ADEMÁS LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICIO MULTIFAMILIAR DE LA ETAPA 2" a nombre de CONTEX S.A.S. identificado con Nit 900.082.107-5, representada legalmente por el señor JUAN FELIPE OSORIO CARDONA, identificado con cédula de ciudadanía Nro. 3.396.184, en calidad de FIDEICOMITENTE DEL FIDEICOMISO P.A. INMUEBLE ARÁNDANOS, coadyuvado de FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO P.A INMUEBLE AVELLANOS, expedida por la Secretaria de Planeación del Municipio de Rionegro,-Subsecretaria de Ordenamiento Territorial fue notificada el día 03 de diciembre de 2018 y se encuentra formalmente ejecutoriada, toda vez que el interesado el día de la notificación renunció a los términos establecidos en la Ley 1437 de 2011; en consecuencia no procede ningún tipo de recurso, encontrándose debidamente ejecutoriada.

Dado en el Municipio de Rionegro –Antioquia a los 03 días del mes de diciembre de 2018.

Para constancia firma,

ANA LUISA VERGARA CARDONA
Profesional especializada G03
Secretaria de planeación

Redactor: y Transcriptor: Tatiana Cardona Henao

RESOLUCIÓN

30 NOV 2018

"POR LA CUAL SE EXPIDE LICENCIA URBANÍSTICA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO, PARA LA ETAPA DOS DEL PROYECTO DENOMINADO ARÁNDANOS, ADEMÁS LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICIO MULTIFAMILIAR DE LA ETAPA 2"

La Secretaría de Planeación, en uso de sus facultades legales conferidas por la Ley 388 de 1997, Ley 1437 de 2011, Decreto 1077 de 2015, el Acuerdo 056 de 2011, Decreto 623 del 14 de diciembre del 2017, y

CONSIDERANDO

1. Que mediante el Acuerdo 104 de enero 13 de 2000, fue adoptado el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Rionegro, revisado y ajustado mediante los Acuerdos 076 de 2003, 056 de 2011, 002 de 2018.

2. Que la Ley 388 de 1997 define los planes parciales como los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macro proyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente Ley. Esta disposición es reiterada en normas posteriores expedidas por el Gobierno Nacional, siendo expresa la disposición que en todos los casos el plan parcial es prerrequisito para la obtención de licencias en el suelo de expansión, pero que es el municipio el que decide en qué casos es aplicable a los diferentes tratamientos establecidos para el suelo urbano, pues la Ley sólo lo hace obligatorio para incorporar el suelo de expansión urbana al desarrollo de usos urbanos.

1

3. Que de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial adoptado mediante el Acuerdo 104 de 2000, la Administración Municipal, autorizó la aprobación del Plan Parcial 4, mediante el Decreto 544 "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA NÚMERO 04 DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO" de diciembre 28 de 2001.

4. Que mediante el Decreto Aclaratorio 375 "POR MEDIO DEL CUAL SE COMPLEMENTA Y ACLARA EL CONTENIDO DEL DECRETO MUNICIPAL 544

DE 2001 Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES" de agosto 17 de 2010, se aclaró el decreto de adopción del plan parcial de expansión 544 del 2001.

5. Que mediante el decreto 623 "POR LA CUAL SE ADOPTA EL AJUSTE DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA NÚMERO 4 – FONTIBÓN DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO" del 14 de diciembre del 2017, fue ajustado el plan parcial de expansión urbana número 4.

6. Que el Decreto 623 "POR LA CUAL SE ADOPTA EL AJUSTE DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA NÚMERO 4 – FONTIBÓN DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO" del 14 de diciembre del 2017, establece que los predios identificados con las matrículas inmobiliarias 020-67714, 020-67717 y 020-67718. de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos, conforman la Unidad de Actuación Urbanística (U.A.U) número siete C (7C), perteneciente a un único titular, la FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A SOCIEDAD FIDUCIARIA COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO P.A IMMUEBLES AVELLANO.

7. Que mediante la resolución administrativa 1082 "POR LA CUAL SE AUTORIZA PROYECTO URBANÍSTICO GENERAL P.U.G.,Y LICENCIA DE URBANISMO, DEL PROYECTO FONTIBÓN, DESTINADO A VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL -V.I.S., UBICADO EN EL MUNICIPIO DE RIONEGRO -ANTIOQUIA" DEL 21 DE DICIEMBRE DE, 2015, expedida por la Secretaria de Planeación del municipio de Rionegro Antioquia, se autorizó el Proyecto Urbanístico General P.U.G y la licencia de urbanización, sobre los predios que se identifican con las matrículas inmobiliarias 020-67714, 020-67717 y 020-67718. 2

8. Que mediante la resolución 0447 "POR LA CUAL SE PRÓRROGA Y MODIFICA LA RESOLUCIÓN 1082 "POR LA CUAL SE AUTORIZA PROYECTO URBANÍSTICO GENERAL P.U.G.,Y LICENCIA DE URBANISMO, DEL PROYECTO FONTIBÓN, DESTINADO A VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL -V.I.S.,- UBICADO EN EL MUNICIPIO DE RIONEGRO -ANTIOQUIA" DEL 21 DE DICIEMBRE DE 2015, SE MODIFICA LA LICENCIA DE URBANISMO VIGENTE SE EXPIDE LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA DE LA ETAPA 1 DEL PROYECTO DENOMINADO ARÁNDANOS, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE RIONEGRO -ANTIOQUIA, UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 7C" del 15 de mayo del 2018, fue prorrogada y modificada la resolución 1082 del 2015.

9. Que la FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A SOCIEDAD FIDUCIARIA COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO P.A IMMUEBLES ARANDANOS identificada con el Nit. 830.054.539-0, coadyuvo a la sociedad CONTEX S.A.S. identificada con el Nit. 900.082.107-5, representada legalmente por el señor JUAN FELIPE OSORIO CARDONA, identificado con cédula de ciudadanía 3.396.184, y propietaria de los

predios que se identifica con las matrículas inmobiliarias 020-67714, 020-67717 y 020-67718., de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos del Municipio de Rionegro, ubicado en suelo de expansión urbana Plan Parcial 4, Unidad de Actuación Urbanística siete C (7C), solicitó ante la Secretaria de Planeación la LICENCIA URBANÍSTICA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO, PARA LA ETAPA DOS DEL PROYECTO DENOMINADO ARÁNDANOS, ADEMÁS LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICIO MULTIFAMILIAR DE LA ETAPA 2"

10. Que, para lo solicitado, se adjuntó mediante el radicado 2018130193 (569) del 17 de agosto del 2018, la documentación exigida por el Decreto Nacional 1077 del 2015, correspondiente a lo establecido en los artículos 2.2.6.1.2.1.7 y 2.2.6.1.2.1.8., relacionados con los documentos requeridos y adicionales para la expedición de licencia urbanística.

11. Que la Propuesta Urbanística General P.U.G., aquí planteada, se acoge a los preceptos consagrados en las normas sobre ordenamiento territorial municipal, específicamente las establecidas en el Decreto 623 "POR LA CUAL SE ADOPTA EL AJUSTE DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA NÚMERO 4 – FONTIBÓN DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO" del 14 de diciembre del 2017, expedido por el municipio de Rionegro.

3

12. Que de conformidad con el Decreto Nacional 1077 de 2015, en su artículo 2.2.6.1.2.2.2, se comunicó la solicitud de esta Licencia a los vecinos colindantes, según constancia adjunta al expediente del trámite urbanístico, mediante los radicados 2018209702 del 14 de marzo del 2018 y 2018209704 del 14 de marzo del 2018.

13. Que este proyecto, se obliga al pago de participación en plusvalía, según el Acuerdo 023 del 2012 "POR EL CUAL SE REGLAMENTA LA PARTICIPACIÓN DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO, EN EL TRIBUTO DE PARTICIPACIÓN DE PLUSVALÍA", el Decreto 1788 DE 2004 "POR EL CUAL SE REGLAMENTAN PARCIALMENTE LAS DISPOSICIONES REFERENTES A LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA DE QUE TRATA LA LEY 388 DE 1997" y el decreto 623 "POR LA CUAL SE ADOPTA EL AJUSTE DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA NÚMERO 4 – FONTIBÓN DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO" del 14 de diciembre del 2017, artículo 58, o la norma que modifique o sustituya.

14. Que la Subsecretaria de Ordenamiento Territorial del Municipio de Rionegro, Expidió la "AUTORIZACIÓN MOVIMIENTO DE TIERRAS", mediante el radicado 2018206007 del 20 de febrero del 2018, para los predios objeto de solicitud.

15. Que, dado que el proyecto ocupa un área superior a los 10.000 m², El Decreto 1080 de 2015, establece que se deberá cumplir con lo siguiente, previo al inicio de obra:

"ARTÍCULO 2.6.2.2. Tipos de intervención sobre el patrimonio arqueológico. Son tipos de intervenciones sobre el patrimonio arqueológico, las cuales requieren autorización del ICANH;

(...)

2. Intervenciones en proyectos de construcción de redes de transporte de hidrocarburos, minería, embalses, infraestructura vial, así como en los demás proyectos, obras o actividades que requieran licencia ambiental registros o autorizaciones equivalentes ante la autoridad ambiental, o que ocupando áreas mayores a una hectárea requieran licencia de urbanización, parcelación o construcción.

16. Previo al inicio de las obras o actividades, el interesado deberá poner en marcha un Programa de Arqueología Preventiva que le permita en una primera fase formular el Plan de Manejo Arqueológico correspondiente. Como condición para iniciar las obras, dicho Plan deberá ser aprobado por el Instituto Colombiano de Antropología e Historia ICANH.

En cumplimiento de lo anterior, para cada una de las fases del Programa de Arqueología Preventiva que impliquen actividades de prospección o excavaciones arqueológicas, el interesado deberá solicitar ante el ICANH la respectiva autorización de intervención.

PARÁGRAFO 1°. Las intervenciones descritas en los numerales 1 a 3, sólo podrán realizarse bajo la supervisión de profesionales en materia arqueológica debidamente acreditados ante el ICANH.

PARÁGRAFO 2°. El ICANH reglamentará las acreditaciones, requisitos documentales y aspectos técnicos necesarios para solicitar y expedir las autorizaciones de intervención sobre el patrimonio arqueológico y podrá definir términos de referencia mínimos para la realización de los Programas de Arqueología Preventiva y la elaboración y aplicación de los Planes de Manejo Arqueológico.

17. Que el decreto 623 "POR LA CUAL SE ADOPTA EL AJUSTE DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA NÚMERO 4 – FONTIBÓN DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO" del 14 de diciembre del 2017 establece en su artículo 33, parágrafo 2:

"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 éste, 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."

En cumplimiento de lo anterior, el proyecto que se desarrollara sobre los predios que se identifican con las matrículas inmobiliarias 020-67714, 020-67717 y 020-67718, de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Rionegro, el cual por nombre llevara "ARANDANOS", traslada la obligación de vivienda de interés social correspondiente a 86 unidades de vivienda -VIS- al proyecto denominado "VELEROS", el cual se encuentra aprobado por la secretaria de planeación del municipio de Rionegro mediante la resolución 0424 del 30 de abril del 2018.

18. Que se presentó recibo de impuesto de urbanismo y construcción por valor de TRESCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MILLONES SETECIENTOS DIECISEIS MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS ($355.716.895), recibo con referencia 201800353676 debidamente cancelados por pagos ACH PSE Bancolombia PSE, el cual fue aportado mediante el radicado 2018152517 del 21 de noviembre del 2018.

Que, en mérito de lo expuesto, la Secretaria de Planeación del Municipio de Rionegro.

RESUELVE

ARTÍCULO 1: Otorgar a la CONSTRUCTORA CONTEX S.A.S. identificada con el Nit. 900.082.107-5, representada legalmente por el señor JUAN FELIPE OSORIO CARDONA, identificado con cédula de ciudadanía 3.396.184, en calidad de FIDEICOMITENTE DEL FIDEICOMISO P.A. INMUEBLE ARÁNDANOS, coadyuvado de FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO P.A INMUEBLE AVELLANOS, propietario de los predios que se identifican con las matrículas inmobiliarias 020-67714, 020-67717, 020-67718, de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Rionegro, ubicados en suelo de expansión urbana Plan Parcial 4, Unidad de Actuación Urbanística siete C (7C), la LICENCIA URBANÍSTICA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO, PARA LA ETAPA DOS DEL PROYECTO DENOMINADO ARÁNDANOS, ADEMÁS LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICIO MULTIFAMILIAR DE LA ETAPA 2, Teniendo en cuenta los siguientes datos:

CUADRO GENERAL P.U.G

1370
30 NOV 2018

PROYECTO ARANDANOS						
ITEM	LOTE 1 ETAPA 1	LOTE 2 ETAPA 2	LOTE 3 CESIÓN ET.2	LOTE 4 CESIÓN ET.1	TOTAL	PORCENTAJE
ÁREA BRUTA DEL LOTE	6038.04 M2	2162.30 M2	10590.66 M2	270.00 M2	19061.00 M2	
	19061.00 M2					
LOTES DE CESIÓN						
CESIÓN ZONAS VERDES	10590.66 M2				10590.66 M2	55.56%
CESIÓN VÍAS	270.00 M2				270.00 M2	1.42%
TOTAL CESIONES	10860.66 M2					56.98%
RESUMEN ÁREAS						
ÁREA PRIVADA	8200.34 M2					43.02%
ÁREA PÚBLICA	10860.66 M2					56.98%
TOTAL RESUMEN ÁREAS	19061.00 M2					100%

RESUMEN UNIDADES DE VIVIENDA (NO VIS) ETAPA 1 LOTE 1		
167 UNIDADES DE VIVIENDA EN 1 TORRE DE 21 PISOS		
8 APARTAMENTOS POR PISO DEL PISO 2 AL 21		
7 APARTAMENTOS EN PISO 1		
ITEM	AREA	UNIDADES
UNIDADES DE VIVIENDA DE 57,20 M2		84
UNIDADES DE VIVIENDA DE 56,10 M2		42
UNIDADES DE VIVIENDA DE 56,20 M2		41
TOTAL UNIDADES DE VIVIENDA EN ETAPA 1		167
AREA INTERIOR CLUB HOUSE + PISCINAS	613.80 M2	
AREA DESCUBIERTA CLUB HOUSE + PISCINAS	604.40 M2	

RESUMEN PARQUEADEROS ETAPA 1		
482 CELDAS DE PARQUEADEROS VEHÍCULOS		
ITEM	AREA	UNIDADES
NUMERO DE CELDAS PRIVADAS		340
NUMERO DE CELDAS PUBLICAS		112
AREA DE PORTERIA	56.50 M2	

1370

30 NOV 2018

RESUMEN UNIDADES DE VIVIENDA (NO VIS) ETAPA 2 LOTE 2		
167 UNIDADES DE VIVIENDA EN 1 TORRE DE 21 PISOS		
8 APARTAMENTOS POR PISO DEL PISO 2 AL 21		
7 APARTAMENTOS EN PISO 1		
ITEM	AREA	UNIDADES
UNIDADES DE VIVIENDA DE 57,20 M2		84
UNIDADES DE VIVIENDA DE 56,10 M2		42
UNIDADES DE VIVIENDA DE 56,20 M2		41
TOTAL UNIDADES DE VIVIENDA EN ETAPA 2		167

LOTE	MATRÍCULA	ÁREA (HA)
746	02067714	0.1946
692	02067718	1.1276
748	02067717	0.5839

CUADRO DE ÁREAS DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE LA TORRE (2) DOS

CUADRO DE ÁREAS PROYECTO ARANDANOS TORRE 2					
PISO 1	548.16				
	ÁREA PRIVADA				
	ÁREA BRUTA APARTAMENTO	ÁREA BRUTA BALCÓN	ÁREA BRUTA TOTAL	ÁREA NETA TOTAL	
APTO 109	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 110	54.31	1.79	56.10	51.74	
APTO 111	54.41	1.79	56.20	51.74	
APTO 112	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 113	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 114	54.31	1.79	56.10	51.74	
APTO 116	53.74	3.46	57.20	52.90	
CUARTOS ÚTILES 7 - 12			21.70		
TOTAL ÁREA PRIVADA PISO 1	418.90				

	ÁREA COMÚN

PUNTO FIJO	100.30			
CUARTO TELEFÓNICO	6.18			
CUARTO ELÉCTRICO	2.92			
CUARTO DE BASURAS	19.86			
TOTAL ÁREA COMÚN PISO 1	129.26			

PISO 2	540.76				
	ÁREA PRIVADA				
	ÁREA BRUTA APARTAMENTO	ÁREA BRUTA BALCÓN	ÁREA BRUTA TOTAL	ÁREA NETA TOTAL	
APTO 209	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 210	54.31	1.79	56.10	51.74	
APTO 211	54.41	1.79	56.20	51.74	
APTO 212	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 213	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 214	54.31	1.79	56.10	51.74	
APTO 215	54.41	1.79	56.20	51.74	
APTO 216	53.74	3.46	57.20	52.90	
TOTAL ÁREA PRIVADA PISO 2	453.40				
	ÁREA COMÚN				
PUNTO FIJO	85.28				
CUARTO REC + CT ASEO	2.08				
TOTAL ÁREA COMÚN PISO 2	87.36				

PISO 3	540.06				
	ÁREA PRIVADA				
	ÁREA BRUTA APARTAMENTO	ÁREA BRUTA BALCÓN	ÁREA BRUTA TOTAL	ÁREA NETA TOTAL	
APTO 309	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 310	54.31	1.79	56.10	51.74	
APTO 311	54.41	1.79	56.20	51.74	
APTO 312	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 313	53.74	3.46	57.20	52.90	

1370

30 NOV 2018

APTO 314	54.31	1.79	56.10	51.74	
APTO 315	54.41	1.79	56.20	51.74	
APTO 316	53.74	3.46	57.20	52.90	
TOTAL ÁREA PRIVADA PISO 3	453.40				
	ÁREA COMÚN				
PUNTO FIJO	84.58				
CUARTO REC + CT ASEO	2.08				
TOTAL ÁREA COMÚN PISO 3	86.66				

PISO 4	540.76				
	ÁREA PRIVADA				
	ÁREA BRUTA APARTAMENTO	ÁREA BRUTA BALCÓN	ÁREA BRUTA TOTAL	ÁREA NETA TOTAL	
APTO 409	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 410	54.31	1.79	56.10	51.74	
APTO 411	54.41	1.79	56.20	51.74	
APTO 412	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 413	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 414	54.31	1.79	56.10	51.74	
APTO 415	54.41	1.79	56.20	51.74	
APTO 416	53.74	3.46	57.20	52.90	
TOTAL ÁREA PRIVADA PISO 4	453.40				
	ÁREA COMÚN				
PUNTO FIJO	85.28				
CUARTO REC + CT ASEO	2.08				
TOTAL ÁREA COMÚN PISO 4	87.36				

PISO 5	540.06				
	ÁREA PRIVADA				
	ÁREA BRUTA APARTAMENTO	ÁREA BRUTA BALCÓN	ÁREA BRUTA TOTAL	ÁREA NETA TOTAL	

9

APTO 509	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 510	54.31	1.79	56.10	51.74	
APTO 511	54.41	1.79	56.20	51.74	
APTO 512	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 513	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 514	54.31	1.79	56.10	51.74	
APTO 515	54.41	1.79	56.20	51.74	
APTO 516	53.74	3.46	57.20	52.90	
TOTAL ÁREA PRIVADA PISO 5	453.40				

	ÁREA COMÚN			
PUNTO FIJO	84.58			
CUARTO REC + CT ASEO	2.08			
TOTAL ÁREA COMÚN PISO 5	86.66			

PISO 6	540.76				
	ÁREA PRIVADA				
	ÁREA BRUTA APARTAMENTO	ÁREA BRUTA BALCÓN	ÁREA BRUTA TOTAL	ÁREA NETA TOTAL	
APTO 609	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 610	54.31	1.79	56.10	51.74	
APTO 611	54.41	1.79	56.20	51.74	
APTO 612	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 613	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 614	54.31	1.79	56.10	51.74	
APTO 615	54.41	1.79	56.20	51.74	
APTO 616	53.74	3.46	57.20	52.90	
TOTAL ÁREA PRIVADA PISO 6	453.40				
	ÁREA COMÚN				
PUNTO FIJO	85.28				
CUARTO REC + CT ASEO	2.08				
TOTAL ÁREA COMÚN PISO 6	87.36				

10

PISO 7	540.06				
	ÁREA PRIVADA				
	ÁREA BRUTA APARTAMENTO	ÁREA BRUTA BALCÓN	ÁREA BRUTA TOTAL	ÁREA NETA TOTAL	
APTO 709	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 710	54.31	1.79	56.10	51.74	
APTO 711	54.41	1.79	56.20	51.74	
APTO 712	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 713	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 714	54.31	1.79	56.10	51.74	
APTO 715	54.41	1.79	56.20	51.74	
APTO 716	53.74	3.46	57.20	52.90	
TOTAL ÁREA PRIVADA PISO 7	453.40				
	ÁREA COMÚN				
PUNTO FIJO	84.58				
CUARTO REC + CT ASEO	2.08				
TOTAL ÁREA COMÚN PISO 7	86.66				

PISO 8	540.76				
	ÁREA PRIVADA				
	ÁREA BRUTA APARTAMENTO	ÁREA BRUTA BALCÓN	ÁREA BRUTA TOTAL	ÁREA NETA TOTAL	
APTO 809	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 810	54.31	1.79	56.10	51.74	
APTO 811	54.41	1.79	56.20	51.74	
APTO 812	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 813	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 814	54.31	1.79	56.10	51.74	
APTO 815	54.41	1.79	56.20	51.74	
APTO 816	53.74	3.46	57.20	52.90	
TOTAL ÁREA PRIVADA PISO 8	453.40				
	ÁREA COMÚN				
PUNTO FIJO	85.28				

CUARTO REC + CT ASEO	2.08				
TOTAL ÁREA COMÚN PISO 8	87.36				

PISO 9	540.06				
	ÁREA PRIVADA				
	ÁREA BRUTA APARTAMENTO	ÁREA BRUTA BALCÓN	ÁREA BRUTA TOTAL	ÁREA NETA TOTAL	
APTO 909	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 910	54.31	1.79	56.10	51.74	
APTO 911	54.41	1.79	56.20	51.74	
APTO 912	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 913	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 914	54.31	1.79	56.10	51.74	
APTO 915	54.41	1.79	56.20	51.74	
APTO 916	53.74	3.46	57.20	52.90	
TOTAL ÁREA PRIVADA PISO 9	453.40				
	ÁREA COMÚN				
PUNTO FIJO	84.58				
CUARTO REC + CT ASEO	2.08				
TOTAL ÁREA COMÚN PISO 9	86.66				

PISO 10	540.76				
	ÁREA PRIVADA				
	ÁREA BRUTA APARTAMENTO	ÁREA BRUTA BALCÓN	ÁREA BRUTA TOTAL	ÁREA NETA TOTAL	
APTO 1009	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 1010	54.31	1.79	56.10	51.74	
APTO 1011	54.41	1.79	56.20	51.74	
APTO 1012	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 1013	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 1014	54.31	1.79	56.10	51.74	
APTO 1015	54.41	1.79	56.20	51.74	
APTO 1016	53.74	3.46	57.20	52.90	

TOTAL ÁREA PRIVADA PISO 10	453.40				
	ÁREA COMÚN				
PUNTO FIJO	85.28				
CUARTO REC + CT ASEO	2.08				
TOTAL ÁREA COMÚN PISO 10	87.36				

PISO 11	540.06				
	ÁREA PRIVADA				
	ÁREA BRUTA APARTAMENTO	ÁREA BRUTA BALCÓN	ÁREA BRUTA TOTAL	ÁREA NETA TOTAL	
APTO 1109	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 1110	54.31	1.79	56.10	51.74	
APTO 1111	54.41	1.79	56.20	51.74	
APTO 1112	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 1113	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 1114	54.31	1.79	56.10	51.74	
APTO 1115	54.41	1.79	56.20	51.74	
APTO 1116	53.74	3.46	57.20	52.90	
TOTAL ÁREA PRIVADA PISO 11	453.40				
	ÁREA COMÚN				
PUNTO FIJO	84.58				
CUARTO REC + CT ASEO	2.08				
TOTAL ÁREA COMÚN PISO 11	86.66				

PISO 12	540.76				
	ÁREA PRIVADA				
	ÁREA BRUTA APARTAMENTO	ÁREA BRUTA BALCÓN	ÁREA BRUTA TOTAL	ÁREA NETA TOTAL	
APTO 1209	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 1210	54.31	1.79	56.10	51.74	
APTO 1211	54.41	1.79	56.20	51.74	
APTO 1212	53.74	3.46	57.20	52.90	

NIT: 890907317-2 / Dirección: Calle 49 Número 50 - 05 Rionegro - Antioquia Palacio Municipal / PBX : (57+4) 520 40 60 / Código Postal: (ZIP CODE) 054040
www.rionegro.gov.co / Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co

APTO 1213	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 1214	54.31	1.79	56.10	51.74	
APTO 1215	54.41	1.79	56.20	51.74	
APTO 1216	53.74	3.46	57.20	52.90	
TOTAL ÁREA PRIVADA PISO 12	453.40				
	ÁREA COMÚN				
PUNTO FIJO	85.28				
CUARTO REC + CT ASEO	2.08				
TOTAL ÁREA COMÚN PISO 12	87.36				

PISO 13	540.06				
	ÁREA PRIVADA				
	ÁREA BRUTA APARTAMENTO	ÁREA BRUTA BALCÓN	ÁREA BRUTA TOTAL	ÁREA NETA TOTAL	
APTO 1309	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 1310	54.31	1.79	56.10	51.74	
APTO 1311	54.41	1.79	56.20	51.74	
APTO 1312	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 1313	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 1314	54.31	1.79	56.10	51.74	
APTO 1315	54.41	1.79	56.20	51.74	
APTO 1316	53.74	3.46	57.20	52.90	
TOTAL ÁREA PRIVADA PISO 13	453.40				
	ÁREA COMÚN				
PUNTO FIJO	84.58				
CUARTO REC + CT ASEO	2.08				
TOTAL ÁREA COMÚN PISO 13	86.66				

PISO 14	540.76			
	ÁREA PRIVADA			
ÁREA BRUTA APARTAMENTO	ÁREA BRUTA BALCÓN	ÁREA BRUTA TOTAL	ÁREA NETA TOTAL	

APTO 1409	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 1410	54.31	1.79	56.10	51.74	
APTO 1411	54.41	1.79	56.20	51.74	
APTO 1412	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 1413	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 1414	54.31	1.79	56.10	51.74	
APTO 1415	54.41	1.79	56.20	51.74	
APTO 1416	53.74	3.46	57.20	52.90	
TOTAL ÁREA PRIVADA PISO 14	453.40				
	ÁREA COMÚN				
PUNTO FIJO	85.28				
CUARTO REC + CT ASEO	2.08				
TOTAL ÁREA COMÚN PISO 14	87.36				

PISO 15	540.06				
	ÁREA PRIVADA				
	ÁREA BRUTA APARTAMENTO	ÁREA BRUTA BALCÓN	ÁREA BRUTA TOTAL	ÁREA NETA TOTAL	
APTO 1509	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 1510	54.31	1.79	56.10	51.74	
APTO 1511	54.41	1.79	56.20	51.74	
APTO 1512	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 1513	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 1514	54.31	1.79	56.10	51.74	
APTO 1515	54.41	1.79	56.20	51.74	
APTO 1516	53.74	3.46	57.20	52.90	
TOTAL ÁREA PRIVADA PISO 15	453.40				
	ÁREA COMÚN				
PUNTO FIJO	84.58				
CUARTO REC + CT ASEO	2.08				
TOTAL ÁREA COMÚN PISO 15	86.66				

PISO 16	540.76

	ÁREA PRIVADA				
	ÁREA BRUTA APARTAMENTO	ÁREA BRUTA BALCÓN	ÁREA BRUTA TOTAL	ÁREA NETA TOTAL	
APTO 1609	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 1610	54.31	1.79	56.10	51.74	
APTO 1611	54.41	1.79	56.20	51.74	
APTO 1612	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 1613	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 1614	54.31	1.79	56.10	51.74	
APTO 1615	54.41	1.79	56.20	51.74	
APTO 1616	53.74	3.46	57.20	52.90	
TOTAL ÁREA PRIVADA PISO 16	453.40				
	ÁREA COMÚN				
PUNTO FIJO	85.28				
CUARTO REC + CT ASEO	2.08				
TOTAL ÁREA COMÚN PISO 16	87.36				

16

PISO 17	540.06				
	ÁREA PRIVADA				
	ÁREA BRUTA APARTAMENTO	ÁREA BRUTA BALCÓN	ÁREA BRUTA TOTAL	ÁREA NETA TOTAL	
APTO 1709	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 1710	54.31	1.79	56.10	51.74	
APTO 1711	54.41	1.79	56.20	51.74	
APTO 1712	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 1713	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 1714	54.31	1.79	56.10	51.74	
APTO 1715	54.41	1.79	56.20	51.74	
APTO 1716	53.74	3.46	57.20	52.90	
TOTAL ÁREA PRIVADA PISO 17	453.40				
	ÁREA COMÚN				
PUNTO FIJO	84.58				
CUARTO REC + CT ASEO	2.08				

TOTAL ÁREA COMÚN PISO 17	86.66	

PISO 18	540.76				
	ÁREA PRIVADA				
	ÁREA BRUTA APARTAMENTO	ÁREA BRUTA BALCÓN	ÁREA BRUTA TOTAL	ÁREA NETA TOTAL	
APTO 1809	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 1810	54.31	1.79	56.10	51.74	
APTO 1811	54.41	1.79	56.20	51.74	
APTO 1812	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 1813	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 1814	54.31	1.79	56.10	51.74	
APTO 1815	54.41	1.79	56.20	51.74	
APTO 1816	53.74	3.46	57.20	52.90	
TOTAL ÁREA PRIVADA PISO 18	453.40				
	ÁREA COMÚN				
PUNTO FIJO	85.28				
CUARTO REC + CT ASEO	2.08				
TOTAL ÁREA COMÚN PISO 18	87.36				

PISO 19	540.06				
	ÁREA PRIVADA				
	ÁREA BRUTA APARTAMENTO	ÁREA BRUTA BALCÓN	ÁREA BRUTA TOTAL	ÁREA NETA TOTAL	
APTO 1909	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 1910	54.31	1.79	56.10	51.74	
APTO 1911	54.41	1.79	56.20	51.74	
APTO 1912	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 1913	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 1914	54.31	1.79	56.10	51.74	
APTO 1915	54.41	1.79	56.20	51.74	
APTO 1916	53.74	3.46	57.20	52.90	
TOTAL ÁREA PRIVADA PISO 19	453.40				

	ÁREA COMÚN				
PUNTO FIJO	84.58				
CUARTO REC + CT ASEO	2.08				
TOTAL ÁREA COMÚN PISO 19	86.66				

PISO 20	540.76				
	ÁREA PRIVADA				
	ÁREA BRUTA APARTAMENTO	ÁREA BRUTA BALCÓN	ÁREA BRUTA TOTAL	ÁREA NETA TOTAL	
APTO 2009	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 2010	54.31	1.79	56.10	51.74	
APTO 2011	54.41	1.79	56.20	51.74	
APTO 2012	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 2013	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 2014	54.31	1.79	56.10	51.74	
APTO 2015	54.41	1.79	56.20	51.74	
APTO 2016	53.74	3.46	57.20	52.90	
TOTAL ÁREA PRIVADA PISO 20	453.40				
	ÁREA COMÚN				
PUNTO FIJO	85.28				
CUARTO REC + CT ASEO	2.08				
TOTAL ÁREA COMÚN PISO 20	87.36				

PISO 21	540.06				
	ÁREA PRIVADA				
	ÁREA BRUTA APARTAMENTO	ÁREA BRUTA BALCÓN	ÁREA BRUTA TOTAL	ÁREA NETA TOTAL	
APTO 2109	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 2110	54.31	1.79	56.10	51.74	
APTO 2111	54.41	1.79	56.20	51.74	
APTO 2112	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 2113	53.74	3.46	57.20	52.90	
APTO 2114	54.31	1.79	56.10	51.74	
APTO 2115	54.41	1.79	56.20	51.74	

APTO 2116	53.74	3.46	57.20	52.90	
TOTAL ÁREA PRIVADA PISO 21	453.40				
	ÁREA COMÚN				
PUNTO FIJO	84.58				
CUARTO REC + CT ASEO	2.08				
TOTAL ÁREA COMÚN PISO 21	86.66				

PISO 22 (CUBIERTA)	19.48				
	ÁREA COMÚN				
PUNTO FIJO	4.78				
CUARTO DE MÁQUINAS	14.70				
TERRAZA	563.30				
TOTAL ÁREA COMÚN PISO 22	19.48				

AREAS GENERALES TORRE 2 VIVIENDA NO VIS		
Unidades de vivienda de torre 2		167
Area Total Construida en Piso 1		548.16 M2
Area construida de aptos en Piso 1	397.20 M2	
Area construida de cuartos útiles	21.70 M2	
Area Comun punto fijo	100.30 M2	
Cuarto telefónico	6.18 M2	
Area cuarto eléctrico	2.92 M2	
Area cuarto de basuras	19.86 M2	
Area Total Construida en pisos pares 2 a 20		5407.60 M2
Area construida de aptos pisos 2-4-6-8-10-12-14-16-18-20	4534.00 M2	
Area Comun punto fijo pisos pares	873.60 M2	
Area Total Construida en Pisos impares 3 a 21		5400.60 M2
Area construida de aptos pisos 3-5-7-9-11-13-15-17-19-21	4534.00 M2	
Area Comun punto fijo pisos impares	866.60 M2	
Area Total Construida en Piso 22 (Terraza)		19.48 M2
Punto fijo	4.78 M2	
Cuarto de maquinas*	14.70 M2	

19

AREA TOTAL CONSTRUIDA INCLUYE:		11375.84 M2
AREA TOTAL APARTAMENTOS		9465.20 M2
AREA TOTA CUARTOS ÚTILES		21.70 M2
AREA TOTAL PUNTOS FIJOS		1845.28 M2
AREA TOTAL CUARTO DE MAQUINAS		14.70 M2
AREA TOTAL CUARTO DE BASURAS, ELÉCTRICO, TEL		28.96 M2
AREA TOTAL PARA INDICE DE CONSTRUCCION*		9530.56
AREA TOTAL TERRAZA DE EVACUACION		563.30 M2

LICENCIA URBANÍSTICA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO, PARA LA ETAPA DOS DEL PROYECTO DENOMINADO ARÁNDANOS, ADEMÁS LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICIO MULTIFAMILIAR DE LA ETAPA 2.

ARTÍCULO 2: ÁREA DE INTERVENCION. El área de intervención específica sobre la que se aplica la presente Resolución desarrolla la zona identificada en el artículo 10 del decreto 623 "POR LA CUAL SE ADOPTA EL AJUSTE DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA NÚMERO 4 – FONTIBÓN DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO" del 14 de diciembre del 2017.

UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA (UAU)

UAU	Cédula catastral	Matricula inmobiliaria	Área m²	Área de la UAU
	6152001000002000746	67714	1.964	18.708
7C	6152001000002000692	67718	11.943	
	6152001000002000748	67717	4.801	

PARÁGRAFO: Las áreas de los predios identificadas en los planos y en el cuadro anterior, corresponden a las áreas de los levantamientos topográficos, en caso de que se establezcan áreas por títulos diferente a la prevista en el presente acto administrativo, será responsabilidad de los promotores del proyecto, efectuar la correspondiente aclaración o actualización, ante la Dirección de Sistemas y Catastro Departamental, de acuerdo con la Instrucción Administrativa Conjunta 001 del IGAC y 11 de la SNR, expedidas el 20 de mayo de 2009. Siempre y cuando se considere necesario.

ARTÍCULO 3: MODELO DE OCUPACIÓN. La presente Propuesta Urbanística General P.U.G. surge de la iniciativa de sus propietarios, con el fin de habilitar su desarrollo en concordancia con los objetivos del ordenamiento territorial y los lineamientos generales que se consagraron en la normatividad vigente. El proyecto plantea el desarrollo de vivienda bajo la tipología de Multifamiliar, destinada a

vivienda No VIS.

ARTICULO 4: OBJETIVOS DE LA PROPUESTA URBANISTICA GENERAL. Son objetivos de la Propuesta Urbanística General:

OBJETIVO GENERAL. Realizar el ajuste del Plan Parcial denominado Número 4 - Fontibón concretando el sistema estructurante público y los aprovechamientos del sistema privado a través de normas urbanísticas que garanticen la función pública y ecológica de la propiedad, la distribución de cargas y beneficios a través de un modelo de desarrollo de vivienda en mediana altura y grandes polígonos liberados para el uso público y de conservación medioambiental

OBJETIVOS ESPECÍFICOS:

Objetivo específico 1. Definir los sistemas estructurantes naturales y artificiales.

Estrategias del objetivo específico 1:

Establecer áreas y retiros de quebrada en el territorio en las cuales se promoverá la conservación ambiental, reforestación, cuidado de las cuencas y quebradas; garantizando la continuidad biótica.

Promover el desarrollo de las vías definidas en el presente plan, brindándole continuidad y articulación con el sistema vial del municipio y garantizando la autonomía de las Unidades de Actuación Urbanísticas.

Promover la creación de espacios para el esparcimiento, la recreación y el disfrute del paisaje con la implantación de andenes peatonales, zonas de parque, ciclovía y un mobiliario urbano acorde a las necesidades del lugar.

Objetivo específico 2. Establecer un modelo de urbanización en mediana altura para Viviendas de Interés Social y demás tipologías de acuerdo con las expectativas de crecimiento poblacional que aporte a la oferta de vivienda en el municipio de Rionegro.

Estrategias del objetivo específico 2.

Definir los aprovechamientos en densidades de viviendas por hectárea y de acuerdo con el reparto equitativo de cargas y beneficios.

Promover la construcción en altura medias para liberar mayor cantidad de suelo posible, conservando los perfiles urbanos del modelo de ocupación propuesto por el Acuerdo 056 de 2011.

Promover el desarrollo de vivienda digna y con todos los servicios necesarios para un buen hábitat.

Objetivo específico 3. Establecer las normas urbanísticas necesarias para garantizar el reparto equitativo de cargas y beneficios en la gestión y el desarrollo del Plan Parcial.

Estrategias del objetivo específico 3.

Redefinir las Unidades de Actuación Urbanísticas para generar la viabilidad de gestión.
Establecer los aprovechamientos y las cargas urbanísticas para cada una de las UAU.
Establecer las normas para el desarrollo del espacio público y las vías proyectadas.
Establecer las obligaciones urbanísticas de cada unidad de actuación.

ARTÍCULO 5: CONFORMACIÓN DEL ÁREA DE INTERVENCION. De acuerdo con la delimitación del área intervención consagrada en la presente Resolución y los objetivos que persigue la ejecución de la Propuesta Urbanística General, para promover el uso racional del suelo y garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas a través de la equidistribución de las cargas públicas, se determina la conformación de una única licencia de urbanización.

UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA (UAU)

UAU	Cédula catastral	Matricula inmobiliaria	Área m²	Área de la UAU
	6152001000002000746	67714	1.964	**18.708**
7C	6152001000002000692	67718	11.943	
	6152001000002000748	67717	4.801	

ARTÍCULO 6. ARTICULACIÓN DE SISTEMAS ESTRUCTURANTES PRESENTES EN EL ÁREA DE INTERVENCIÓN: Forman parte de los Sistemas Estructurantes Primarios derivados del Decreto 623 "POR LA CUAL SE ADOPTA EL AJUSTE DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA NÚMERO 4 – FONTIBÓN DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO" del 14 de diciembre del 2017, que deben tenerse en cuenta en la ejecución de la presente propuesta urbanística, parte de los elementos del sistema natural y de otra el conjunto de componentes de los sistemas artificiales; viales, de espacios públicos recreativos y zonas verdes, de equipamientos comunitarios y de servicios públicos, los cuales se encuentran descritos en la estructura de espacios públicos de la solicitud del PUG.

ARTÍCULO 7. ESTRUCTURA DEL ESPACIO PÚBLICO: El sistema de espacio público del Plan Parcial tiene como principal estrategia abrazar las cuencas hídricas

generando un sistema peatonal continuo y una ciclovía que se emplaza manteniendo una pendiente adecuada al asentarse en las cotas inferiores del polígono del Plan Parcial, encontrando en su recorrido zonas de estancia, lugares para la recreación y el esparcimiento. Además del espacio público asociado a las quebradas, se generan conexiones con la parte alta perimetral a través de senderos y espacios públicos, en donde paralelo a la vía se destina una franja de zona verde la cual tendrá una destinación futura para la ampliación de la vía. Se destina un espacio para un bulevar paralelo al costado occidental de la calle 52, los desarrollos que se ejecuten frente a este deberán garantizar fachadas abiertas en los primeros pisos que aporten a la apropiación del espacio público mencionado. El área destinada para el espacio público (cesiones tipo B y C) es de 360.173 m2, de los cuales 251.520 m² corresponden a áreas útiles y el resto a retiros de quebrada.

ARTÍCULO 8. CONDICIONES GENERALES PARA EL DESARROLLO DEL ESPACIO PÚBLICO. El presente P.U.G. Los espacios públicos para parques y zonas verdes en el área de intervención deben servir para el esparcimiento y la recreación pasiva de la población, y aportar a la calidad ambiental de la zona. En consecuencia, deberán ser adecuados con caminos peatonales, iluminación y mobiliario urbano que permitan su uso confortable y seguro.

ARTÍCULO 9. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS. Atendiendo lo consagrado por el artículo 37 de la Ley 388 de 1997 y Decreto 623 "POR LA CUAL SE ADOPTA EL AJUSTE DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA NÚMERO 4 – FONTIBÓN DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO" del 14 de diciembre del 2017, las cesiones públicas incluyen, entre otros aspectos: las áreas requeridas para vías públicas, tanto vehiculares como peatonales; las zonas verdes, parques y plazoletas de uso público, así como las destinadas al amoblamiento, la dotación que los mismos requieren y el suelo para la dotación y construcción de equipamiento colectivo, de acuerdo con los criterios establecidos en las normas urbanísticas generales y el documento de solicitud del P.U.G, que hace parte integral de la presente resolución.

PARÁGRAFO: La diferencia entre las obligaciones urbanísticas aprobadas en el Decreto 623 "POR LA CUAL SE ADOPTA EL AJUSTE DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA NÚMERO 4 – FONTIBÓN DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO" del 14 de diciembre del 2017, de adopción del plan parcial y las propuestas por el P.U.G, deben ser compensadas, en los términos establecidos en la ley.

ARTÍCULO 10. AREAS DE CESIÓN. Las obligaciones urbanísticas que generan los desarrollos constructivos del presente PUG, acogen las disposiciones contenidas en el Acuerdo 056 del 2011, en relación con los usos previstos para cada una de las etapas.

La obligación de cesión para parques públicos y la localización de equipamientos es la dispuesta en la presente Resolución, independientemente de la edificabilidad que se solicite en la licencia de construcción respectiva, la aprobación de este P.U.G dispone la manera cómo esta obligación se distribuye entre todas las etapas previstas.

Los mecanismos que permiten el aporte efectivo de estas obligaciones urbanísticas, coordinados con los procedimientos de obtención de licencias de urbanismo y construcción se consideran como Estrategias de Gestión y se determinan más adelante.

ARTÍCULO 11. CARACTERÍSTICAS DE LAS CESIONES OBLIGATORIAS GRATUITAS. Acogiendo lo contenido en el Decreto 623 "POR LA CUAL SE ADOPTA EL AJUSTE DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA NÚMERO 4 – FONTIBÓN DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO" del 14 de diciembre del 2017, se establece como obligaciones de cesión para esta unidad, las siguientes:

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.

ARTÍCULO 12. OBLIGACION DE CONSTRUCCION DE EQUIPAMIENTOS. De conformidad con el Acuerdo 056 de 2011, la obligación de construcción de equipamientos se cataloga como cumplimiento de las obligaciones urbanísticas tipo B, que se determina a partir del Área Bruta del Lote para el cual se otorga la licencia urbanística.

Las determinaciones de la presente Propuesta Urbanística General, en relación con la obligación de construcción de equipamientos, se adoptan como aporte potencial teniendo en cuenta el aprovechamiento medio determinado, las estructuras definidas y los usos del suelo consignados en la presente Resolución, pero está sujeta a modificaciones acorde con los derechos de construcción y desarrollo que se autoricen en las correspondientes licencias urbanísticas.

ARTÍCULO 13: ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTOS: El costo y las especificaciones de los metros construidos a

ceder para equipamientos como parte de las obligaciones urbanísticas, debe ser equivalente al costo de las áreas construidas que se generen en los desarrollos urbanísticos, para lo cual se efectuarán los avalúos correspondientes en el momento de la ejecución de las obras.

PARÁGRAFO: Si las especificaciones de construcción del equipamiento que se va a desarrollar determinan unos costos de construcción mayores o menores a los de las áreas construidas que los generan, la Administración Municipal establecerá la equivalencia de la obligación a construir, al momento de solicitar la correspondiente licencia de urbanismo.

DESCRIPCIÓN DEL SISTEMA DE OCUPACIÓN DEL ESPACIO PRIVADO. Las etapas que determinan el sistema de ocupación del presente P.U.G. han sido definidas atendiendo a los siguientes criterios:

- Permitir un desarrollo autónomo.
- Estar conformadas por proyectos urbanísticos claramente identificables e independientes.
- Poseer una distribución de cargas representadas en suelos no urbanizables y de beneficios representados en suelos urbanizables, cercana al aprovechamiento medio en relación con el área total de intervención de la Propuesta Urbanística General

ARTÍCULO 14: DE LOS USOS. Atendiendo las disposiciones contenidas en el Acuerdo 056 de 2011, se establecen las categorías de usos permitidos, condicionados, prohibidos complementarios, restringidos, prohibidos y establecidos.

ARTÍCULO 15: DETERMINACIÓN DE ASPECTOS DE OCUPACIÓN. En Cumplimiento de las disposiciones locales vigentes, la utilización de la edificabilidad autorizada en el presente PUG, debe enmarcarse en los siguientes parámetros de ocupación y volumen:

• 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 16: NIVELES DE PREVALENCIA NORMATIVA. Son aplicables al área de planificación, objeto de este PUG, las normas estructurantes y generales

1370
30 NOV 2018

establecidas en el Acuerdo 076 de 2003 y 056 del 2011.

NORMAS BÁSICAS. En aplicación de las facultades consagradas en el artículo 19, numeral 3 de la Ley 388 de 1997, los proyectos constructivos a desarrollar en las etapas deberán cumplir con las normas que a continuación se establecen:

Los nuevos desarrollos generados a partir de la edificabilidad y usos entregados por el presente P.U.G deberán cumplir con la totalidad de las normativas básicas constructivas dispuestas para cada tipología de actividades a desarrollar en cada proyecto, establecidas para el Municipio de Rionegro y vigentes en el momento de solicitarse la respectiva licencia urbanística, salvo las que a continuación se consagran:

REQUERIMIENTO DE PARQUEADEROS PARA USO RESIDENCIAL: Para las viviendas de interés social se exige un parqueadero privado por cada cuatro (4) unidades privadas y uno de visitantes por cada seis (6) unidades privadas. Para las demás tipologías de vivienda, se exigirá un parqueadero por cada una (1) unidades privadas y un parqueadero de visitantes por cada tres (3) unidades privadas.

REQUERIMIENTO DE PARQUEADEROS DE USO EXCLUSIVO DE USUARIO O PROPIETARIO EN USOS DIFERENTES AL RESIDENCIAL: Este tipo de proyectos deben cumplir los siguientes parámetros:

USOS DE INFLUENCIA ZONAL CLASE I: Los usos comerciales cívicos e institucionales: deben cumplir con un cupo por cada 50 m² de área construida.

USOS DE INFLUENCIA MUNICIPAL CLASE II: El uso comercial, industrial, cívico ó institucional deberá cumplir con un cupo por cada 50m² de área construida.

USOS DE INFLUENCIA REGIONAL CLASE III: Los usos comerciales deberán cumplir con un cupo por cada 50m² de área construida, los usos industriales y los cívicos o institucionales deberán cumplir con un cupo por cada 120m² de área construida.

AISLAMIENTOS: Los proyectos específicos deben prever aislamientos, tanto laterales como posteriores y entre edificios levantados en un mismo predio, con el fin de garantizar adecuadas condiciones de ventilación e iluminación al interior de las edificaciones.

La fachada sobre un muro lateral o posterior de edificaciones cumplirá con un retiro mínimo de 3 m a partir del medianero.

TRATAMIENTO DE LOS MUROS Y LAS FACHADAS: Los muros laterales o

1370

30 NOV 2018

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.

Dicho tratamiento se hará constar en los planos que acompañan la solicitud de la licencia de construcción.

Ventana en muro medianero y en altura. Se harán de la siguiente manera:

EN MUROS EN ALTURA: Con el fin de proporcionar una mejor apariencia estética y volumétrica a los edificios que se construyan, 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 la vista sobre los predios vecinos y los espacios interiores a los cuales sirve.

EN MUROS MEDIANEROS: 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.

En cualquiera de los casos anteriores para la obtención de la licencia de construcción se anexará copia de la escritura pública debidamente registrada, en la que conste el acuerdo con los propietarios colindantes sobre las servidumbres de luz correspondientes, en concordancia con el artículo 923 del Código Civil.

27

VOLADIZOS. El voladizo es la parte de los pisos superiores de un edificio que sobresale de la línea de paramento y deberán cumplir con los siguientes parámetros: Solo podrá sobresalir hasta 80 cm de la línea de paramento exigido, altura mínima con respecto al nivel más alto del andén o de la zona verde 2.50 m, respetar mínimo 1.52 metros de la línea de energía y postes de servicios públicos, conservar el radio de ochava exigido hasta a una altura mínima de 4.50 metros, en ningún caso podrá proyectarse a menos de 50 cm del borde de la calzada.

SÓTANOS Y SEMISÓTANOS. Se entiende por tal la parte subterránea de un edificio. Los sótanos y semisótanos cumplirán los retiros mínimos exigidos a fachada frontal, las escaleras y rampas de comunicación en ningún caso podrán desarrollarse sobre la zona de retiro mínimo exigido.

ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN. Toda construcción que se proyecte deberá disponer para todos sus espacios iluminación y ventilación naturales directas a través de fachadas, patios, vacíos de patios o exteriores. Se exceptúan de las anteriores consideraciones las áreas destinadas a servicios sanitarios, los cuales podrán ventilarse indirectamente a través de otros espacios de servicios, por

buitrones o medios mecánicos.

ASCENSORES. Toda edificación en altura que exceda de cinco (5) pisos a partir del nivel de acceso directo desde una vía, deberá estar dotada del servicio de ascensor.

No se contabilizará como piso el segundo nivel de los espacios dúplex de los últimos pisos.

ARTÍCULO 17: AUTORIZACIONES AMBIENTALES. Los desarrollos e intervenciones que se ejecuten al interior del área de intervención en cada etapa deberán cumplir con las disposiciones ambientales vigentes. Los interesados deberán gestionar ante la autoridad ambiental competente las autorizaciones que las normas señalen.

PARÁGRAFO 1: Que de conformidad con el Decreto 1077 de 2015, que establece: "ARTÍCULO 2.2.6.1.3.1 Otras actuaciones. Se entiende por otras actuaciones relacionadas con la expedición de las licencias, aquellas vinculadas con el desarrollo de proyectos urbanísticos o arquitectónicos, que se pueden ejecutar independientemente o con ocasión de la expedición de una licencia, dentro de las cuales se pueden enunciar las siguientes: (...)

6. Autorización para el movimiento de tierras. Es la aprobación correspondiente al conjunto de trabajos a realizar en un terreno para dejarlo despejado y nivelado, como fase preparatoria de futuras obras de parcelación, urbanización y/o construcción.

Dicha autorización se otorgará a solicitud del interesado, con fundamento en estudios geotécnicos que garanticen la protección de vías, instalaciones de servicios públicos, predios aledaños y construcciones vecinas. (...)"

Por lo anterior y previo al inicio de obra se deberá contar con la respectiva autorización para el movimiento de tierras emitido por esta dependencia.

PARAGRÁFO 2: Que, dado que el proyecto ocupa un área superior a los 10.000 m², El Decreto 1080 de 2015, establece que se deberá cumplir con lo siguiente, previo al inicio de obra:

"ARTÍCULO 2.6.2.2. Tipos de intervención sobre el patrimonio arqueológico. Son tipos de intervenciones sobre el patrimonio arqueológico, las cuales requieren autorización del ICANH;

(...)

1370
30 NOV 2018

2. Intervenciones en proyectos de construcción de redes de transporte de hidrocarburos, minería, embalses, infraestructura vial, así como en los demás proyectos, obras o actividades que requieran licencia ambiental registros o autorizaciones equivalentes ante la autoridad ambiental, o que ocupando áreas mayores a una hectárea requieran licencia de urbanización, parcelación o construcción.

Previo al inicio de las obras o actividades, el interesado deberá poner en marcha un Programa de Arqueología Preventiva que le permita en una primera fase formular el Plan de Manejo Arqueológico correspondiente. Como condición para iniciar las obras, dicho Plan deberá ser aprobado por el Instituto Colombiano de Antropología e Historia ICANH.

Sin prejuicio de lo anterior, para cada una de las fases del Programa de Arqueología Preventiva que impliquen actividades de prospección o excavaciones arqueológicas, el interesado deberá solicitar ante el ICANH la respectiva autorización de intervención. (...)

PARÁGRAFO 1°. Las intervenciones descritas en los numerales 1 a 3, sólo podrán realizarse bajo la supervisión de profesionales en materia arqueológica debidamente acreditados ante el ICANH.

29

PARÁGRAFO 2°. El ICANH reglamentará las acreditaciones, requisitos documentales y aspectos técnicos necesarios para solicitar y expedir las autorizaciones de intervención sobre el patrimonio arqueológico y podrá definir términos de referencia mínimos para la realización de los Programas de Arqueología Preventiva y la elaboración y aplicación de los Planes de Manejo Arqueológico.

ARTÍCULO 18: GESTION DEL P.U.G. La formulación y presentación del presente P.U.G es de iniciativa privada, por lo tanto, la gestión del mismo corresponde a los propietarios de los predios, los cuales podrán delegarla en particulares o constituir una entidad que tenga la responsabilidad de ejecutar las obras y proyectos en los términos previstos en la presente Resolución, bien sea para la totalidad del PUG o para alguna de sus Etapas.

El proceso de entrega de cesiones obligatorias tanto para vías como para parques y equipamientos públicos es de responsabilidad de los promotores del proyecto.

ARTÍCULO 19: SEGUIMIENTO. La Administración Municipal será la encargada de hacer seguimiento y apoyar al desarrollo adecuado del presente PUG; para tal efecto será la responsable de velar por el cumplimiento de las normas contenidas

en esta Resolución y en el Decreto 623 "POR LA CUAL SE ADOPTA EL AJUSTE DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA NÚMERO 4 – FONTIBÓN DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO" del 14 de diciembre del 2017

ARTÍCULO 20: VIGENCIA DEL PUG. La vigencia del PUG, es la contenida en el decreto 1077 de 2015. *Vigencia de las licencias en urbanizaciones por etapas y proyecto urbanístico general, a saber:*

El proyecto urbanístico general y la reglamentación de las urbanizaciones aprobadas mantendrán su vigencia aun cuando se modifiquen las normas urbanísticas sobre las cuales se aprobaron y servirán de fundamento para la expedición de las licencias de urbanización de las demás etapas, siempre que la licencia de urbanización para la nueva etapa se solicite como mínimo treinta (30) días calendario antes del vencimiento de la licencia de la etapa anterior. Las modificaciones del proyecto urbanístico general, en tanto esté vigente, se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y reglamentaciones con base en las cuales fue aprobado.

Para cada etapa se podrá solicitar y expedir una licencia, siempre que cuente con el documento respecto a la prestación de servicios públicos domiciliarios, los accesos y el cumplimiento autónomo de los porcentajes de cesión.

ARTÍCULO 21: Que el titular del presente acto administrativo queda con la obligación de cancelar las respectivas obligaciones urbanísticas, Pago que deberá ser concertado con el Secretario de Planeación.

ARTÍCULO 22: ÁREAS DE CESIÓN: las obligaciones urbanísticas que generan los desarrollos constructivos de la Propuesta Urbanística General P.U.G. acogen las disposiciones contenidas en el Acuerdo 056 del 2011, en relación con los usos previstos para la Unidad de Actuación Urbanística 2E y la norma que a continuación se establece:

CESIONES VIALES DENTRO DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN							
U.A.U	Cesión perímetro - El tanque-Fontibón-Postobón (m^2)	Cesión vía calle 52 (m^2)	Cesión vía occidente -centro 1 (m^2)	Cesión vía occidente -centro 2 (m^2)	Cesión vía oriente-centro 1 (m^2)	Cesión vía oriente-centro 2 (m^2)	Total cesión de vías obligadas (m^2)
1	-	299	-	-	11.452	-	11.751
2A	708	-	-	-	-	-	708
2B	1.411	-	-	-	-	-	1.411
7C	190	-	-	-	-	696	886

CONSTRUCCIÓN Y ADECUACIÓN DE VÍAS DENTRO DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN							
U.A.U	Construcción vía perímetro - El Tanque-Fontibón-Postobón(m²)	Construcción vía calle 52 (m²)	Construcción vía occidente centro 1 (m²)	Construcción vía occidente -centro 2- (m²)	Construcción vía oriente-centro 1 (m²)	Construcción vía oriente-centro 2 (m²)	Construcción de vías en (m²)
7C	188	-	-	-	-	696	884

CESIÓN Y ADECUACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO PARA PARQUES Y ZONAS VERDES		
U.A.U	Cesión en suelo útil	Construcción y Adecuación
7C	7.106	18.807

ARTÍCULO 23: La incorporación de áreas públicas resultante de los procesos de urbanización, y construcción se incorporará con el solo procedimiento de registro de la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos. La escritura correspondiente deberá otorgarse y registrarse antes de la iniciación de las ventas del proyecto respectivo.

En la escritura pública de constitución de la urbanización se incluirá una cláusula en la cual se expresará que este acto implica cesión gratuita de las zonas públicas objeto de cesión obligatoria al municipio.

Igualmente se incluirá una cláusula en la que se manifieste que el acto de cesión está sujeto a condición resolutoria, en el evento en que las obras y/o dotación de las zonas de cesión no se ejecuten en su totalidad durante el término de vigencia de la licencia o su revalidación.

El urbanizador tendrá la obligación de avisar a la entidad municipal responsable de la administración y mantenimiento del espacio público acerca del otorgamiento de la escritura de constitución de la urbanización. El Registrador de Instrumentos Públicos abrirá los folios de matrícula que correspondan a la cesión en los que figure el municipio titular del dominio.

ARTÍCULO 24: Esta Licencia, tendrá una vigencia de (36) meses a partir de la fecha de expedición de la presente Resolución, prorrogables por doce (12) meses más. La solicitud de la prórroga deberá formularse dentro de los treinta días calendario, anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, podrá otorgarse siempre que se compruebe la iniciación de la obra.

ARTÍCULO 25: El titular del presente acto administrativo se obliga a dar CUMPLIMIENTO RETILAP. En los eventos de obligación de dotación de espacios públicos y de equipamiento, con iluminación, esta debe cumplir con el RETILAP (Reglamento Técnico de Instalaciones y Alumbrado Público).

ARTÍCULO 26: OBLIGACIÓN OBRAS COMPLEMENTARIAS DE URBANISMO: Los encargados de la construcción del urbanismo y construcción de las viviendas del proyecto deberán garantizar que se ejecuten las obras complementarias al urbanismo bajo el marco de las características y/o calidades óptimas para el funcionamiento de este, iluminación, equipamientos zonas verdes, entre otras.

ARTÍCULO 27: ENTREGA MATERIAL DE LAS ÁREAS DE CESIÓN. El titular de la licencia de urbanización deberá solicitar ante la entidad municipal responsable de la administración y mantenimiento del espacio público, la inspección para la entrega material de las áreas de cesión, así como la verificación de la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre dichas zonas.

La diligencia de inspección se realizará en la fecha que fije la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público, levantando un acta de la inspección suscrita por el urbanizador y la entidad municipal o distrital competente.

El acta de inspección equivaldrá al recibo material de las zonas cedidas, y será el medio probatorio para verificar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del urbanizador establecidas en la respectiva licencia.

En el evento de verificarse un incumplimiento de las citadas obligaciones, en el acta se deberá dejar constancia de las razones del incumplimiento y del término que se concede al urbanizador para ejecutar las obras o actividades que le den solución, el que en todo caso no podrá ser inferior a quince (15) días hábiles. Igualmente se señalará la fecha en que se llevará a cabo la segunda visita, la que tendrá como finalidad verificar que las obras y dotaciones se adecuaron a lo establecido en la licencia, caso en el cual, en la misma acta se indicará que es procedente el recibo de las zonas de cesión.

Si efectuada la segunda visita el incumplimiento persiste, se hará efectiva la condición resolutoria de que trata el artículo anterior y se dará traslado a la entidad competente, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes, para iniciar las acciones tendientes a sancionar la infracción en los términos de la Ley 810 de 2003 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

ARTÍCULO 28: Todo Material de escombros sobrante, producto de la demolición, construcción, reforma y/o adición de edificaciones o de obras de urbanismo deberá

depositarse en los sitios autorizados para tal fin, so pena de las sanciones establecidas en el acuerdo 122 de 1996, promulgado con base en la Resolución 541 de 1995 del Ministerio de Ambiente.

ARTÍCULO 29: La responsabilidad de la ejecución de obra es asumida la Constructora CONTEX S.A.S., con el profesional JUAN FELIPE OSORIO CARDONA identificado con la matricula profesional Nro. 05202129931ANT, la responsabilidad del planteamiento urbanístico por EL SR(A): VERÓNICA LLANO UPEGUI con Cédula de Ciudadanía No. 43.870.681, el cual se encuentra registrado(a) como Arquitecto en el CPNAA, la responsabilidad de los diseños estructurales fue asumida por el ingeniero civil DIEGO JOSÉ CASTRO BARRIENTOS, en cual cuenta con la matricula profesional 05202106303ANT, consejo profesional nacional de ingeniería COPNIA, la revisión independiente de los diseños estructurales, fue asumida por el ingeniero civil David Sanín López, con matrícula profesional 05202-112625ANT, concejo profesional nacional de ingeniería y arquitectura.

ARTÍCULO 30: El contenido de la presente Resolución, será publicado en la página web del municipio de Rionegro por cuenta del propietario.

ARTÍCULO 31: Por medio de esta Licencia, y de conformidad con el numeral 07 del artículo 39 del Decreto 1077 de 2015, 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 dos mil (2000) metros de área.

33

ARTÍCULO 32: El propietario de la Licencia, estará en la obligación de dar un acabado a los muros laterales y posteriores de la edificación acordes con el tratamiento aplicado a la fachada o fachadas, en un acabado duradero y que requiera poco mantenimiento, al ser estos elementos parte del espacio público, conforme a lo determinado en el Decreto Nacional 1504 de 1998. Haciendo especial énfasis en las zonas y recorridos patrimoniales, para lo cual deberá proponer elementos y manejos Arquitectónicos acordes con los Recorridos, elementos y Edificaciones de carácter histórico existentes, con el Visto Bueno del Ministerio de la Cultura.

ARTÍCULO 33: En consonancia con el artículo 250 del Acuerdo 056 de 2011, todo tipo de Edificación dedicada a actividades comerciales, de servicios o que intervenga el espacio público deberá darle el tratamiento adecuado a parqueaderos, andenes, circulaciones internas y externas, puertas y ascensores con los elementos necesarios que faciliten el acceso y el desplazamiento de las personas con

movilidad reducida, según las disposiciones dictadas por el Ministerio de la Protección Social y demás entidades competentes para tal tema.

ARTÍCULO 34: Se está cumpliendo con la normatividad del Decreto 1077 de 2015 en sus disposiciones y requerimientos exigidos para esta clase de edificación.

ARTÍCULO 35: 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 36: 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 37: En consonancia con el Decreto Municipal 472 de 2001, que determinó como prerrequisito para la conexión de los servicios públicos de acueducto alcantarillado y energía eléctrica, un visto bueno de La Secretaría de Planeación que de 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 otorgado el visto bueno de la Secretaria de Planeación, realizar la suscripción definitiva como usuario del respectivo servicio.

34

Cualquier modificación en obra respecto a los planos aprobados, que no surta trámite de aprobación ante la Secretaria 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 reglamentario 1077 del 2015 y la Ley 1801 de 2016.

ARTÍCULO 38: Que conforme al artículo 4 de la Ley 1796 de 2016, que modificó el artículo 18 de la Ley 400 de 1997, Por tratarse de una construcción que supera los 2.000 metros de área construida, el proyecto deberá contar con supervisión técnica independiente, la cual deberá emitir el Certificado Técnico de Ocupación, siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.

1370
30 NOV 2018

Copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, se remitirá a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento.

PARÁGRAFO: La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 0 la norma que la adicione, modifique o sustituya.

ARTÍCULO 39: ACTAS DE ENTORNO Y DE VECINDAD: Deberán ser elaboradas por el titular del proyecto, respecto de cada uno de los predios que estén ubicados en el área de influencia directa del mismo, el cual será suscrito entre los Propietarios, el titular del proyecto, el Interventor y un funcionario de la Secretaría de Desarrollo Territorial, con el fin de establecer las condiciones físicas originales de cada uno ellos, como base para determinar las variaciones ambientales, sociales y/o prediales según sea el caso que se den en el tiempo por efectos del Proyecto. Este documento deberá contener soportes documentales, tales como videos o fotografías, entre otros, los cuales harán parte integral del trámite urbanístico.

ARTÍCULO 40: Cualquier Normatividad no contemplada en esta Resolución, se regirá por los Estatutos, Decretos, Leyes y Demás Normas legalmente establecidas.

ARTÍCULO 41: El incumplimiento de las normas técnicas o variación del proyecto aprobado, hará acreedor a las sanciones establecidas en la Ley 9ª de 1989, Decreto 1469 de 2010, 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 aplicarán multas entre 50 y 300 SMLMV, artículo 104 de la Ley 388 de 1997 y Decreto 1469 de 2010.

ARTÍCULO 42. Es obligación del titular de la obra, tener la seguridad industrial durante la construcción para evitar accidentes.

ARTÍCULO 43. 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 44: Este proyecto, se obliga al pago de participación en plusvalía, según el acuerdo 023 del 2012 "POR EL CUAL SE REGLAMENTA LA PARTICIPACIÓN DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO, EN EL TRIBUTO DE PARTICIPACIÓN DE PLUSVALÍA", y el decreto 1788 DE 2004 "POR EL CUAL SE REGLAMENTAN PARCIALMENTE LAS DISPOSICIONES REFERENTES A LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA DE QUE TRATA LA LEY 388 DE 1997", Decreto 623 "POR LA CUAL SE ADOPTA EL AJUSTE DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA NÚMERO 4 – FONTIBÓN DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO" del 14 de diciembre del 2017 ó la norma que modifique o sustituya.

ARTÍCULO 45: NOTIFICAR el contenido de la presente resolución al titular, representante legal, apoderado o a quien haga sus veces, en los términos del

1370
3 0 NOV 2018

Rionegro
Tarea de Todos

Alcaldía de Rionegro
Departamento de Antioquia

artículo 2.2.6.1.2.3.7 del decreto 1077 de 2015 y artículos 67 y SS de la Ley 1437 de 2011 (Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo), entregándole copia íntegra de la misma y haciéndole saber que contra la presente decisión proceden los recursos de reposición en subsidio Apelación, en los términos del artículo 2.2.6.1.2.3.9 del decreto 1077 de 2015 y 74 y SS de la Ley 1437 de 2011, los cuales deberán ser interpuestos dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación del presente acto.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

GUILLERMO LEÓN GÓMEZ RENDÓN
Secretario de Planeación

PAOLA CATALINA CASTRO GÓMEZ
Subsecretaria Ordenamiento Territorial

NOTIFICACIÓN AL INTERESADO DE LA RESOLUCIÓN

FECHA: 0 3 DIC 2018 4:17 pm

HOY SE ENTREGA Y SE NOTIFICA ESTA RESOLUCIÓN AL SEÑOR (A)

Norbey Montoya 15-386043

EL NOTIFICADO: Norbey Montoya Autorizado

EL NOTIFICADOR: Kelly Tatiana Rocy

37

Redactor: Ing. Jaime Andrés Noreña Moreno

Revisó: Abg. Ana Luisa Vergara Cardona

Renuncio a terminos

Norbey Montoya

03.12.18

(48) días

FOTOGRAFÍAS APARTAMENTO 303 – CONJUNTO RESIDENCIAL ARÁNDANOS P.H.











BAÑO ALCOBA PRINCIPAL





BAÑO SOCIAL



BALCÓN

