

**VIABILIDAD JURÍDICA Y DE OCUPACIÓN PARA EL DESARROLLO DEL
PROYECTO PARQUE TEMÁTICO ANACONA**

LUCAS IGNACIO ARBELÁEZ CIFUENTES

UNIVERSIDAD EAFIT

ESCUELA DE ADMINISTRACIÓN

MAESTRÍA EN GERENCIA DE PROYECTOS

MEDELLÍN

2018

**VIABILIDAD JURÍDICA Y DE OCUPACIÓN PARA EL DESARROLLO DEL
PROYECTO PARQUE TEMÁTICO ANACONA**

LUCAS IGNACIO ARBELÁEZ CIFUENTES

Trabajo de grado para optar por el título de Magíster en Gerencia de Proyectos

CÉSAR AUGUSTO BETANCUR CAÑOLA

Instituto para el Desarrollo de Antioquia, IDEA, abogado de la División Técnica Jurídica

Contractual

UNIVERSIDAD EAFIT

ESCUELA DE ADMINISTRACIÓN

MAESTRÍA EN GERENCIA DE PROYECTOS

MEDELLÍN

2017

Nota de aceptación

Firma del presidente del jurado

Firma del jurado

Firma del jurado

Medellín, 31 de marzo de 2017

Dedicatoria

A mis padres, esposa e hijas quienes con su incondicional apoyo, confianza y amor han hecho posible que al emprender cada camino, alcance la meta con los resultados esperados.

Agradecimientos

Profundizar en las diversas áreas del conocimiento enriquece de manera especial el quehacer diario de la vida personal y profesional, pero, sin duda, el mayor reto corresponde a la adecuada administración de tantos métodos o metodologías que enmarcan en unos parámetros tan rigurosos y apropiados. Así, se puede caer en la posibilidad de permanecer en una zona de confort intangible y justificable, con un alto riesgo de trocar la volatilidad de la imaginación que otorga el pensamiento sin esquemas.

En este espacio quiero recalcar el inmenso agradecimiento a la Universidad EAFIT y su cuerpo de docentes que, aceptando los bemoles que puedan ocurrir en el trasegar académico, generan en nosotros, los estudiantes de los diferentes programas, una enorme confianza por el conocimiento transmitido y la certeza de la aplicabilidad del mismo en el corto, el mediano y el largo plazo.

Contenido

Pág.

Introducción	12
1. Planteamiento del problema	13
1.1. Definición del problema.....	13
2. Justificación	14
3. Objetivos	15
3.1. Objetivo general	15
3.2. Objetivos específicos.....	15
4. Marco teórico	16
5. Materiales y metodología	18
5.1. Materiales	18
5.2.1. Fuentes de información	19
6. Desarrollo del proyecto	20
6.1 Descripción títulos del predio a intervenir	20
6.2 Análisis para el desarrollo del proyecto	21
6.2.1 Descripción del área de influencia del proyecto	21
6.2.2 Demanda del recurso hídrico	26
6.3 Gestión ambiental aplicable al proyecto.....	29
6.3.1 Determinantes ambientales aplicables	30
6.4 Gestión del agua	37
6.4.1 Disponibilidad de Servicios Públicos	38
6.4 Gestión del suelo	39
6.4.1 Análisis del EOT	40
6.5 Flora y fauna.....	42
6.6 Manejo de residuos sólidos	42

6.8	Estudio de títulos	59
6.8.1	Identificación del inmueble.....	59
6.8.2	Documentos analizados	61
6.8.3	Análisis de sociedades	68
6.8.4	Análisis de riesgo.....	70
	Normas generales para la gestión, protección y salvaguardia del Patrimonio Cultural en Colombia	75
6.9	75
	Concepto del Ministerio del Interior respecto a la existencia de comunidades indígenas, negras y raizales	76
6.10	76
7	Conclusiones	77
8	Recomendaciones	79
9	Bibliografía	81

Lista de figuras

	Pág.
Figura 1. Metodología.....	18
Figura 2. División regional del Departamento de Antioquia	22
Figura 3. Contexto del proyecto Parque ANACONA	27
Figura 4. Ubicación del proyecto en el contexto departamental.....	27

Figura 5. Zona estimada para el proyecto - vereda El Espinal	28
--	----

Lista de tablas

	Pág.
Tabla 1. Zonificación veredas y barrios Santa Fe de Antioquia	23
Tabla 2. Marco legal ambiental aplicable a licencia de permisos y funcionamiento	44
Tabla 3. Marco legal ambiental aplicable a licencia de permisos y funcionamiento (residuos) ..	48
Tabla 4. Marco legal ambiental aplicable a licencia de permisos y funcionamiento (flora y fauna)	52
<i>Tabla 5.</i> Marco legal ambiental aplicable a licencia de permisos y funcionamiento (suelo)	56
Tabla 6. Análisis de sociedades	68
Tabla 7. Análisis de riesgo.....	71

Lista de anexos

Pág.

Anexo 1. Certificado de tradición del predio.....	¡Error! Marcador no definido.3
Anexo 2. Certificado de colindancia.....	896
Anexo 3. Determinantes ambientales CORANTIOQUIA	87
Anexo 4. Disponibilidad de servicios públicos	88
Anexo 5. Certificado de uso del suelo emitido por Planeación Municipal.....	89
Anexo 6. Resolución 020 del Invías.....	90
Anexo 7. Respuesta ICANH	100
Anexo 8. Certificado de valorización.....	101
Anexo 9. Paz y salvo de valorización.....	102
Anexo 10. Trámites consulta de etnias ante Ministerio del Interior.....	103

Definiciones

Accesibilidad: El agua es accesible cuando puede ser suministrada por fuente superficial o pozo profundo para atender una demanda determinada.

Oferta hídrica: Volumen de agua disponible en una zona geográfica determinada.

Plan de Ordenamiento Territorial: Instrumento local para la planificación del territorio, a partir de lineamientos ambientales y prospectivos de desarrollo.

Usos del suelo: Clasificación dada a los suelos de una localidad por ordenamiento territorial donde se definen los usos permitidos, prohibidos o restringidos.

Viabilidad: Posibilidad de realizarse algo de acuerdo a la idea o propósito.

Resumen

Un proyecto de desarrollo debe establecer en su etapa inicial la viabilidad que tienen los diferentes componentes que en su conjunto generan las posibilidades de éxito de la iniciativa, para evitar la pérdida de recursos y esfuerzos en un proyecto que tenga limitaciones definitivas para su implementación. En el caso del proyecto Parque ANACONA, que consiste en un parque recreacional acuático, el presente trabajo podrá establecer su viabilidad jurídica y de ocupación, entendiendo por esto el análisis de sus posibilidades según, títulos y propiedad, uso del suelo permitido y disponibilidad de agua para el proyecto, incluyendo la accesibilidad requerida de acuerdo al tamaño y proyección de demanda.

El trabajo abordará aspectos como títulos de propiedad, Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Santa Fe de Antioquia, donde se ubica el proyecto, análisis de áreas de manejo especial con influencia directa, disponibilidad de recurso agua para el proyecto, proyección de infraestructura y accesibilidad. En general, será revisado el modelo de ocupación territorial previsto para la zona de influencia directa e indirecta del proyecto para, de acuerdo con esto, definir la viabilidad jurídica y de ocupación. De llegar a ser viable, este proyecto contribuirá ostensiblemente al desarrollo y crecimiento de la industria turística una de las regiones más promisorias de Colombia.

***Palabras clave:** viabilidad, usos permitidos del suelo, accesibilidad, ocupación, territorio.*

Abstract

A development project must establish in its initial stage the viability of the different components that, together, generate the possibilities of success of the initiative and thus avoid the loss of resources and efforts in a project that has definite limitations to its implementation. ANACONA Park project will be an aquatic recreational park; the present work can establish its legal and occupational viability, understanding it as the analysis of its possibilities according to titles and ownership, allowed land use, water availability for the project involving the accessibility required according to size and projection of demand.

The work will deal with aspects such as title deeds, planning of the municipality of Santa Fe de Antioquia, where the project is located, analysis of special management areas with direct influence, availability of water resources for the project, infrastructure projection and accessibility. In general, the model of territorial occupation foreseen for the direct and indirect area of influence of

the project will be revised and, accordingly, to define the legal and occupational feasibility for a project that, if feasible, will contribute to the development and growth of the tourist industry in one of the most promising regions in Colombia.

Key words: Viability, Permitted Land Use, Accessibility, Occupation, Territory.

Introducción

Con el desarrollo del presente trabajo, se busca definir la viabilidad jurídica de un parque temático en terrenos ubicados en el Municipio de Santa Fe de Antioquia, en la subregión del Occidente antioqueño, que cada día incrementa el número de visitantes, consolidando su vocación turística.

Es prioritario analizar con profundidad las normas aplicables al desarrollo planteado, para que lo blinden en el corto y largo plazo de las dificultades que se puedan presentar en su relación con el ordenamiento territorial, ambiental y normativo, en especial el Decreto 2148 de 1983, la Ley 1579 de 2012 y el Acuerdo Municipal 10 de 2000 (Esquema de Ordenamiento Territorial).

El documento hace una descripción del territorio, de la normatividad ambiental que aplica para el trámite de la licencia ambiental y uso de los recursos requeridos, así como del estado de la propiedad en cuanto a impuestos y estudio de títulos. Estos elementos, sumados al Esquema de Ordenamiento Territorial Local, permitirán orientar a los inversionistas sobre la viabilidad de la importante iniciativa turística.

1. Planteamiento del problema

1.1. Definición del problema

En terrenos con una extensión de 39,30 hectáreas, se plantea desarrollar un parque temático de aguas y atracciones mecánicas. Está ubicado en la subregión Occidente del departamento de Antioquia, municipio de Santa Fe de Antioquia. Se debe resolver la viabilidad jurídica del desarrollo del mismo en estos terrenos.

Antes de iniciar las etapas de diseños previos, los inversionistas deben haber controlado los riesgos de tipo jurídico y de ocupación respecto a las posibilidades de desarrollo territorial. Esto incluye evaluar la disponibilidad de recursos básicos para la viabilidad del proyecto, y verificar que en términos jurídicos no tenga ningún obstáculo para su desarrollo.

2. Justificación

Una nula o insuficiente exploración jurídica de un proyecto y de las condiciones básicas de contexto, puede conllevar el fracaso de este desde la misma etapa de prefactibilidad. Eso ubica el presente documento en una posición prevalente y obligatoria: el estudio del contexto normativo de los terrenos donde se pretende implantar el parque temático proporcionará las primeras luces para continuar o no con el desarrollo de la idea, identificará las limitantes que eventualmente se puedan tener y contribuirá a la correcta mitigación del riesgo jurídico aplicable a este tipo de proyectos.

En mi calidad de abogado especialista en Derecho Administrativo, con amplia experiencia en los sector público y privado, en especial con competencias específicas en el desarrollo de proyectos de alto impacto social y económico, analizaré los diferentes componentes en un contexto normativo aplicable, que permita incrementar la asertividad en la toma de decisiones, en especial las atinentes a la normas que rigen y aplican a la actividad y al territorio seleccionado para el desarrollo del proyecto.

Ocurre con frecuencia que se desarrollan etapas previas e inversiones en proyectos de construcción y luego se presentan situaciones que comprometen su viabilidad, generando pérdida de recursos y esfuerzos. Esto puede evitarse cuando se realiza una adecuada revisión jurídica de los componentes que se involucran con el proyecto, en este caso la propiedad y el territorio donde será desarrollado.

La viabilidad jurídica en este caso consiste en adelantar un estudio de títulos y de los elementos que se involucran para el logro de la licencia ambiental requerida para obtener el agua como elemento principal del parque, los cuales se establecen en la Ley 99 de 1993 y los decretos reglamentarios sobre el manejo ambiental de este tipo de establecimientos.

Desde lo jurídico se define la viabilidad general del proyecto para pasar al análisis de la viabilidad técnica que permitirá, de ser positiva, adelantar la ejecución del proyecto sin riesgos para los inversionistas.

3. Objetivos

3.1. Objetivo general

Determinar la viabilidad jurídica y de ocupación para la construcción de un parque temático en la subregión Occidente del departamento de Antioquia **“PARQUE TEMÁTICO ANACONA”**

3.2. Objetivos específicos

- Realizar un estudio de títulos de los predios que se prevé utilizar en el proyecto.
- Analizar las normas ambientales aplicables.
- Analizar el marco societario aplicable y conveniente para este tipo de proyectos.
- Analizar el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santa Fe de Antioquia (Acuerdo 10 de 2000).
- Analizar las normas generales para la gestión, protección y salvaguardia del Patrimonio Cultural en Colombia (Ley 1185 y decretos reglamentarios).
- Revisar la disponibilidad de servicios públicos en el área de implantación del proyecto.

4. Marco teórico

Decreto 2148 de 1983 [Decreto con fuerza de ley]. Por el cual se reglamentan los decretos-leyes 0960 y 2163 de 1970 y la Ley 29 de 1973.

Ley 1579 de 2012. Por la cual se expide el estatuto de registro de instrumentos públicos y se dictan otras disposiciones.

Esta norma recoge todo lo relacionado con el registro de instrumentos públicos y le da un orden metodológico de mayor especialidad actualizando las funciones y herramientas de quienes tienen a su cargo el manejo de la tradición de los inmuebles en Colombia.

Ley 99 de 1993. Por la cual se crea el Ministerio del Medio Ambiente, se reordena el Sector Público encargado de la gestión y conservación del medio ambiente y los recursos naturales renovables, se organiza el Sistema Nacional Ambiental, SINA, y se dictan otras disposiciones.

Acuerdo 10 de 2000 [Concejo Municipal de Santa Fe de Antioquia]. Por el cual se reglamenta el uso del suelo, se determinan sus cesiones y aprovechamiento y se adoptan los perímetros urbanos sanitarios y de servicios del Municipio de Santa Fe.

Cualquier proyecto que requiera licenciamiento por parte de la Oficina de Planeación Local, como es el caso de un sitio recreacional rural, debe contar, como primer paso, con la viabilidad medida con el uso de suelo conforme. Esto quiere decir que la actividad propuesta sea permitida en la zona propuesta. El uso posible del suelo está definido en el plan, esquema o plan básico de ordenamiento territorial de cada municipio, por ello, la viabilidad jurídica de un proyecto que debe ser licenciado, inicia con la viabilidad desde el ordenamiento territorial.

En 1997, con la Ley 388, el país le dio un nuevo enfoque a la planificación territorial y actualizó la Ley 9 de 1989, buscando armonizar diferentes instrumentos de planificación territorial, tales como el Plan de Desarrollo y los planes de acción de las instituciones regionales. Dentro de los objetivos de la Ley 388, los municipios a través del ordenamiento territorial deben tener la posibilidad de fortalecer el ejercicio de su autonomía, lograr el uso equitativo y racional del suelo, preservar el patrimonio ecológico y, después de algunos decretos reglamentarios, se ha fortalecido la prevención de desastres y la gestión del riesgo.

El uso equitativo del suelo es una de las principales funciones de la autonomía local y del Concejo Municipal, como autoridad principal para su reglamentación. Los objetivos de desarrollo y la vocación territorial tienen en el ordenamiento la posibilidad de conciliar el modelo de ocupación y las aspiraciones de los pobladores.

Otros objetivos importantes del ordenamiento territorial son la ejecución de acciones urbanísticas eficientes y garantizar que la utilización del suelo por parte de propietarios corresponda a la función social de la propiedad y se cumplan derechos constitucionales como el acceso a la vivienda y a los servicios públicos domiciliarios.

Si bien ya está en construcción la segunda generación de los Planes de Ordenamiento Territorial, el Acuerdo 10 de 2000 aún está vigente en Santa Fe de Antioquia y este Esquema de Ordenamiento Territorial, EOT, establece en la zona del proyecto usos múltiples productivos especialmente, ganadería. El nuevo EOT, según se habló con el asesor para su elaboración, contempla en la zona del proyecto la actividad de turismo sostenible, aprovechando que se cuenta con referentes como la Casa de las dos palmas y los relictos de bosque seco tropical que generan un ecosistema especial.

Entonces, a la hora de establecer la viabilidad del proyecto, el EOT es el principal referente para continuar, aplazar o modificar una iniciativa de desarrollo.

5. Materiales y metodología

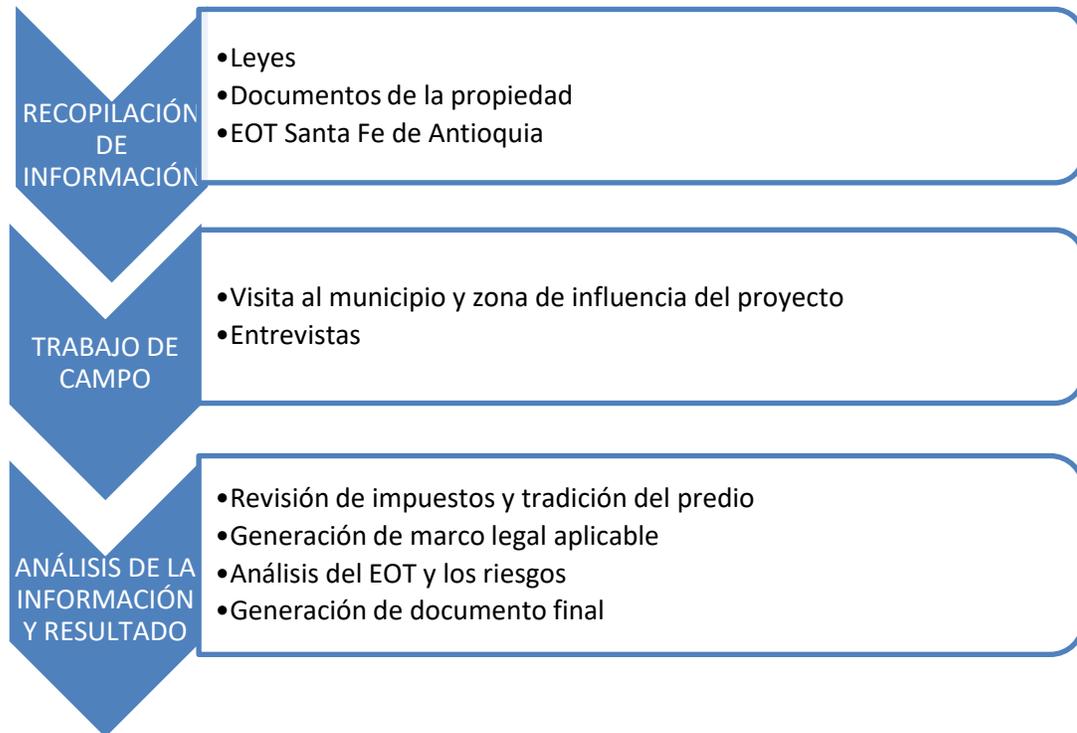
5.1. Materiales

El material de apoyo y orientador para el presente trabajo consistió en instrumentos legales y de planificación territorial relacionados con el uso del suelo y el manejo ambiental. En el marco teórico se estableció el marco legal general y la consulta requerida en el EOT del Municipio de Santa Fe de Antioquia (Acuerdo 10 de 2000), cartografía, escritura y certificado de tradición del predio (Anexo 1).

Metodología

La metodología incluyó la consulta del marco legal para la gestión de proyectos en zona rural y el trabajo de campo referido a vistas a las diferentes instituciones públicas involucradas en la generación de certificaciones o requeridas como fuente de consulta, tales como la notaría, la registraduría, Planeación Municipal y oficina ambiental. En la siguiente figura se presentan componentes y secuencia de la metodología empleada para llegar a las conclusiones y recomendaciones al final del documento.

Figura 1. Metodología



Fuente: Elaboración propia.

5.2.1. Fuentes de información

- Secretaría de Planeación Municipal.
- Secretaría de Hacienda Municipal.
- Oficina de Instrumentos Públicos Santa Fe de Antioquia.
- Régimen Legal del Medio Ambiente
- CORANTIOQUIA.

6. Desarrollo del proyecto

6.1 Descripción títulos del predio a intervenir

El proyecto Parque Temático ANACONA plantea su desarrollo en un lote de terreno ubicado en el municipio de Santa Fe de Antioquia, cuya tradición de dominio se remonta al año 1974. Ese año se dio liquidación a la comunidad a la que pertenecía dicho predio y, mediante escritura pública número 221 del 26 de abril de 1974, por acto de adjudicación y denominado “Las Ánimas”, pasó a Camilo Flores Acevedo. Posteriormente, mediante tres actos notariales en diferentes fechas, el señor Flores Acevedo hipoteca el predio a la Caja de Crédito Agrario Industrial y Minero, hipoteca que no fue levantada posteriormente. El Instituto Nacional de Vías Inviás, mediante Resolución 020 del 9 de enero de 2001¹, aplica gravamen de valorización al predio objeto de estudio en razón a desarrollos viales. Esta contribución tributaria, según escritura 5067 de fecha 31 de julio de 2006 suscrita en la Notaría Doce del Círculo de Medellín, sería asumida por el comprador, parcelación Tonusco S.A. Esta obligación fue pagada, y posteriormente cancelada la anotación en el registro mediante oficio 952 del 3 de junio de 2007, suscrito por Inviás.

¹ Res. No. 020 -2001, 2017.

6.2 Análisis para el desarrollo del proyecto

6.2.1 Descripción del área de influencia del proyecto

Municipio de Santa Fe de Antioquia

Dados sus referentes históricos y culturales, Santa Fe de Antioquia es uno de los municipios más sobresalientes del departamento de Antioquia, entre otros aspectos por haber sido la primera fundación española en el territorio del departamento, que le dio el nombre a la región y fue la primera capital civil por más de 250 años.

También se ubica entre los principales municipios ribereños del departamento a 79 km de Medellín, su capital. Esta localidad presenta una extensión de 493 km² y una población cercana a los 25.000 habitantes, de los cuales el 36 % corresponde a población rural. Santa Fe de Antioquia hace parte de la subregión Occidente, se encuentra a 550 m.s.n.m; su principal renglón económico ha sido la agricultura y a partir del año 2006, con la culminación del túnel de Occidente, el turismo se constituyó en un renglón en ascenso gracias a las características arquitectónicas, religiosas y gastronómicas de la localidad.

El municipio se integra a las rutas turísticas de Antioquia promocionadas por el Ministerio de Industria Comercio y Turismo de Colombia, con una considerable difusión en el exterior.

Figura 2. División regional del Departamento de Antioquia
Fuente: (Gobernación de Antioquia, 2014)



Santa Fe de Antioquia, ubicado en la región occidental, limita geográficamente por el norte con Giraldo y Buriticá; por el oriente con Liborina, Olaya, Sopetrán y Ebéjico; por el sur con Caicedo y Anzá, y por el occidente con Abriaquí, integrando la zona turística regional.

En cuanto a su división político administrativa, se identifican el casco urbano y 42 veredas zonificadas de acuerdo a la siguiente tabla.

Tabla 1.
Zonificación veredas y barrios Santa Fe de Antioquia

Zona y Unidad Espacial de Funcionamiento	Nombres de las veredas o barrios integrantes
Zona Urbana	Centro, Buga, Las Coloradas, Jesús, Santa Lucía, La Barranca, Llano de Bolívar (con los sectores: San Pedro, Las Brisas, La Maquea, Miraflores, San Antonio y Las Lomitas).
Zona Rural	
Zona 1: El Tunal	El Tunal, El Cativo, Paso Real, Kilómetro dos (2) y Kilómetro Catorce (14).
Zona 2: El Espinal	El Espinal, Obregón, Nurquí y Guasimal.
Zona 3: La Aldea	La Aldea, Tonusco Arriba, Churrimbo, Yerbabuena, Las Azules, San Antonio, El Carmen, Ogosco, Rodeo y Guásimo.
Zona 4: El Pescado	El Pescado, Pedregal, Jague, Chorrillo y La Mesa.
Zona 5: Sabanas	Sabanas, Fátima, La Tolda, Moraditas, El Plan, El Filo y Alta Vista.
Zona 6: Laureles	Laureles, Guasabra, San Carlos, Milagrosa Alta, Milagrosa Baja, Mariana, Cordillera, Nurquí, Coloradas y Madero.

Fuente: Acuerdo 10 de 2000

En la división por asociación de suelos de Antioquia, la zona 2, El Espinal, área de interés para el presente estudio, corresponde a la siguiente división:

Asociación Sopetrán (SP): Se presenta esta asociación en la margen izquierda del río Cauca en las veredas de El Tunal, Espinal, Paso Real, Obregón y Pedregal en altitudes entre los 200 y 700 metros correspondiente a la zona de vida bosque seco tropical (bs - T). El uso más generalizado y recomendable es el de pequeños cultivos de subsistencia y/o comerciales, frutales y ganadería extensiva

Clases agrológicas

En el municipio de Santa Fe de Antioquia se presentan las clases agrológicas III, IV, VI y de manera predominante VII y VIII. Esto evidencia un alto conflicto en el uso de suelo, dada la limitada oferta respecto a los usos más comunes, restringiendo el uso agropecuario, a favor del uso turístico por su valor paisajístico.

Hidrología

El territorio de Santa Fe de Antioquia hace parte de la gran cuenca del río Cauca, zona del Cauca medio o Cañón del Cauca; todas las fuentes del municipio drenan a este río. El Cauca es el eje estructurante de la dinámica hídrica municipal, conformándose como el límite oriental, con los municipios de Ebéjico, Sopetrán y Olaya.

En este municipio la estructura hídrica está conformada principalmente por la cuenca del río Tonusco al que drenan las quebradas La Pená y El Pescado, además de las cuencas de las quebradas La Juanes, La Noque, Quebrada Seca y La Domingazo, es una cuenca que requiere un manejo integral para el aprovechamiento de todo su potencial y conservación.

Descripción general de la red hídrica

- Cuenca del río Tonusco: Esta fuente nace en el costado noroccidental del municipio, por encima de los 3.000 m.s.n.m. en la vereda Tonusco Arriba. Recorre el territorio por la franja norte en sentido occidente-oriente hasta depositar sus aguas al río Cauca a una altura de 300 m.s.n.m.

- Cuenca de la quebrada La Pená: Esta quebrada tiene su nacimiento en el alto de La Pená a 3.450 m.s.n.m. y desemboca en el río Tonusco a 600 m.s.n.m. Recorre el territorio de occidente a oriente y recoge las aguas de la zona central del municipio.
- Cuenca de la quebrada El Pescado: Esta quebrada tiene su nacimiento al suroccidente a unos 2.600 m.s.n.m., en el sitio conocido como la cuchilla Palenque y desemboca en el río Tonusco a 600 m.s.n.m. Recorre el territorio de occidente a oriente.
- Cuenca de la quebrada Noque: Esta quebrada tiene su nacimiento en el municipio de Caicedo, además recoge aguas del municipio de Anzá, entra al territorio municipal a una altura de 1.200 m.s.n.m. en la vereda Altavista y desemboca en el río Cauca a 300 m.s.n.m.
- Cuenca de la quebrada Cañaveral: Esta fuente nace en los 1.200 m.s.n.m. al occidente de la vereda La Noque y desemboca en el río Cauca a 300 m.s.n.m. Recorre el territorio de occidente a oriente y recoge una pequeña porción de las aguas de la parte oriental del territorio.
- Cuenca de la quebrada La Juanes: Esta quebrada tiene su nacimiento a unos 2.500 m.s.n.m. en la vereda Fátima y desemboca en el río Cauca a 300 m.s.n.m. Recorre el territorio de occidente a oriente.
- Cuenca de la quebrada Seca: Esta quebrada tiene su nacimiento a unos 1.900 m.s.n.m. y desemboca en el río Cauca a 300 m.s.n.m.
- Cuenca de la quebrada Domingazo: Tiene su nacimiento a unos 1.550 m.s.n.m. en la vereda El Cativo y desemboca en el río Cauca a 300 m.s.n.m. Recorre el municipio en la porción más oriental

de la franja norte, siendo límite entre este y el municipio de Buriticá, y recoge las aguas de la zona norte.

6.2.2 Demanda del recurso hídrico

En la consolidación y operación del proyecto del parque acuático la demanda de agua se da para múltiples consumos:

- Consumo humano: constituye la principal demanda del recurso agua, representada en el abastecimiento del acueducto municipal y de cinco centros poblados. Este cálculo se hace con base en el reglamento de agua y saneamiento 2017 (Resolución 330 de 2017, por medio de la cual se adopta el reglamento técnico para el sector de agua potable y saneamiento básico). Equivale aproximadamente a 2,2 m³/seg. Incluye la cabecera municipal, corregimientos y veredas.
- Uso turístico: Siendo el municipio un destino turístico por excelencia, se calcula una población flotante que supera las 100.000 personas año. Equiparando la demanda del turista a la de los habitantes que se calcula en 0,2 m³/día) /día, se tendría que el sector turístico haría uso de aproximadamente 20.000 m³ al año (norma técnica NTC 1500 por medio de la cual se establece el código colombiano de fontanería).
- Demanda del recurso hídrico por el sector primario: Debido a la importancia que tiene la actividad pecuaria en el territorio, es relevante tener en cuenta la utilización que del recurso hídrico se hace, ya que dicha actividad económica requiere de su utilización para todas sus etapas. En el municipio hay aproximadamente 29.020 hectáreas en pastos y cerca de 3.000 en agricultura.

Corregimiento Cativo: El centro poblado se localiza a orillas de la variante de la carretera al mar. Al Corregimiento Cativo, pertenecen las veredas: El Espinal, Paso Real, Cativo, Obregón, El Tunal, Kilómetro 2, y Tonusquito.

Santa Fe de Antioquia presenta un clima tropical donde las lluvias se hacen más intensas en el periodo de verano. Su temperatura promedio es de 25,5° c, con una precipitaciones cercanas a los 1,266 mm, una de las más bajas del departamento.

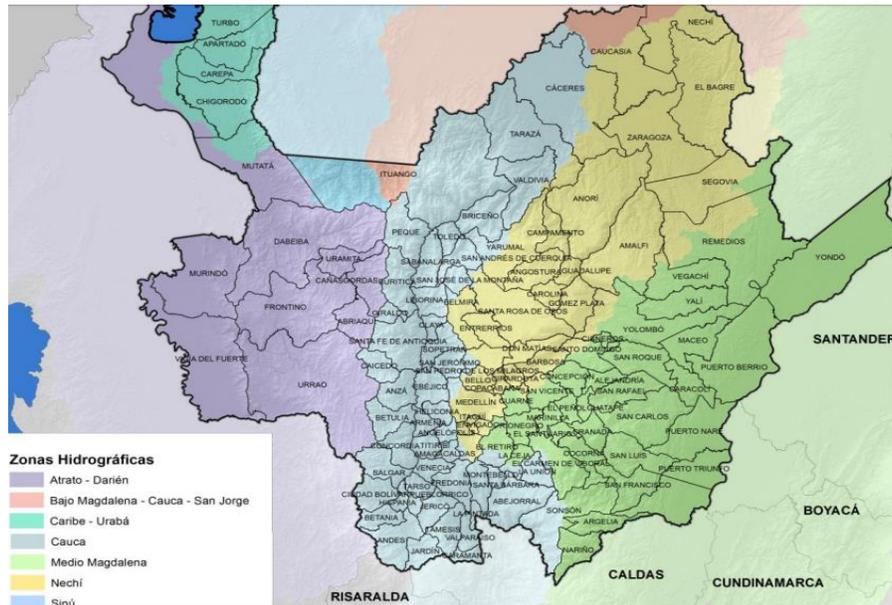
La zona para el proyecto requiere un estudio hídrico pues según el Acuerdo 10 de 2000, se requería para la vereda El Espinal una obra de traslado de recursos hídricos de otra cuenca para dar viabilidad a proyectos productivos.

Figura 3. Contexto del proyecto Parque ANACONA



Fuente: Elaboración propia a partir de Google Earth

Figura 4. Ubicación del proyecto en el contexto departamental



Fuente: Gobernación de Antioquia, 2014.

Figura 5. Zona estimada para el proyecto - vereda El Espinal



Fuente: Elaboración propia a partir de Google Earth

6.3 Gestión ambiental aplicable al proyecto

La viabilidad legal del proyecto Parque Acuático ANACONA tiene un amplio componente de trámites ambientales, los cuales se adelantan ante la autoridad ambiental, en este caso CORANTIOQUIA y en la Secretaría de Planeación del municipio de Santa Fe de Antioquia. Los trámites ambientales se establecen en el marco de la Ley 99 del 93 y el Plan Básico de Ordenamiento Territorial Local aprobado mediante Acuerdo del Concejo Municipal 10 del 2000.

Se requieren autorizaciones, permisos y una valoración del entorno que permita establecer la viabilidad técnica del proyecto. Igualmente, para la etapa de operación debe estimarse contar con los respectivos planes de manejo y una operación que involucre criterios de sostenibilidad.

El manejo ambiental y el cumplimiento del marco legal en esta materia se dividen en dos fases, la fase I, son los trámites y permisos requeridos para dar la viabilidad técnica por usos del suelo, disponibilidad de agua y el manejo sanitario del establecimiento. Lo anterior se define por las determinantes ambientales aplicables en la zona, las cuales define la autoridad ambiental y son acogidas por el Municipio. Ante CORANTIOQUIA también se tramitan los permisos de aprovechamiento forestal, las demarcaciones de protección y permiso de ocupación de cauces requeridos por la infraestructura a construir.

Adicional a los tramites ambientales, en la fase I se incluye la certificación de uso de suelo conforme, que se deriva del Plan Básico de Ordenamiento Territorial y su reglamentación.

la fase II del manejo sostenible involucra la construcción de un plan de manejo ambiental que garantice el control de los impactos derivados de la operación, representados en la generación de residuos sólidos, líquidos, ruido, gases y protección de la flora y la fauna.

Para este proyecto, el agua se constituye en un factor determinante, por tanto el suministro del líquido hace parte de su viabilidad técnica y debe asegurarse de manera continua. Para establecer un riesgo operativo bajo, el parque deberá contar con dos fuentes de abastecimiento, por eso a pesar de que la zona dispone de un acueducto rural operado por Aguas de Occidente, se deben realizar trámites de concesión de agua para contar con dos fuentes de abastecimiento. La zona no dispone de un servicio de alcantarillado por tanto el proyecto debe solicitar permiso de vertimientos ante la autoridad ambiental y hacer su propio tratamiento.

6.3.1 Determinantes ambientales aplicables

Se recurrió a CORANTIOQUIA como autoridad ambiental para solicitar los requerimientos ambientales para este tipo de proyecto. La respuesta obtenida en un tiempo de dos meses indicaba los determinantes ambientales para la zona de influencia y un archivo digital con enlace a Google Earth para identificar si contaba con algún tipo de restricción la vereda El Espinal, en el municipio de Santa Fe de Antioquia. En el anexo 3. Se presenta el listado de las seis determinantes con sus respectivas restricciones, las cuales seguidamente serán analizadas y visualizadas respecto a la ubicación de la vereda El Espinal.

De acuerdo a lo consultado ante CORANTIOQUIA, el predio cuenta con las siguientes determinantes ambientales y restricciones de manejo:

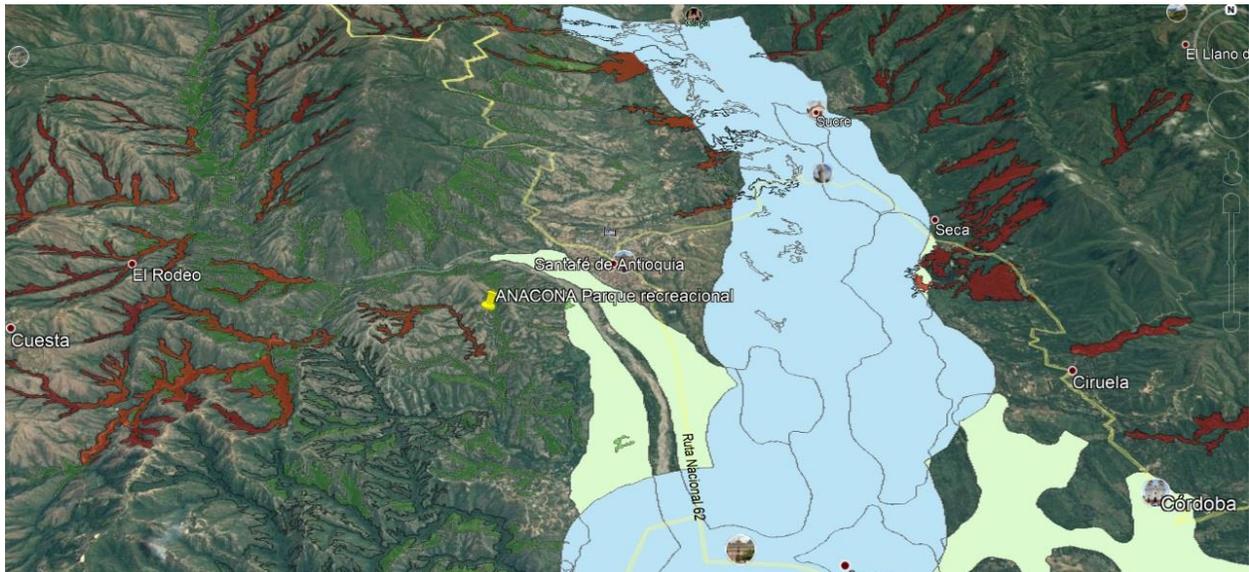
POMCA río Aurra: Este instrumento de ordenación de cuenca establece restricción de acuerdo a zonificación del uso del suelo y los POMCA son de mayor jerarquía que el ordenamiento que el EOT. Figura 6. Zonificación por ordenamiento de cuenca



En la zonificación por POMCA se evidencia que no incluye el área del proyecto, el corredor hídrico delimitado y las zonas de protección de Zonas forestales no se superponen al predio Las Ánimas, por tanto no hay afectación según POMCA que cubre la zona.

A.) Zona ribereña del río Cauca (medida de manejo ambiental): prohíbe cualquier construcción exceptuando obras de interés público para las cuales se requiere trámite de sustracción de área.

Figura 7. Zonificación ribera del río Cauca



De acuerdo a la figura de la zonificación, la protección de las riberas del río Cauca no se extiende hasta el área del proyecto, esto incrementa su viabilidad desde la óptica ambiental, que es la determinante más restrictiva sobre las zonas aledañas ya que se relaciona directamente con la gestión del riesgo.

B.) DMI (Distrito de Manejo Integrado) sistema de bosques alto andinos del occidente medio antioqueño y Parque Natural Regional Las Alegrías: en estas áreas se prohíbe el desarrollo de proyectos urbanísticos. En el plano , se observa claramente que no incluye en su delimitación los terrenos donde se plantea el proyecto, lo que viabiliza su desarrollo.

Figura 8. Zonificación DMI y Parque Regional Natural Las Alegrías



C.) Rondas hídricas y zonas de retiro de fuentes de agua: corresponde a los suelos de protección. Son delimitados con 30 metros de retiro a lado y lado de cada fuente. Esta determinante ambiental resta área disponible para infraestructura quedando en uso únicamente para interpretación ambiental por senderismo y actividades de educación ambiental, zonificación que está muy distante de la zona del proyecto ANACONA.

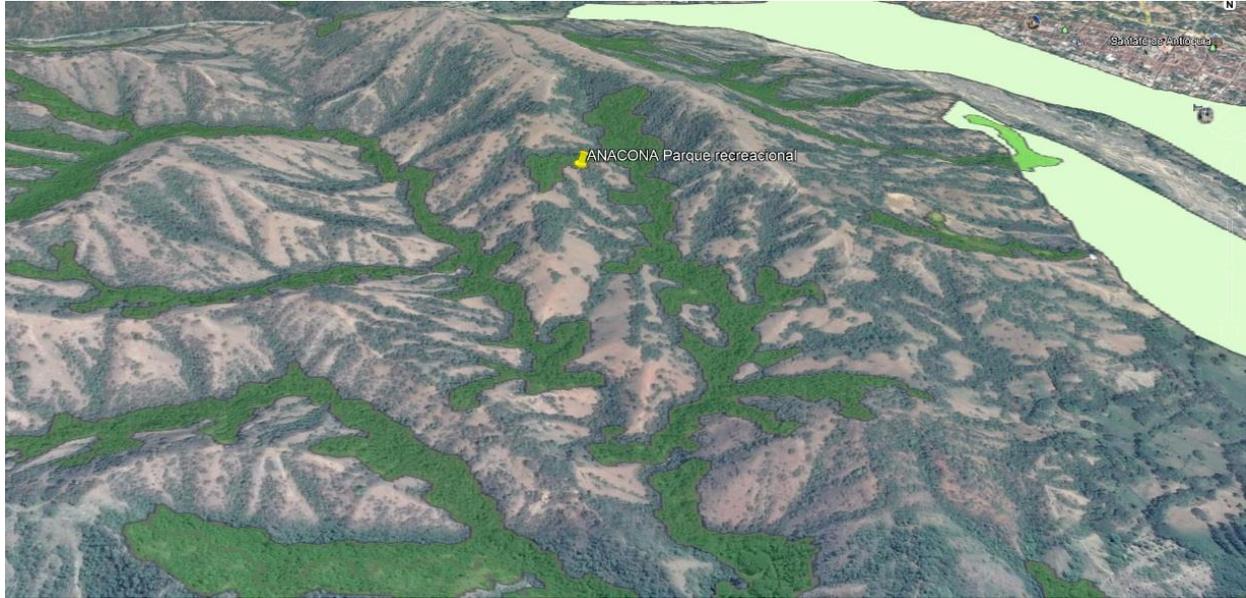
Figura 9. Zonificación de protección de rondas hídricas



El predio se ve sobrepuesto en varias zonas por la delimitación hídrica obligando a una detallada definición de zonas aptas para infraestructura. Se deberá asociar la estructura ecológica del predio con los respectivos diseños para optimizar las 15 hectáreas aproximadas sin afectación de delimitación de rondas.

D.) Relictos de bosque seco tropical: este ecosistema está controlado y cualquier tipo de aprovechamiento requiere ser tramitado ante CORANTIOQUIA, la cual evaluará técnicamente su viabilidad.

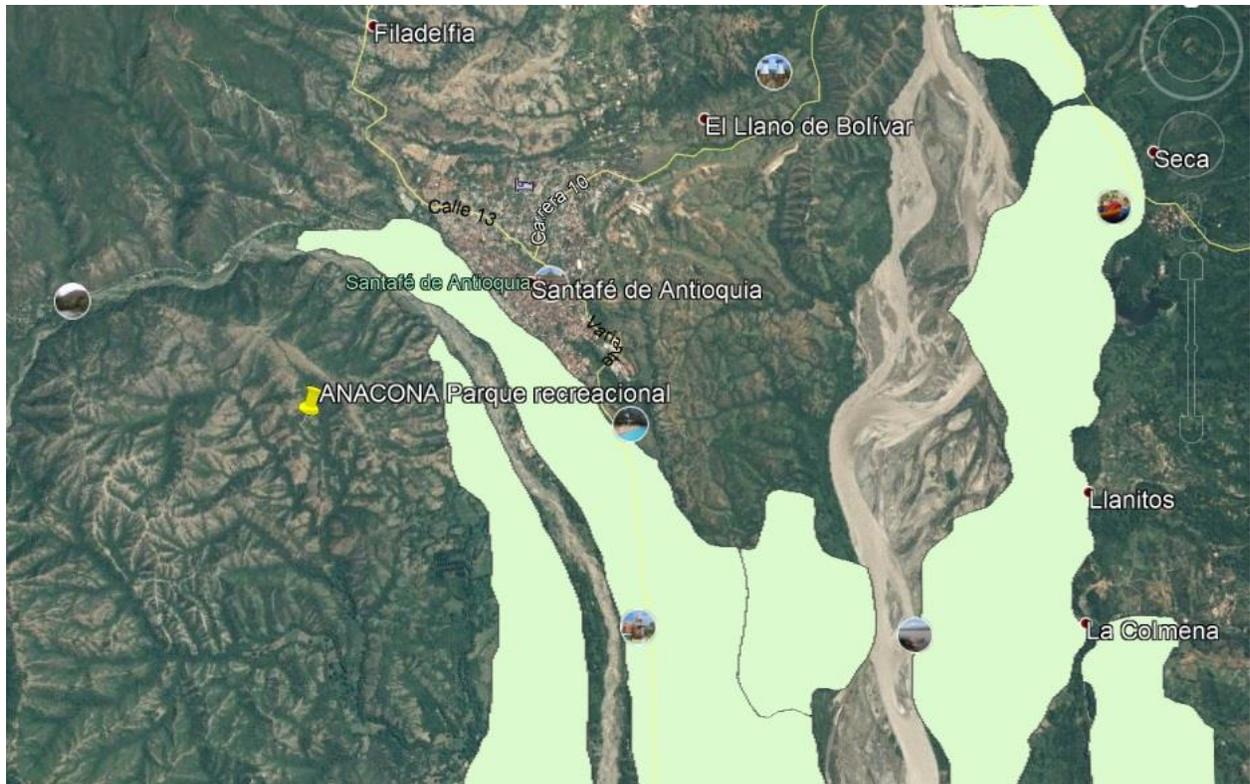
Ilustración 10. Relictos de bosque seco en la zona del proyecto.



Los relictos de bosque seco son coincidentes con los suelos de protección de rondas hídricas. Los aprovechamientos que sean necesarios y para los cuales se solicite permiso deberán estar por fuera de la franja de los 30 metros de protección.

E.) Zona de recarga de acuífero: esta zona está delimitada para proteger las aguas subterráneas de la zona; el lineamiento está definido para controlar los vertimientos que se prohíben en la zona, se fija la densidad de construcción en 20 % del total del predio y se controla la impermeabilización del suelo definiendo materiales para vías facilitando la infiltración del agua.

Ilustración 11. Zonificación zona de recarga para acuífero



La imagen permite establecer que el predio destinado al proyecto no hace parte de la zonificación para protección del acuífero de zonas cercanas a las corrientes de agua significativas como los ríos Cauca y Tonusco.

De acuerdo a lo anterior, por cumplir las determinantes de la autoridad ambiental, el proyecto es viable en la vereda El Espinal. La restricción que aplica restringe más del 50 % del área del predio para infraestructura, sin embargo el área disponible después de las delimitaciones de las rondas hídricas es suficiente para el desarrollo de la infraestructura requerida. Las condiciones naturales detectadas en el caso de bosque seco y una red de quebradas permiten dar una connotación natural al parque acuático generando oportunidades de educación ambiental.

Para la viabilidad jurídica del proyecto en cuanto a los permisos ambientales es necesario adelantar los siguientes trámites teniendo en cuenta la conveniencia de dos fuentes de abastecimiento y que no se cuenta con alcantarillado por lo cual se requiere sistema propio de saneamiento:

1. Concesión de agua y permiso de vertimientos
2. Permiso de aprovechamiento forestal
3. Permiso de ocupación de cauces para bocatomas, descargas e infraestructura
4. Plan de manejo ambiental para la operación del centro recreacional

Los trámites se relacionan con cada uno de los recursos naturales involucrados en el diseño y construcción del proyecto. Cada trámite incluye formato único nacional según la resolución N° 2202/06 del MAVDT.

A continuación se presenta descripción que se respalda con tabla sobre los recursos naturales involucrados y cada una de las leyes y decretos que establecen trámites y permisos necesarios para ocupación y funcionamiento del parque.

6.4 Gestión del agua

La tabla contiene el marco legal para la solicitud de permisos de concesión de agua, sea de fuente superficial o subterránea con el pago de tasa retributiva que establece el Decreto 155 de 2004. Este componente también contiene el marco aplicable al tratamiento de aguas residuales y a los planes empresariales de uso eficiente y ahorro del agua que son vigilados por las Corporaciones Autónomas Regionales y es obligatorio para cada usuario que sea beneficiario de una concesión. Este manejo está regulado en la Resolución 0631 de marzo de 2015, para vertimientos y la Ley 373 de 1997 sobre uso eficiente y ahorro del agua.

Igualmente, dentro de la gestión del agua están los permisos de ocupación de cauces que son necesarios para obras de captación (bocatomas) y obras de tratamiento de agua residual para las descargas sobre cuerpos de agua. Los vertimientos o descargas se reglamentan de acuerdo a la Resolución 0631 de marzo de 2015 del Ministerio del Ambiente y Desarrollo Sostenible, al Decreto 3930 de 2010 y al Decreto 1594 de 1984.

El cuidado del agua incorpora las delimitaciones de zonas forestales protectoras de las fuentes que se identifiquen en el predio que se intervendrá para darle cumplimiento a la determinante de las rondas hídricas. El proyecto Parque ANACONA, dada su naturaleza, cobertura y dimensión, debe mitigar los riesgos asociados a la disponibilidad del fluido de agua contando al menos con dos fuentes, una derivada de la disponibilidad de servicios públicos que otorga la E.S.P. AGUAS REGIONALES EPM², y la otra construida por el propio parque que se deriva de la solicitud de concesión de aguas que se adelante en la Corporación Autónoma CORANTIOQUIA.

6.4.1 Disponibilidad de Servicios Públicos

Inicialmente se había identificado que la zona carece de una empresa de servicios públicos, sin embargo Aguas de Occidente, la empresa prestadora de servicios públicos domiciliarios en el Municipio, precisó que a la vereda llega el servicio de acueducto, pero no los de alcantarillado y aseo. Por tanto, cualquier proyecto deberá establecer la gestión para el manejo de de vertimientos.

² <http://www.grupo-epm.com/site/aguasdeoccidente/quienes-somos>, 2018.

Así mismo, la empresa manifiesta (anexo 4) que el recurso en la zona está disponible para uso comercial aun con la presión existente, aunque se pueden presentar variaciones en la oferta y disponibilidad.

La carencia del servicio de alcantarillado hace necesario diseñar e implementar un sistema propio de manejo de aguas residuales con el permiso de vertimientos correspondiente, lo cual también fue contemplado en los trámites ambientales. Se incluyó además la gestión integral de los residuos sólidos, servicio que no tiene cobertura en esta parte del sector rural.

Cabe resaltar que en el EOT se plantea la construcción de acueductos regionales para un amplio número de veredas dada la dinámica de producción y proyectos de parcelación que se vienen dando en el municipio, de vocación tanto agrícola como turística.

6.4 Gestión del suelo

Los usos del suelo están definidos por las determinantes ambientales antes señaladas y lo establecido en el EOT que está en ajuste para los próximos 12 años. Los coordinadores del proceso establecen que para la zona se estudia una figura especial de turismo, dada la vocación local de esta actividad y los proyectos que se vienen adelantando para consolidar una oferta de servicios para visitantes. En el documento de diagnóstico (Municipio de Santa Fe de Antioquia, 2000) del EOT se plantea que la zona tiene limitaciones de oferta hídrica e incluye proyectos de infraestructura y traslado de aguas desde otra cuenca que le darían la viabilidad requerida tanto a este proyecto como a otros productivos proyectados para la zona. Es así como se solicitaron a la Secretaría de Planeación Municipal de Santa Fe de Antioquia los usos de suelo permitidos en la zona de influencia donde se propone desarrollar ANACONA.

Uso principal: agricultura.

Uso secundario: recreación, minería y ganadería con índice de carga 0,7 Ha.

Uso restringido: industrial, comercial y de servicios.

Uso prohibido: tala de árboles y quemas.

Lo anterior da vía libre al desarrollo de un proyecto como ANACONA por su componente de recreación, pero restringe el uso comercial y de servicios a mayores controles, permisos adicionales que deberán ser solicitados cuando se tenga el proyecto en fase de diseños definitivos de la infraestructura y se pueda establecer el índice de carga.

El actual Plan Municipal de Desarrollo “Santa Fe de Antioquia Somos Todos y Todas” (Acuerdo No. 007 de 2016. [Acuerdo Concejo Municipal de Santa Fe de Antioquia]. Por medio del cual se adopta el plan de desarrollo municipal 2016-2019 titulado Santa Fe de Antioquia somos todos y todas, 2016) reconoce el turismo como fuente de ingresos para cerca del 50 % de la población de manera directa o indirecta.

6.4.1 Análisis del EOT

En el artículo 197 del EOT (Acuerdo 10 de 2000) se plantearon diversos proyectos en la vereda el Espinal, entre ellos Parque Natural “Juan Blanco”, Parque Natural Paso Real, Parque Natural Quebrada Gualí y el Aeropuerto Santa Fe de Antioquia. Estos proyectos no tuvieron mayor avance en el periodo del EOT y de acuerdo al modelo de ocupación en construcción consultado con el asesor del nuevo EOT, arquitecto Milagros Moreno, la zona será destinada a ecoturismo y producción agropecuaria. Por lo anterior, el proyecto tiene uso permitido desde el EOT.

La definición de usos del suelo definida en el EOT plantea lo siguiente (y se presenta en anexo 5).

Que de acuerdo con lo establecido en el plano de “**ZONIFICACIÓN DE USOS Y TRATAMIENTO DEL SUELO RURAL**”, Acuerdo No.010 del 06 de noviembre de 2000 (Esquema de Ordenamiento Territorial), el predio 356 de la Vereda 028 El Espinal, matrícula inmobiliaria 024-0015450, denominado LOTE 1 LAS ANIMAS; zona rural del Municipio de Santa Fe de Antioquia, Antioquia; se localiza en la zona para la cual se establecen los siguientes usos:

CONVENCIÓN DA4:

- : **Uso Principal:** Agricultura.
- : **Uso Complementario:** Recreación, Minería y Ganadería con Índice de carga 0.7 Ha
- : **Uso Restringido:** Industrial, comercio y de servicios.
- : **Uso Prohibido:** Tala de árboles y quemas

En el artículo del Acuerdo 10 de 2000 los usos permitidos en Santa Fe de Antioquia se identifican así:

“Artículo 170. Usos permitidos: *Los usos del suelo permitidos son los siguientes:*

1. Residencial: o en casos especiales, todo ello con aprobación de Planeación Municipal.
2. Comercial y de Servicios: Grupos 1 y 2.
3. Institucional o recreacional: Grupos 1, 2 y 3, con aprobación de Planeación Municipal para cualquier solicitud que se presente.
4. Agrario: Todos los que hacen referencia a la productividad agrícola y pecuaria.
5. Otros usos que no presenten daños a las explotaciones agropecuarias y agroforestales o a la seguridad, salud o bienestar de los habitantes de las proximidades, de acuerdo con el concepto favorable de la Unidad de Asistencia Técnica Agropecuaria del Municipio o quien haga sus veces y con aprobación de Planeación Municipal”.

La recreación no presenta daños a la actividad agropecuaria, y puede darse de manera complementaria al sector apoyando el abastecimiento al proceso de alimentos y bebidas que deberá incluir el parque en su operación y servicios. Los planos de localización y el esquema básico del proyecto se deberán radicar en Planeación Municipal para los respectivos permisos.

6.5 Flora y fauna

Por hallarse cerca de zona de bosque seco tropical, un proyecto de mediano impacto como un parque recreacional debe contar con planes y programas de protección sobre los cuales se debe trabajar en el marco de la educación ambiental. El plan de manejo ambiental del parque debe garantizar el conocimiento y protección de la flora y fauna circundante de la zona. En la tabla de marco legal se establece la regulación para este aspecto. El Decreto 1076 de 2015 y la Ley 017 DE 1981 definen con precisión el procedimiento a seguir por parte de la gerencia del proyecto del parque, para dar cumplimiento a las normas ambientales en materia de flora y fauna, en especial a las aplicables a este tipo de proyectos en la zona donde se va a desarrollar.

6.6 Manejo de residuos sólidos

La gestión integrada de residuos sólidos es componente obligado en los planes de gestión ambiental empresarial; está estructurada por la caracterización de residuos, cálculo de volúmenes producidos generales y per cápita y debe establecer lo necesario para disminuir consumo, separación en la fuente, aprovechamiento, reciclaje y disposición adecuada. Como mediano generador, un parque es objeto de seguimiento por parte de autoridades sobre el manejo, seguimiento y disposición de residuos. Aplica tanto en etapa de construcción como en operación. La gestión de residuos sólidos se encuentra reglamentada en los decretos 1140 de 2003 y 838 de 2005 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Territorial, los cuales establecen los lineamientos

para los planes de gestión integral y para evitar que su mala disposición genere afectaciones al medioambiente.

6.7 Marco legal

El artículo 8 de la Constitución Política de Colombia de 1991, establece que es obligación del Estado y las personas proteger las riquezas culturales y naturales de la Nación.

Posteriormente se emite la Ley 99 de 1993, “Por la cual se crea el Ministerio del Medio Ambiente, se reordena el sector público encargado de la gestión y conservación del medio ambiente y los recursos naturales renovables, se organiza el Sistema Nacional Ambiental, SINA, y se dictan otras disposiciones”.

Dicha ley y sus decretos reglamentarios contienen los requerimientos de uso para cada recurso, restricciones y condiciones. A continuación se describe cada aspecto relacionado y su aporte a la gestión ambiental por cada recurso natural involucrado en el proyecto.

Tabla 2.

Marco legal ambiental aplicable a licencia de permisos y funcionamiento

Componentes		Identificación			Compromiso		
Componente	Aspecto	Requisito	Fuente	Cobertura	Requerimiento	Dato de referencia	Dato real
AGUA	Concesión de aguas	Ley 99 de 1993 Decreto 1541 de 1978	Congreso de Colombia	Nacional	Artículo 43, tasa de utilización de agua.	Trámite de concesión de agua y pago de tasa por uso	Permiso y pago de tasa
	Uso eficiente y ahorro del agua	Ley 373 de 1997	Congreso de Colombia	Nacional	Tener diagnóstico o caracterización del sistema	Contar con plan de uso eficiente y ahorro del agua a 5 años	Plan implementado y con metas anuales de ahorro
					Contar con tecnología y sistemas ahorradores para el consumo		
Educar para la conservación y el ahorro y conservar las fuentes							
Valores permisibles en los	Resolución 0631 de 2015	Ministerio de Ambiente y	Nacional	Por la cual se establecen parámetros y valores límites máximos permisibles en los	Diseño y construcción de planta de tratamiento de aguas	Puesta en marcha planta de tratamiento	

AGUA	vertimientos		Desarrollo Sostenible		vertimientos puntuales a los cuerpos de agua	residuales, PTAR	
	Vertimiento de aguas residuales	Decreto 1594 de 84	Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible	Nacional	Art 72. Parámetros a cumplir	Caracterización año anterior	Resultado última caracterización
	Consumo de agua superficial	Decreto 155/2004	Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible	Nacional	Art. 4: Sujeto pasivo, art. 5: Hecho generador, art. 6: Base gravable (parágrafo). Cobro por utilización de agua	Un pago anual	Pagos realizados

Consumo de agua superficial	Decreto 1575 de 2007 Resolución 2115 de 2007	Ministerio de la Protección Social	Nacional	Se establece el Sistema para la Protección y Control de la Calidad del Agua para Consumo Humano. Arts. 10, 29, 30, 31, 33	Parámetros norma	Caracterización realizada y resultados
Consumo de agua superficial	Ley 9 de 1979	Congreso de la República	Nacional	Art.51 La presente Ley establece: Las normas generales que servirán de base a las disposiciones y reglamentaciones necesarias para preservar, restaurar o mejorar las condiciones necesarias en lo que se relaciona a la salud humana y disposiciones sanitarias del ambiente	Parámetros norma	Caracterización realizada y resultados

	Solicitud de trámites ambientales	Resolución 2202 de 2006	Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible	Nacional	Adopta los formularios únicos nacionales de solicitud de trámites ambientales	Formularios diligenciados con sus debidos soportes	Permisos otorgados
	Generación de aguas residuales	Decreto 3930 de 2010	Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible	Nacional	Art. 7: Modelación del Recurso Hídrico, art. 16: Uso industrial. art. 24: Prohibiciones. art. 34. Protocolo para el monitoreo de vertimientos (6 meses marzo 2011). art. 41, art. 42 y art. 44: Plan de gestión del riesgo ambiental	Parámetros norma	Caracterización realizada y resultados

Fuente: Elaboración propia

Tabla 3.

Marco legal ambiental aplicable a licencia de permisos y funcionamiento (residuos)

Componentes		Identificación			Compromiso		
Componente	Aspecto	Requisito	Fuente	Cobertura	Requerimiento	Dato de referencia	Dato real
RESIDUOS	Disposición de residuos no especiales no reciclables (escombros)	Decreto 1713 del 2002	Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible	Nacional	Artículos 14, 15, 17, 18, 21, 23, 24, 25, 30, 40, 44 "Por el cual se reglamentan la Ley 142 de 1994, la Ley 632 de 2000 y la Ley 689 de 2001, en relación con la prestación del servicio público de aseo	Volumen de residuos especiales dispuestos	Volumen de residuos sólidos especiales dispuestos adecuadamente
	Preservar, restaurar y mejorar las condiciones sanitarias en lo que se relaciona con la salud humana.	Ley 9 de 1979	Congreso de la República	Nacional	Artículos. 3, 6, 10, 12, 80 y 84. Por el cual se dictan medidas sanitarias	Volumen con manejo integrado de residuos sólidos	Cumplimiento del plan de gestión integral de residuos sólidos

	Generación de residuos sólidos	Decreto 1140 de 2003	Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible	Nacional	Artículo 19, párrafos 1 y 2. Seguimiento y buen manejo de los residuos sólidos	Volumen con manejo integrado de residuos sólidos	Cumplimiento del plan de gestión integral de residuos sólidos
	Disposición final de residuos sólidos	Decreto 838 del 2005	Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible	Regional	Por el cual se modifica el Decreto 1713 de 2002 sobre disposición final de residuos sólidos y se dictan otras disposiciones	Volumen con manejo integrado de residuos sólidos	Cumplimiento del plan de gestión integral de residuos sólidos
	Disposición de residuos o desechos peligrosos	Decreto 4741 de 2005	Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible	Nacional	Por el cual se reglamentan parcialmente la prevención y el manejo de los residuos o desechos peligrosos generados en el marco de la	Volumen de residuos pagados por recolección y manejo a las Empresa de	Disposición final de residuos peligrosos con operador autorizado

					gestión integral. Art. 2, art. 9, art. 10	Servicios Públicos.EE. PP.	
	Disposición de aceites usados	Resolución 415 de 1998	Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible	Nacional	Por la cual establecen los casos en los cuales se permite la combustión de los aceites de desecho y las condiciones técnicas para realizar la misma.	Volumen entregado a empresa con certificación para disposición adecuada	Registro de entrega
	Disposición de aceites usados	Resolución 1446 de 2005	Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible	Nacional	Disposición adecuada de aceites usados. art.1. Definiciones	Volumen entregado a empresa con certificación para disposición adecuada	Registro de entrega

	Generación de residuos no especiales no reciclables (Relleno Sanitario)	Decreto 1713 de 2002	Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible	Nacional	Art. 41: Recolección industrial y comercial de residuos sólidos	Volumen de residuos generados y pagados	Registro de facturación servicio de aseo
	Generación de residuos peligrosos	Resolución 1402 de 2006	Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible	Nacional	Art.4: Identificación y clasificación de residuos peligrosos	Volumen de residuos pagados por recolección y manejo a las Empresa de Servicios Públicos.EE. PP.	Registro de facturación servicio de residuos hospitalarios

Fuente: Elaboración propia

Tabla 4.

Marco legal ambiental aplicable a licencia de permisos y funcionamiento (flora y fauna)

Componentes		Identificación			Compromiso	
Componente	Aspecto	Requisito	Fuente	Cobertura	Requerimiento	Dato de referencia
FLORA Y FAUNA	Protección y conservación de suelos (áreas naturales)	Decreto 1076 de 2015	Ministerio de Ambiente	Nacional	2.2.1.1.2.1 El presente capítulo tiene por objeto regular las actividades de la administración pública y de los particulares respecto al uso, manejo, aprovechamiento y conservación de los bosques y la flora silvestre	Total área a intervenir y flora asociada
	Manejo y cuidado de la biodiversidad	Constitución Política de 1991	Congreso de la Republica	Nacional	Actividades de la administración pública y de los particulares respecto al uso y manejo de la flora y la fauna	

	Aprovechamiento y conservación de la flora silvestre	Decreto 1791 de 1996	Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible	Nacional	Aprovechamiento y conservación de los bosques y la flora silvestre	
	Aprovechamiento y conservación de la flora silvestre	Ley 1021 del 2006	Congreso de la República	Nacional	Un desarrollo sostenible	
	Cuidado de las especies endémicas de la zona	Ley 017 de 1981	Congreso de la República	Nacional	Artículo 1°. Apruébese la conservación sobre el comercio internacional de especies amenazadas de fauna y flora silvestre	Casos registrados de comercio de especies

	Estudio de especies endémicas	Resolución 584 del 2002	Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible	Nacional	Artículo 1°. Por el cual se declaran las especies silvestres que se encuentran amenazadas en el territorio nacional y se adoptan otras disposiciones	Número de especies amenazadas que se encuentran en la zona
	Estudio de especies endémicas	Resolución 572 de 2005	Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible	Nacional	Art. 1°. Por el cual se modifica el art. 3 de la Resolución número 0584 del 26 de junio de 2002 y se toman otras disposiciones	Número de especies amenazadas en la zona
	Manejo adecuado de los recursos naturales	Código Nacional de Recursos Naturales Renovables (Decreto Ley 2811 de 1974)	Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible	Nacional	Art.1° y art. 7. A través de dicho marco normativo se regulan y defienden el ambiente y los recursos naturales renovables.	Planes ambientales en ejecución

	Aprovechamiento y conservación de la flora silvestre	Ley 165 de 1994	Congreso de la República	Nacional	Artículo 8 literal K. Mantener la legislación necesaria para la protección de especies	Planes ambientales en ejecución
	Manejo adecuado de los recursos naturales	Decreto 1608 de 1978	Congreso de la República	Nacional	Art.1° y art. 3 h. Protección y control del medio ambiente fauna y flora	Planes ambientales en ejecución
	Fauna y flora silvestre	Ley 1333 de 2009		Nacional	Artículo 7°. Causales de agravación de la responsabilidad en materia ambiental. Son circunstancias agravantes en materia ambiental: Atentar contra recursos naturales ubicados en áreas protegidas, o	Planes ambientales en ejecución

SUELO	Uso del suelo	Ley 388 de 1997	Congreso de la República	Nacional	Por la cual se modifican la Ley 9ª de 1989 y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones.	Legis Ambient al	Zona de producción económica	Vigencia de certificación
	Uso del suelo	Acuerdo 10 de 2000	Concejo Municipal de Santa Fe de Antioquia	Local	Capítulo IV	Concejo Municipal- Documento controlado	Industrial	Vigencia de certificación

PRODUCTOS QUIMICOS	Manejo de productos químicos	Ley 55 de 1993	Congreso de la República	Nacional	Artículos 1°, 2, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18. Se reglamenta el manejo adecuado de los productos/sustancias químicas	Registro de productos químicos	Registro de productos químicos anterior	de año
	Manejo de combustibles (hidrocarburos)	Decreto 321 de 1999	Dirección Nacional de Atención y Prevención de Desastres	Nacional	Artículo 8. Plan de respuesta ante emergencias	Plan de Atención de Emergencias	Plan de Emergencias	de

Fuente: Elaboración propia

La tabla anterior recopila leyes, decretos y resoluciones ministeriales que involucran los permisos que se deben tramitar, es una amplia legislación y hace parte de los requisitos legales para una actividad que pueda ser certificada como sostenible.

El hecho de que el proyecto sea planteado en uno de los relictos que en Colombia representan menos del 2% del bosque seco tropical requiere que el parque se genere bajo el concepto de sostenibilidad y sea compatible con el modelo de ocupación territorial.

El parque, al contar con sus propios sistemas de abastecimiento y manejo de residuos, está sujeto al control y seguimiento de las autoridades ambientales, por tanto debe constituir un equipo de gestión ambiental para el diseño, construcción y operación, que le permita controlar los aspectos e impactos ambientales listados en las anteriores tablas.

Hasta aquí el análisis del componente ambiental que tiene peso significativo en la viabilidad del proyecto, dado que si no logra las concesiones de agua en los volúmenes requeridos no será viable el proyecto. Pasamos al estudio de títulos y al análisis de riesgo respecto a la propiedad y las características del predio a ser utilizado en el proyecto.

6.8 Estudio de títulos

6.8.1 Identificación del inmueble

El inmueble objeto del estudio de títulos se denomina “**Las Ánimas**” y se identifica así:

Un lote de terreno llamado Las Ánimas, situado en el paraje Juan Blanco, municipio de Santa Fe de Antioquia, departamento de Antioquia, con un área de 393.034 m² y comprendido por los siguiente linderos según escritura pública 621 del 16 de diciembre de 2004 de la Notaría Única de Santa Fe de Antioquia:

“Partiendo del mojón que queda en la esquina del callejón; de ahí siguiendo el alambrado nuevo, hasta la boca del zanjón, siguiendo este zanjón hacia arriba con el mismo cerco, hasta la boca del otro zanjón; y siguiendo el zanjón a mano derecha, hasta la boca del zanjoncito de los noros, este para arriba hasta donde termina; de aquí línea recta al mojón que se encuentra al pie del doncel y de aquí siguiendo filo arriba hasta encontrar el mojón que hay en todo el filo de Las Ánimas que divide la loma Las Ánimas y de la mebrillala; siguiendo este filo mebrillala hasta el filo que viene de Pan de Azúcar; voltea hacia abajo por el filo del voladito, hasta encontrar el cerco de la cañada de los noros de las colmenas; sigue hacia abajo por dicho cerco, lindando con el lote que se adjudica a PEDRO ELKIN FLÓREZ, por una cañadita hasta llegar al columpio del corral viejo de la quebrada la Carvajala, cruzando la quebrada y lindando con el corral, se sigue por sus cercos lindando con el yerbal de la casa de la Carvajala hasta encontrar el corral de la casa de la posesión nueva; atraviesa la acequia y sigue hasta encontrar lindero con el LOTE DOS de los hermanos HERRERA DURANGO, voltea a la derecha en línea recta 139.40 metros lindando con los mismos HERRERA DURANGO, hasta encontrar el punto de partida en el mojón que está en el callejón de la loma de Las Ánimas”

Al inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria No. **024-15450** de la **Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Fe de Antioquia.**

6.8.2 Documentos analizados

Para realizar el estudio se analizaron los siguientes documentos:

- Certificado de tradición del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. **024-15450**, fechado el 21 de marzo de 2018, a las 9:38 a. m.
- Escritura pública correspondiente a la anotación No. **006** del certificado de tradición del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. **024-15450**, fechado el 21 de marzo de 2018, a las 9:38 a. m.
- Las escrituras públicas correspondientes a la complementación y a las anotaciones **001, 002, 003, 004 y 007** del certificado de tradición del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. **024-15450** se revisaron en visita realizada a la Notaría Única de Santa Fe de Antioquia y se logró evidenciar que las mismas coinciden con lo expuesto en el certificado de tradición en relación con gravámenes hipotecarios a favor de la extinta Caja de Crédito Agrario, situación crediticia que no se resuelve con la escritura 5067 del 31 de julio 2006, donde solo se hace referencia a quien asume el pago de la contribución por valorización y de la cual se anexan los respectivos pago y paz y salvo. En cuanto a la anotación 004, correspondiente a la servidumbre, la misma sigue vigente.
- En relación con las anotaciones **005, 008, 009 y 010**, las mismas corresponden en su orden así:

Anotación 005 Resolución 020 del 9 de enero de 2001 de Invías, que aplica el derrame de valorización y afecta el predio del desarrollo del proyecto (anexo 6).

Anotaciones 008 y 009 que obedecen al oficio 952 de 2007, suscrito por Invías cancelando el respectivo gravamen de valorización, según certificado de tradición. Esta situación se confirma adicionalmente con el recibo de pago y paz y salvo de valorización (anexo 8 y 9).

Anotación 10. Esta actuación promovida por el Municipio de Santa Fe de Antioquia corresponde al embargo del inmueble por el no pago de impuestos municipales.

En una visita realizada a la Alcaldía, Secretaría de Hacienda, se negó el acceso al expediente que ordenó la medida cautelar. Pero consultando con una fuente primaria (una de las propietarias del terreno analizado), se encontró que la sociedad Parcelación Tonusco S. A. en liquidación viene adelantando actuaciones administrativas solicitando la corrección de avalúos de sus predios, que permitan la liquidación de un impuesto predial más ajustado a la realidad catastral y económica del municipio. Es así como se logra que se emita la resolución número 55110 del 14 de septiembre de 2017, de la Dirección de Sistema de Información y Catastro, donde se rectifican la inscripción de unos predios de Santa Fe de Antioquia. Así mismo se obtiene un documento que contiene la certificación por parte del Municipio de que se están adelantando ajustes a la información catastral y avalúos de los predios, así como que no existen deudas de prediales pendientes de este lote de terreno (anexo11).

Con base en lo anterior, queda pendiente la expedición y liquidación del impuesto predial de la matrícula 024-15450 Las Ánimas Lote 1, por parte del Municipio de Santa Fe de Antioquia, con los avalúos ajustados, a efectos de proceder al pago del mismo y posterior levantamiento de la medida de embargo en el respectivo certificado de tradición.

Tradicción y propietario actual del inmueble

1. Propietario actual:

El único propietario del inmueble objeto de este estudio de títulos a la fecha de expedición del certificado de tradición analizado es la sociedad comercial **Parcelación Tonusco S.A. en liquidación** que se identifica con el **NIT** No. 811.043.643-2. Es importante mencionar las restricciones que se tienen por parte de la sociedad titular del derecho de propiedad sobre el inmueble frente a la ejecución de su objeto social, por encontrarse en liquidación (Superintendencia de Sociedades, 2015). Es su obligación legal concentrarse en culminar con su proceso de liquidación, y aunque le está permitido realizar operaciones comerciales, no es de recibo por las autoridades que se realicen actuaciones como la promoción y puesta en marcha de un proyecto como Anacona.

2. Título de adquisición

La sociedad **Parcelación Tonusco S.A. en liquidación** adquirió el inmueble por compra que realizó al señor **Camilo Flórez Acevedo**, mediante la escritura pública No. 5067 del 31 de julio de 2006 de una **notaría** de la ciudad de Medellín (el título no especifica el número)

Cadena de tradición: La cadena de tradición del inmueble no presenta ningún inconveniente.

Dicha cadena es la siguiente:

1. El señor **Camilo Flórez Acevedo** adquirió el 100% del inmueble en mayor extensión, en la liquidación de la comunidad que tenía con la señora **Ana Ramona Acevedo de Flórez**, mediante la escritura pública No. 221 del 26 de abril de 1974 de la **Notaría Única de Santa Fe de Antioquia**.
2. El señor **Camilo Flórez Acevedo** dividió el inmueble en dos porciones: “**Las Ánimas**” el cual conservó para sí, y “**Lote Dos**”, el cual vendió a la señora **Carmen Edilma Herrera Durango** y otros. Los anteriores actos los realizó mediante la escritura pública No. 621 del 16 de diciembre de 2004 de la **Notaría Única de Santa Fe de Antioquia**.
3. La sociedad **Parcelación Tonusco S.A. en liquidación** adquirió el 100% del inmueble, por compra que realizó al señor **Camilo Flórez Acevedo**, mediante la escritura pública No. 5067 del 31 de julio de 2006, de una **notaría** de la ciudad de Medellín (el título no especifica el número).

Gravámenes: según el parágrafo 3 del artículo 8 de la Ley 1579 de 2012 (Por la cual se expide el estatuto de registro de instrumentos públicos y se dictan otras disposiciones), son gravámenes: las hipotecas, los actos de movilización, los decretos que concedan el beneficio de separación, las valorizaciones y la liquidación del efecto de plusvalía.

Analizado el certificado de tradición del inmueble objeto de este estudio de títulos y los documentos establecidos en el **Capítulo II –documentos analizados–** se concluye que **tiene los siguientes gravámenes:**

- Hipoteca de cuerpo cierto a favor de la **Caja de Crédito Agrario**, constituida mediante la escritura pública 266 del 29 de mayo de 1974 de la **Notaría Única de Santa Fe de Antioquia sobre el predio en mayor extensión.**
- Hipoteca abierta de cuerpo cierto a favor de la **Caja de Crédito Agrario**, constituida mediante la escritura pública 395 del 19 de diciembre de 1983 de la **Notaría Única de Santa Fe de Antioquia sobre el predio en mayor extensión**, y ampliada mediante la escritura pública 350 del 8 de junio de 1989 de la **Notaría Única de Santa Fe de Antioquia.**
- La anterior cadena crediticia a favor de la caja de crédito agrario genera algunos interrogantes en cuanto a la tradición del predio, toda vez que en el certificado de tradición analizado no se registra actuación alguna que levante el gravamen hipotecario, pero sí se registra la escritura 5067 del 31 de julio 2006, donde se realiza la compraventa del predio estando vigente dicho gravamen. Esta situación debió ser resuelta por el notario, exigiendo para el trámite de compraventa la autorización de la Caja de Crédito Agrario o de quien tuviese la titularidad del crédito, permitiendo que se levantara la hipoteca o se autorizara la transacción aceptando al nuevo deudor, situación que no se presentó en el marco de la operación notarial. A la fecha, más de 12 años después de registrada la escritura 5067, no figura reporte alguno a las centrales de riesgo de la deuda

en mención a favor de la extinta Caja de Crédito Agrario o de quien asumiera su cartera. Solo queda el camino de considerar la aparición de un eventual cobro por ese concepto como una obligación que en sus orígenes es civil y a la que se le pueda dar tratamiento de obligación natural (Ley 57 de 1887), que puede ser objeto de aplicación del término de prescripción de cobro por paso del tiempo. La escritura 5067 está como anexo 13.

- Valorización impuesta por el **Instituto Nacional de Vías – Invías** mediante oficio No. 952 del 6 de marzo de 2007. Este tema fue abordado antes.

Limitaciones y afectaciones: Según el parágrafo 3 del artículo 8 de la Ley 1579 de 2012 (Por la cual se expide el estatuto de registro de instrumentos públicos y se dictan otras disposiciones), son limitaciones y afectaciones: usufructo, uso y habitación, servidumbres, condiciones, relaciones de vecindad, condominio, propiedad horizontal, patrimonio de familia inembargable, afectación a vivienda familiar, declaratorias de inminencia de desplazamiento o desplazamiento forzado.

Analizado el certificado de tradición del inmueble objeto de este estudio de títulos y los documentos establecidos en el **Capítulo II –documentos analizados–** se concluye que **tiene la siguiente limitación y afectación:**

- Servidumbre de tránsito activa impuesta a favor de los predios con matrículas inmobiliarias No. 024-5111, 024-2732, 024-1291, constituida mediante la escritura pública No. 422 del 13 de octubre de 1990 de la **Notaría Única de Santa Fe de Antioquia sobre el predio en mayor extensión.**

Medidas cautelares: Según el párrafo 3 del artículo 8 de la Ley 1579 de 2012 (Por la cual se expide el estatuto de registro de instrumentos públicos y se dictan otras disposiciones), son medidas cautelares: embargos, demandas civiles, prohibiciones, valorizaciones que afecten la enajenabilidad, prohibiciones judiciales y administrativas.

Analizado el certificado de tradición del inmueble objeto de este estudio de títulos y los documentos establecidos en el **Capítulo II –documentos analizados–** se concluye que **tiene la siguiente medida cautelar:**

- Embargo por impuestos municipales a favor del Municipio de **Santa Fe de Antioquia** mediante la Resolución 148 del 25 de junio de 2014.

Tenencia: Según el párrafo 3 del artículo 8 de la Ley 1579 de 2012 (Por la cual se expide el estatuto de registro de instrumentos públicos y se dictan otras disposiciones), las anotaciones de tenencia son las siguientes: arrendamientos, comodatos, anticresis, *leasing*, derechos de retención.

Analizado el certificado de tradición del inmueble objeto de este estudio de títulos y los documentos establecidos en el **Capítulo II. –documentos analizados–** se concluye que **no tiene anotaciones de tenencia.**

Falsa tradición: Según el párrafo 3 del artículo 8 de la Ley 1579 de 2012 (Por la cual se expide el estatuto de registro de instrumentos públicos y se dictan otras disposiciones), las anotaciones de falsa tradición son las siguientes: la enajenación de cosa ajena o la transferencia de derecho incompleto o sin antecedente propio.

6.8.3 Análisis de sociedades

Revisando las diferentes variables que acompañan los tipos o modelos de estructura societaria que pueden ser utilizados en el presente proyecto, recomendaría acudir a la sociedad anónima en razón al tamaño del proyecto que se quiere llevar a cabo, pues aunque la anónima por acciones simplificada posee mayor flexibilidad, advierte riesgos excesivos para el mercado por las atribuciones que puedan tener los accionistas, en especial con la responsabilidad patrimonial por sus actuaciones, lo que se puede derivar en desconfianza del mercado financiero. Esto sin contar con el no poder cotizar las acciones en bolsa (artículo 4 de la Ley 1258 de 2008). La anónima por el contrario permite cotizar en el mercado de valores y genera mayor confianza en el mercado financiero.

En la siguiente tabla 6. se presenta el análisis de las alternativas consultadas y analizadas

Tabla 6.
Análisis de sociedades

Tipo de riesgo	Sociedad por Acciones Simplificada	Sociedad Anónima	Sociedad Limitada	Sociedad en Comandita por Acciones	Sociedad Colectiva
Riesgo con respecto al patrimonio o	Las deudas sociales no persiguen el patrimonio de los socios, es decir no responderán con sus propios bienes los	Las deudas sociales no persiguen el patrimonio de los socios, es decir no responderán con sus propios bienes los	Las deudas sociales no persiguen el patrimonio de los socios, es decir no responderán con sus propios bienes los	Los socios gestores o colectivos responderán de manera ilimitada por las obligaciones sociales y en los	En este tipo de sociedad se responde de manera solidaria e ilimitada por las obligaciones .

	asociados. Salvo que la sociedad haya sido utilizada para la comisión de un delito que afecte bienes jurídicos tutelados por la ley.	asociados salvo que se hayan constituido como una garantía específica.	asociados, salvo para acreencias por no pago impuestos y obligaciones laborales, casos en los cuales responderán solidariamente.	socios comanditarios o accionistas se limita la responsabilidad a sus aportes.	
Rigidez en cuanto a su estructura organizacional	Es por esencia flexible en su estructura organizacional, en relación con el gobierno corporativo no es obligatorio que cuente con Junta Directiva. Su número de accionistas es mínimo uno o los que definan los estatutos. Solo requiere revisor fiscal si sus activos brutos son superiores a 5000 smmlv o si sus ingresos superan los 3000 smmlv. Posee un	Su junta directiva es de mínimo tres miembros. El mínimo de accionistas asciende a cinco y ninguno de ellos puede concentrar más del 95% de las acciones. Es en conjunto con la limitada las de mayor rigidez en su estructura. Por obligación tiene revisor fiscal.	Su junta directiva es de mínimo tres miembros. El mínimo de accionistas asciende a cinco y ninguno de ellos puede concentrar más del 95% de las acciones. Es junto con la anónima, la de mayor rigidez en su estructura. Por obligación tiene revisor fiscal.	Tiene un piso de, mínimo, dos socios y techo de 25. No requiere junta directiva; no es obligatorio contar con revisor fiscal a no ser que se tengan ciertos topes. La reserva legal es del 10% y la mayoría de ajustes en su estructura financiera y organizacional está atada a la reforma estatutaria con sus	Se constituye con dos clases de socios, los gestores y los comanditarios, es por esencia muy rígida en su estructura organizacional, en especial en el desembolso de aportes y solemnidades documentales (escritura pública). Las mayorías aplicables para reformas de estatutos es absoluta. Debe contar

	inmenso margen de maniobra en cuanto al tipo de acciones que se pueden emitir.			respectivas mayorías.	con revisor fiscal.
Sucesión patrimonial	Permite la transmisión sucesoral con menor impacto tributario y con planeación organizacional en razón a su flexibilidad estatutaria (tipos de acciones).	Es factible continuar después del fallecimiento de un socio con expresa reglamentación estatutaria.	La flexibilidad sucesoral está supeditada a los estatutos pero es de mayor rigidez que las demás.	La flexibilidad sucesoral está supeditada a los estatutos pero es de mayor rigidez que las demás.	Su rigidez estructural y legal no hace atractivo optar por su modelo.

Fuente: Ley 1258 de 2008, artículo 4° y ss., Decreto 410 de 1971

6.8.4 Análisis de riesgo

En la tabla 7, que se presenta a continuación, se definen los riesgos de tipo jurídico que puede presentar el proyecto respecto al cumplimiento de requisitos para la construcción de nueva infraestructura, siendo esta revisión la más relevante en el desarrollo de este trabajo.

Tabla 7.
Análisis de riesgo

Matriz de riesgos				
Tipo	Riesgo	Descripción	Tomador del riesgo	Mitigante
RIESGO JURÍDICO	Embargo, secuestro y remate del bien	El no pago oportuno de las obligaciones con los entes territoriales	Promotor	El pago oportuno de las obligaciones con las entidades territoriales
RIESGO POLÍTICO Y REGULATORIO	Expropiación	Riesgo de expropiación por parte del Gobierno	Promotor y prestamistas	Sistema legal desarrollado, en un país que promueve la participación de inversionistas
	Cambios regulatorios	Cambios en la regulación que disminuyan la rentabilidad del proyecto o afecten de manera		El gobierno colombiano ha sido promotor del desarrollo de este tipo de

		<p>directa su ejecución (Ordenamiento territorial, Ley 388 de 1997 –Ley 99 de 1993– Acuerdo 10 de 2000)</p>		<p>industria en el país para incrementar la venta de bienes y servicios no tradicionales</p>
<p>RIESGOS AMBIENTALES</p>	<p>Incumplimiento de normas ambientales</p>	<p>Posibilidad de no obtención de licencias por escasez de recurso ambiental solicitado o incumplimiento de requerimientos ambientales</p>	<p>Promotor y prestamistas</p>	<p>Cumplimiento del marco regulatorio en Colombia certificado por asesor ambiental. Permisos y licencias ambientales en orden</p>
<p>RIESGO DE LICENCIAMIENTO CONSTRUCCIÓN</p>	<p>Permisos</p>	<p>Probabilidad de no obtener los permisos necesarios para desarrollar el proyecto</p>	<p>Constructor</p>	<p>1. Los permisos ambientales ya fueron obtenidos. 2. Concepto del asesor de los acreedores o</p>

				financiadores (asesor ambiental) donde certifica el cumplimiento de las normas ambientales. 3. Concesiones otorgadas al proyecto
--	--	--	--	--

Fuente: Elaboración propia

Los riesgos analizados en el contexto de la viabilidad jurídica se enmarcan en los trámites requeridos para obtención de licencias y las gestiones necesarias para que el proyecto pueda superar la etapa de planificación, permisos y licencias. El riesgo jurídico se puede considerar como bajo, toda vez que si bien es cierto que el Municipio de Santa Fe de Antioquia tiene vigente el embargo de los predios de la sociedad, también lo es que la misma Parcelación Tonusco en liquidación viene adelantando las actuaciones necesarias para superar la deuda existente por impuesto predial, previo pronunciamiento por parte de la autoridad que administra el catastro municipal en cuanto al avalúo real de los predios que son de su propiedad. Así mismo, se tiene que el monto adeudado lo pueden cubrir solicitando al Municipio la limitación del embargo por impuestos a un solo predio que por su valor pueda eventualmente cubrir la deuda o en su defecto constituir caución a favor del ente territorial. Adicionalmente, en gestiones adelantadas ante la Secretaría de Hacienda Municipal, se obtuvo certificación de colindancia, que establece que el predio Las Ánimas no figura con deuda a la fecha por encontrarse el sistema en reliquidación (anexo 2).

Después de estudiar el componente hídrico en el diagnóstico del Esquema de Ordenamiento Territorial, EOT³, el riesgo de obtención de licencias ambientales se considera bajo, ya que en el documento se plantea que la zona tiene limitaciones de oferta hídrica y que los proyectos en la vereda El Espinal requieren del traslado de agua de otras cuencas. Si la oferta hídrica definida por CORANTIOQUIA⁴ como autoridad ambiental es baja puede comprometer el que sea otorgado el permiso ambiental para concesión de aguas, ya que por

³ Diagnóstico del Esquema de Ordenamiento Territorial, componente hídrico, pág. 118, año 2000.

⁴ Respuesta a disponibilidad de servicio de acueducto, 2017 (Anexo 5).

el tipo de parque se puede requerir una de más de 30 lt/sg. Para establecer con exactitud las posibilidades de mitigar este riesgo debe conocerse en detalle la oferta hídrica tanto superficial como subterránea de la zona.

6.9 Normas generales para la gestión, protección y salvaguardia del Patrimonio Cultural en Colombia

Sobre las normas generales para protección del patrimonio arqueológico en Colombia y su aplicación al proyecto, se adelantó la consulta ante el Instituto Colombiano de Antropología e Historia –ICANH–. En la respuesta⁵ recibida se indica que para emitir el concepto del potencial arqueológico, requieren tener en detalle el proyecto .

El Parque Recreacional ANACONA se encuentra en fase de anteproyecto. El presente trabajo constituye un aporte a la definición de la viabilidad jurídica del mismo para continuar a las siguientes fases. En ese momento se elaborarán los estudios y diseños que, siguiendo la zonificación hídrica y la geomorfología, definirán las zonas donde se instalará la infraestructura requerida. Sobre el territorio definido se solicitará el concepto.

El concepto del ICANH se genera de acuerdo al Decreto 1080 de 2015, modificado por el Decreto 1530 de 2016, los cuales reglamentan la protección del Patrimonio Arqueológico de la Nación.

La reglamentación define que todo el territorio nacional tiene potencial arqueológico, por lo tanto preceptúa que los proyectos de infraestructura de alto impacto como los viales, de

⁵ Oficio ICANH 130 del 20 de noviembre de 2017.(anexo 8)

hidrocarburos, minería, embalses y obras con requerimiento de licencia ambiental y licencias de construcción con más de una hectárea deberán contar con un programa de arqueología preventiva que permita conservar, identificar y caracterizar los posibles hallazgos

La actividad preventiva también debe establecer los posibles riesgos para generar el plan de manejo que asegure su conservación.

Cada proyecto deberá estar en capacidad de establecer el contexto arqueológico y tomar las medidas necesarias para aplicar medidas que protejan el patrimonio.

La respuesta dada por el ICANH se presenta en anexo 7.

6.10 Concepto del Ministerio del Interior respecto a la existencia de comunidades indígenas, negras y raizales

Para el cumplimiento de este requisito inicialmente se consultó como fuente primaria la Secretaría de Planeación. La funcionaria consultada manifestó que en la localidad no se contaba con territorios o comunidades étnicas. En el EOT tampoco hay referencia ni en diagnóstico en la reglamentación, que involucren este tipo de comunidades. Atendiendo requerimiento de incluir esta consulta al Ministerio del Interior para ampliación del análisis de viabilidad jurídica del proyecto Parque ANACONA, se envió solicitud en diciembre de 2017 con CD que contenía los detalles del proyecto al Ministerio del Interior, Dirección de Consultas Previas, cumpliendo con los requisitos exigidos para adelantar dicho trámite consultando previamente al IGAC sobre número de planchas y coordenadas que debían incluirse en tal solicitud. Tras un permanente seguimiento a la solicitud de certificación, en abril de 2018 se obtuvo respuesta: La entidad no había hecho lectura de la información

enviada y se debía adelantar de nuevo la solicitud de consulta por diferentes vías incluida la electrónica,. Se hizo de nuevo la solicitud recibiendo respuesta de nuevo requerimiento de registro.

Las solicitudes adelantadas se incluyen en el anexo 11.

Con base en lo anterior, se tiene que para obtener la certificación de comunidades étnicas que puedan tener relación con el proyecto, se depende de los tiempos de respuesta de la entidad gubernamental, lo cual no se ha logrado hasta el momento. Esta gestión se debe continuar en la etapa siguiente del proyecto que incluya los diseños definitivos. Sin embargo y con el ánimo de demostrar en el presente trabajo que el territorio de la vereda El Espinal en Santa Fe de Antioquia no cuenta con comunidades étnicas, se hizo solicitud a la Secretaría de Gobierno del Departamento de Antioquia que tiene la competencia de atender las comunidades étnicas. La respuesta, que se agrega al anexo 11, establece que la zona evidentemente no cuenta con presencia de comunidades ni resguardos indígenas.

7 Conclusiones

- En cumplimiento del primer objetivo, se pudo concluir que el inmueble objeto de este estudio de títulos pertenece actualmente de forma exclusiva a la sociedad Parcelación Tonusco S.A. en liquidación, que se identifica con el NIT 811.043.643-2. Analizado el certificado de tradición del inmueble objeto de este estudio de títulos, se concluye que no tiene anotaciones por falsa tradición; también se revisaron expedientes tributarios

vigentes, escrituras históricas, oficios y resoluciones de autoridades nacionales, departamentales y municipales. El predio tiene un nivel de riesgo bajo en relación con las operaciones que se quieran desarrollar a favor del proyecto ecoturístico ANACONA.

- En el análisis de las normas ambientales aplicables en cumplimiento del objetivo 2, se identifica que al predio le aplica una de las seis determinantes ambientales establecidas por CORANTIOQUIA para la zona de influencia directa e indirecta del proyecto recreativo: la referida a la protección de las rondas hídricas. Dado que no se da cobertura por el área de manejo especial denominada Distrito de Manejo Integrado –DMI– Alegrías, no se requiere Diagnóstico Ambiental de Alternativas, Estudio de Impacto Ambiental y Plan de Manejo Ambiental. Lo que sí es exigible es adelantar trámites en relación con concesiones, permisos y autorizaciones para disponibilidad y disposición de aguas, ocupación de cauces, aprovechamientos forestales y delimitaciones de zonas forestales protectoras.
- Respecto al análisis del marco societario aplicable establecido como objetivo 3, se recomienda acudir a la sociedad anónima en razón al tamaño del proyecto que se quiere llevar a cabo, pues aunque la anónima por acciones simplificada posee mayor flexibilidad, advierte riesgos excesivos para el mercado por las atribuciones que puedan tener los accionistas en especial con la responsabilidad patrimonial por sus actuaciones, lo cual puede derivar en desconfianza del mercado financiero, y por no poder cotizar las acciones en bolsa. La anónima por el contrario permite cotizar en el mercado de valores y genera mayor confianza en el mercado financiero.

- En cuanto a la viabilidad jurídica, analizados los usos del suelo permitidos por el EOT de Santa Fe de Antioquia, el proyecto Parque ANACONA cuenta con viabilidad de licencia por parte del Municipio, ya que dentro de los usos complementarios en el sector rural se encuentra la recreación que contribuye al desarrollo ecoturístico, sin reñir con el uso principal que es el agrícola.
- Respecto a lo arqueológico, por reglamentación todo el territorio nacional tiene potencial en este aspecto. El ICANH preceptúa que proyectos de infraestructura de alto impacto, como los viales, de hidrocarburos, minería, embalses y obras con requerimiento de licencia ambiental y licencia de construcción de más de una hectárea deberán contar con un programa de arqueología preventiva que permita conservar, identificar y caracterizar los posibles hallazgos. El área del parque será superior a una hectarea, por tanto debe adelantar contratación de estudio arqueológico.
- Igualmente, debe tenerse en cuenta que el actual propietario del inmueble la sociedad Parcelación Tonusco S.A. en liquidación se encuentra en proceso de liquidación, circunstancia que le impide continuar su objeto social y que afecta sus bienes, entre los que se encuentra el inmueble objeto de este estudio.

8 Recomendaciones

- Socializar el proyecto con las autoridades locales y gremios relacionados con el desarrollo turístico del Municipio.

- Continuar con el trámite de solicitud de certificación de presencia de comunidades étnicas, ya iniciado según documentación anexa, a efectos de obtener la certeza de no ser requerida consulta previa en el desarrollo del proyecto.
- Debido a que los linderos de los inmuebles son antiguos, y no tienen medidas, se recomienda realizar una actualización de linderos ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
- Debe quedar claramente definido el posible desarrollo del proyecto y sus dimensiones en el EOT que debe ser aprobado antes de finalizar el 2018, y que actualmente se encuentra en discusión. Si bien en el modelo de ocupación territorial discutido en mesas técnicas la zona está destinada al ecoturismo, no se visualiza un parque de las dimensiones de ANACONA.
- Debe consultarse con la Autoridad Ambiental (CORANTIOQUIA) la oferta hídrica de la zona para tener clara la viabilidad técnica del proyecto y la posibilidad de las concesiones de agua requeridas que estarían cercanas a los 30 l/s.
-

9 Bibliografía

- Acuerdo 10 de 2000 [Concejo Municipal de Santa Fe de Antioquia]. Por el cual se reglamenta el uso del suelo, se determinan sus cesiones y aprovechamiento y se adoptan los perímetros urbanos sanitarios y de servicios del Municipio de Santa Fe.
- Acuerdo 7 de 2016 [Concejo Municipal de Santa Fe de Antioquia]. Por medio del cual se adopta el plan de desarrollo municipal 2016-2019 titulado Santa Fe de Antioquia somos todos y todas.
- Constitución Política de Colombia (1991).
- Decreto 410 de 1971 [Decreto con fuerza de ley]. Por el cual se expide el Código de Comercio.
- Decreto 2811 de 1974 [Decreto con fuerza de ley]. Por el cual se dicta el Código Nacional de Recursos Naturales Renovables y de Protección al Medio Ambiente.
- Decreto 1541 de 1978 [Decreto con fuerza de ley]. Por el cual se reglamenta la Parte III del Libro II del Decreto - Ley 2811 de 1974: "De las aguas no marítimas" y parcialmente la Ley 23 de 1973.
- Decreto 1608 de 1978 [Decreto con fuerza de ley]. Por el cual se reglamenta el Código Nacional de los Recursos Naturales Renovables y de Protección al Medio Ambiente y la Ley 23 de 1973 en materia de fauna silvestre.
- Decreto 2148 de 1983 [Decreto con fuerza de ley]. Por el cual se reglamentan los decretos-leyes 0960 y 2163 de 1970 y la Ley 29 de 1973.
- Decreto 1594 de 1984 [Decreto con fuerza de ley]. Por el cual se reglamenta parcialmente el Título I de la Ley 09 de 1979, así como el Capítulo II del Título VI - Parte III - Libro II y el Título III de la Parte III Libro I del Decreto 2811 de 1974 en cuanto a agua y residuos líquidos.
- Decreto 1791 de 1996 [Decreto con fuerza de ley]. Por medio del cual se establece el régimen de aprovechamiento forestal.

Decreto 3102 de 1997 [Decreto con fuerza de ley]. Por el cual se reglamenta el artículo 15 de la Ley 373 de 1997 en relación con la instalación de equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua.

Decreto 321 de 1999 [Decreto con fuerza de ley]. Por el cual se adopta el Plan Nacional de Contingencia contra derrames de hidrocarburos, derivados y sustancias nocivas.

Decreto 1713 de 2002 [Decreto con fuerza de ley]. Por el cual se reglamentan la Ley 142 de 1994, la Ley 632 de 2000 y la Ley 689 de 2001, en relación con la prestación del servicio público de aseo, y el Decreto Ley 2811 de 1974 y la Ley 99 de 1993.

Decreto 1140 de 2003 [Decreto con fuerza de ley]. Por el cual se modifica parcialmente el Decreto 1713 de 2002, en relación con el tema de las unidades de almacenamiento, y se dictan otras disposiciones.

Decreto 1505 de 2003 [Decreto con fuerza de ley]. Por el cual se modifica parcialmente el Decreto 1713 de 2002, en relación con los planes de gestión integral de residuos sólidos y se dictan otras disposiciones.

Decreto 0155 de 2004 [Decreto con fuerza de ley]. Por el cual se reglamenta el artículo 43 de la Ley 99 de 1993 sobre tasas por utilización de aguas y se adoptan otras disposiciones.

Decreto 1443 de 2004 [Decreto con fuerza de ley]. Por el cual se reglamentan parcialmente el Decreto - Ley 2811 de 1974, la Ley 253 de 1996 y la Ley 430 de 1998 en relación con la prevención y control de la contaminación ambiental por el manejo de plaguicidas y desechos o residuos peligrosos.

Decreto 4741 de 2005 [Decreto con fuerza de ley]. Por el cual se reglamenta parcialmente la prevención y el manejo de los residuos o desechos peligrosos generados en el marco de la gestión integral.

Decreto 838 de 2005 [Decreto con fuerza de ley]. Por el cual se modifica el Decreto 1713 de 2002 sobre disposición final de residuos sólidos y se dictan otras disposiciones.

Decreto 1900 de 2006 [Decreto con fuerza de ley]. Por el cual se reglamenta el parágrafo del artículo 43 de la Ley 99 de 1993 y se dictan otras disposiciones.

Decreto 1575 de 2007 [Decreto con fuerza de ley]. Por el cual se establece el Sistema para la Protección y Control de la Calidad del Agua para Consumo Humano.

Decreto 3930 de 2010 [Decreto con fuerza de ley]. Por el cual se reglamenta parcialmente el Título I de la Ley 9ª de 1979, así como el Capítulo II del Título VI - Parte III- Libro II del Decreto - Ley 2811 de 1974 en cuanto a usos del agua y residuos líquidos.

Decreto 4728 de 2010 [Decreto con fuerza de ley]. Por el cual se modifica parcialmente el Decreto 3930 de 2010.

Decreto 1076 de 2015 [Decreto con fuerza de ley]. Reglamentario del Sector Ambiente y Desarrollo Sostenible.

Ley 57 de 1887. Código Civil.

Ley 9 de 1979. Por la cual se dictan medidas sanitarias.

Ley 017 de 1981. Por la cual se aprueba la Convención sobre el Comercio Internacional de Especies.

Ley 84 de 1989. Por la cual se adopta el Estatuto Nacional de Protección de los Animales y se crean unas contravenciones y se regula lo referente a su procedimiento y competencia.

Ley 55 de 1993. Por medio de la cual se aprueba el Convenio No. 170 y la recomendación número 177 sobre la Seguridad en la Utilización de los Productos Químicos en el trabajo.

Ley 99 de 1993. Por la cual se crea el Ministerio del Medio Ambiente, se reordena el Sector Público encargado de la gestión y conservación del medio ambiente y los recursos naturales renovables, se organiza el Sistema Nacional Ambiental, SINA, y se dictan otras disposiciones..

Ley 165 de 1994. Por medio de la cual se aprueba el Convenio sobre la Diversidad Biológica, hecho en Río de Janeiro el 5 de junio de 1992.

Ley 373 de 1997. Por la cual se establece el programa para el uso eficiente y ahorro del agua.

Ley 388 de 1997. Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones.

Ley 599 de 2000. Por la cual se expide el Código Penal.

Ley 1185 de 2008. Por la cual se modifica y adiciona la Ley 397 de 1997 –Ley General de Cultura– y se dictan otras disposiciones.

Ley 1258 de 2008. Por medio de la cual se crea la sociedad por acciones simplificada.

Ley 1333 de 2009. Por la cual se establece el procedimiento sancionatorio ambiental y se dictan otras disposiciones.

Ley 1579 de 2012. Por la cual se expide el estatuto de registro de instrumentos públicos y se dictan otras disposiciones.

Municipio de Santa Fe de Antioquia (24 de agosto de 2000). EOT Diagnóstico.

Resolución 2309 de 1986. Por el cual se modifica parcialmente el Decreto 1713 de 2002, en relación con el tema de las unidades de almacenamiento, y se dictan otras disposiciones.

Resolución 584 de 2002. Por la cual se declaran las especies silvestres que se encuentran amenazadas en el territorio nacional y se adoptan otras disposiciones.

Resolución 0572 de 2005. Por la cual se modifica la Resolución número 0584 del 26 de junio de 2002 y se adoptan otras determinaciones.

Resolución 1187 de 2005. Por la cual se adopta la Guía para la Gestión de Aceites Usados y Plan de Contingencia y se dictan otras disposiciones.

Resolución 1402 de 2006. Por la cual se desarrolla parcialmente el decreto 4741 del 30 de diciembre de 2005, en materia de residuos o desechos peligrosos.

Resolución 2115 de 2007. Por medio de la cual se señalan características, instrumentos básicos y frecuencias del sistema de control y vigilancia para la calidad del agua para consumo humano.

Secretaría de Planeación de Santa Fe de Antioquia (2018). *Certificado de uso del suelo*. Santa Fe de Antioquia.

Superintendencia de Sociedades (18 de agosto de 2015). *Oficio 220-109892* . Bogotá.

Tesorería Municipal de Santa Fe de Antioquia (11 de abril de 2018). Certificado de colindancia.

Anexos

Anexo 1. Certificado de tradición del predio

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.snrbotondepago.gov.co/certificado/



SNR
SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
del gobierno de la fe pública

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SANTA FE DE
ANTIOQUIA**

**CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 180321688911534126 **Nro Matrícula: 024-15450**

Página 1

Impreso el 21 de Marzo de 2018 a las 09:38:42 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 024 - SANTA FE DE ANTIOQUIA DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: SANTA FE DE ANTIOQUIA VEREDA: JUAN BLANCO
FECHA APERTURA: 25-01-2005 RADICACIÓN: 2005/042 CON: ESCRITURA DE: 16-12-2004
CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
TERRENO LLAMADO 'LAS ANIMAS', CON UN AREA DE 393.034 MTS.2, SITUADO EN EL PARAJE JUAN BLANCO DEL MUNICIPIO DE ANTIOQUIA, CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES SE CITAN EN LA ESCRITURA N 621, DEL 16-12-2004, DE LA NOTARIA UNICA DE ANTIOQUIA

COMPLEMENTACION:
REGISTRO DEL 30-04-74. LIBRO 1, TOMO 7, FL. 343, # 154. ESCRITURA N 221, DEL 26-04-74, DE LA NOTARIA UNICA DE ANTIOQUIA MODO DE ADQUISICION: ADJUDICACION (LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD), PREDIO EN MAYOR EXTENSION, DEL ACEVEDO DE FLOREZ, ANA RAMONA. A: FLOREZ ACEVEDO, CAMILO

DIRECCION DEL INMUEBLE
Tipo Predio: RURAL
1) LOTE UNO (1) LAS ANIMAS

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)
024 - 2216

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 30-05-1974 Radicación: S/N
Doc: ESCRITURA 266 DEL 29-05-1974 NOTARIA DE ANTIOQUIA VALOR ACTO: \$80,000
ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA DE CUERPO CIERTO
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio Incompleto)
DE: FLOREZ ACEVEDO CAMILO
A: CAJA DE CREDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO SUCURSAL DE SANTA FE DE ANTIOQUIA

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 22-12-1983 Radicación: 83/575
Doc: ESCRITURA 395 DEL 19-12-1983 NOTARIA DE ANTIOQUIA VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA DE CUERPO CIERTO
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio Incompleto)
DE: FLOREZ ACEVEDO CAMILO
A: CAJA DE CREDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO SUCURSAL DE SANTA FE DE ANTIOQUIA

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 10-08-1989 Radicación: 89/529
Doc: ESCRITURA 350 DEL 08-06-1989 NOTARIA DE ANTIOQUIA VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 AMPLIACION HIPOTECA SIN LIMITE DE CUANTIA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio Incompleto)
DE: FLOREZ ACEVEDO CAMILO
A: CAJA DE CREDITO AGRARIO



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SANTA FE DE
ANTIOQUIA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 180321688911534126

Nro Matrícula: 024-15450

Página 2

Impreso el 21 de Marzo de 2018 a las 09:38:42 AM

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

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

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 18-10-1990 Radicación: 90/557

Doc: ESCRITURA 422 DEL 13-10-1990 NOTARIA DE ANTIOQUIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 320 SERVIDUMBRE DE TRANSITO ACTIVA. PREDIO EN MAYOR EXTENSION

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

DE: PREDIO 024-0005111 024-0002732 Y 024-0001291

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 23-07-2001 Radicación: 532

Doc: RESOLUCION 020 DEL 09-01-2001 INVIAS DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0212 VALORIZACION

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

DE: INVIAS

A: FLOREZ ACEVEDO CAMILO

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 25-01-2005 Radicación: 042

Doc: ESCRITURA 621 DEL 16-12-2004 NOTARIA UNICA DE ANTIOQUIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0920 LOTEO. AUTORIZACION REGISTRO. OF. 22357 DEL 27-12-2004 DE INVIAS-MEDELLIN

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

A: FLOREZ ACEVEDO CAMILO

X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 14-02-2007 Radicación: 152

Doc: ESCRITURA 5067 DEL 31-07-2006 NOTARIA DE MEDELLIN

VALOR ACTO: \$20,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA. AUTORIZACION REGISTRO. SEGUN OFICIO 1147, DE 05-09-2006. INVIAS MEDELLIN

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

DE: FLOREZ ACEVEDO CAMILO

A: SOCIEDAD PARCELACION TONUSCO SA

NIT# 8110436432 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 21-03-2007 Radicación: 356

Doc: OFICIO 952 DEL 06-03-2007 INVIAS DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0723 CANCELACION VALORIZACION

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

DE: INVIAS

A: FLOREZ ACEVEDO CAMILO

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 21-03-2007 Radicación: 356



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SANTA FE DE
ANTIOQUIA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 180321688911534126

Nro Matrícula: 024-15450

Página 3

Impreso el 21 de Marzo de 2018 a las 09:38:42 AM

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

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

Doc: OFICIO 952 DEL 06-03-2007 INVIAS DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0212 VALORIZACION

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

DE: INVIAS

A: SOCIEDAD PARCELACION TONUSCO S A

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 16-07-2014 Radicación: 2014-024-6-1360

Doc: RESOLUCION 148 DEL 25-06-2014 ALCALDIA MUNICIPAL DE SANTA FE DE ANTIOQUIA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0441 EMBARGO POR IMPUESTOS MUNICIPALES (PREDIAL) (SE REGISTRA TENIENDO EN CUENTA EL OFICIO DEL 09-09-2014 DE SEC. DE HACIENDA MPAL., ANEXO. ART. 18 LEY 1579(2012))

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

DE: MUNICIPIO DE SANTA FE DE ANTIOQUIA

NIT# 8909075691

A: PARCELACION TONUSCO S.A. EN LIQUIDACION

X NIT. 8110436432

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "10"

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Reaitech

TURNO: 2018-024-1-2409

FECHA: 21-03-2018

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: MARIO HERNANDO VALDERRAMA ESCUDERO

Anexo 2. Certificado de impuestos



IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO
MUNICIPIO DE SANTA FE DE ANTIOQUIA
 NIT: 890.907.569-1
 Dirección: Cra 9 # 9-22 - Código Postal: 051420
 Teléfono: 853 11 36 Ext. 104 / Fax: 853 11 01
 Email: secreariadehacienda@santafe-antioquia.gov.co

Factura N°		1516550
Nit / Cédula	811043643	
Nombre	PARCELACION TONUSCO S.A.	
Dirección	PARC. VALLE DEL TONUSCO ET. 2 PA 95	
Periodo	Pague SIN RECARGO	Pague CON RECARGO
2 - 2017	30/06/2017	06/07/2017

Detalle Factura									
Código del Predio	Dirección del Predio	Matricula	Dest.	Avaluo Total	Derecho	Avaluo Derecho	C.V.	Tarifa	Impuesto
2010000280035600000000	LAS ANIMAS LT 1	024-0015450	04	29.556.833,00	100,0000%	29.556.833,00	29	6	44.335
2010000280039000000000	LA LIMONAL	024-0018241	04	11.494.849,00	100,0000%	11.494.849,00	1	6	17.242
2010000280039100100038	PARC VALLE DEL TONUSCO ET 2	024-0018280	22	199.594.352,00	100,0000%	199.594.352,00	29	15	748.479
2010000280039100100039	PARC VALLE DEL TONUSCO ET 2	024-0018261	22	628.850.030,00	100,0000%	628.850.030,00	29	15	2.358.188
2010000280039100100131	PARC VALLE DEL TONUSCO ET 2	024-0018373	22	209.518.167,00	100,0000%	209.518.167,00	29	15	785.693
2010000280039100100155	PARC VALLE DEL TONUSCO ET 2	024-0018397	22	210.207.732,00	100,0000%	210.207.732,00	29	15	788.279
2010000280039100100191	PARC VALLE DEL TONUSCO ET 2	024-0018433	22	196.651.885,00	100,0000%	196.651.885,00	15	15	737.444

Resumen de Facturación					
Concepto	Valor Periodo	Vigencia Actual	Vigencia Anterior	Recargos	Total
PREDIAL	7.753.171,00	7.753.171,00	99.429.181,00	87.032.115,00	201.967.638,00
SOBRETASA CORANTIOQUIA	784.553,00	784.553,00	10.057.605,00	8.770.713,00	20.397.424,00
SOBRETASA BOMBERIL	155.065,00	155.065,00	1.998.538,00	1.740.595,00	4.049.263,00
TOTALES	8.692.789,00	8.692.789,00	111.485.324,00	97.543.423,00	226.414.325,00

Descuento 42.705.143

Total Factura Trimestre: 183.709.182,00

Total Factura Año: 201.094.760,00

Esta factura tiene descuento del 60% en los intereses de Mora, Por la vigencia 2014 Hacia atrás.
 Factura que presente cuentas vencidas generan recargos diarios a la tasa 31.50 Anual.

Ultima fecha de Liquidación: 12/05/2017 10:25:21 a. m.

PUNTOS DE PAGO:
 CFA Cta Corriente Nro. 0120500003-2 107.104
 BANCOLOMBIA Cta Ahorros Nro. 24059934851
 En las Taquillas de la Secretaría de Hacienda.

Acuerdo de Pago		
Número:	Vencidas: 0	Valor:

Desarrollado por Sistemas Aries Ltda.

- Si no recibe la factura solicítela en la Tesorería Municipal; el no recibirla no lo exime del pago.
- Después de la fecha de vencimiento con recargo, usted no podrá efectuar el pago.
- El no pago oportuno de sus impuestos, genera intereses a la Tasa Máxima Legal.

Fecha y Hora: 12/05/2017 10:26:47 Impreso por ROSALBA RIVERA LOPEZ

--- Contribuyente ---

Fecha y Hora: 12/05/2017 10:26:47 Impreso por ROSALBA RIVERA LOPEZ



IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO
MUNICIPIO DE SANTA FE DE ANTIOQUIA
 NIT: 890.907.569-1
 Dirección: Cra 9 # 9-22 - Código Postal: 051420
 Teléfono: 853 11 36 Ext. 104 / Fax: 853 11 01
 Email: secreariadehacienda@santafe-antioquia.gov.co

Factura N°		1516550
Nit / Cédula	811043643	
Nombre	PARCELACION TONUSCO S.A.	
Dirección	PARC. VALLE DEL TONUSCO ET. 2 PA 95	
Periodo	Pague SIN RECARGO	Pague CON RECARGO
2 - 2017	30/06/2017	06/07/2017

Total Factura Trimestre: 183.709.182,00

Total Factura Año: 201.094.760,00



(415)7709998009486(8020)0001516550(3900)0183709182(96)20170531



(415)7709998009486(8020)0001516550(3900)0201094760(96)20170531

--- Banco ---

Anexo 3. *Certificado de colindancia*



MUNICIPIO DE SANTA FE DE ANTIOQUIA
SECRETARIA DE HACIENDA Y TESORERIA
OFICINA CATASTRO
NIT: 890.907.569-1

CERTIFICADO DE COLINDANCIA
EL TECNICO MUTADOR FOTOLECTOR MUNICIPAL
CERTIFICA

Que el predio: 00356, de la vereda: 028, con matrícula inmobiliaria: 024-0015450, ubicado en la zona rural – VEREDA EL ESPINAL – LAS ANIMAS LT 1, a nombre de: PARCELACION TONUSCO S.A., con Nit. 811.043.643, no figura con deuda a la fecha de hoy; ya que el sistema se encuentra reliquidando el impuesto predial.

Se expide en el municipio de Santa Fe de Antioquia, Abril 11 / 2018.

KENNY GUISAO MENESES.
Técnico Mutador Fotolector Municipal

“SANTA FE DE ANTIOQUIA – SOMOS TODOS Y TODAS”
PALACIO CONSISTORIAL ANTONIO MON Y VELARDE
Tel: 8531136 Ext. 108 FAX 8531101 Cra. 9 N° 9-04
Web: www.santafeant.cjb.net.com

Anexo 4. Determinantes ambientales de CORANTIOQUIA

LISTA DE CHEQUEO PARA SOLICITUD DE EVALUACIÓN DE DETERMINANTES AMBIENTALES EN PARCELACIONES Y LOTES

1. Certificado expedido por planeación municipal, donde se certifique que el uso del suelo donde se encuentra el predio pertenece a parcelación y/o vivienda campestre.
2. Revisar en la cartografía base de la Oficina Territorial Hevéxicos, las determinantes ambientales que pueden restringir el desarrollo del proyecto. Este material debe ser solicitado en la Territorial Hevéxicos de Corantioquia, para lo cual el usuario debe traer un medio magnético en donde grabar la información:

DETERMINANTES AMBIENTALES	TIPO DE RESTRICCIONES
POMCA Río Aurra.	- Restringe dependiendo de la zonificación del uso del suelo - Este instrumento tiene mayor jerarquía que los Esquemas de Ordenamiento Territorial.
Zona Ribereña del Río Cauca (Medida de manejo ambiental).	Prohíbe cualquier construcción exceptuando obras de interés público para las cuales se requiere trámite de sustracción de área
DMI Sistema de Bosques altoandinos del Occidente medio Antioqueño.	Prohíben el desarrollo de proyectos urbanísticos.
PNR Corredor de las alegrías.	
Rondas hídricas y zonas de retiro de fuentes de agua.	Suelo de protección, 30 m al lado y lado de la fuente hídrica, resta área urbanizable dentro del predio.
Relictos de bosque seco tropical.	En caso de requerir permiso de aprovechamiento forestal se debe tramitar ante la Corporación, la cual evaluará técnicamente la viabilidad del mismo.
Zonas de recarga de acuífero	- Se debe construir una planta de tratamiento ÚNICA para las aguas residuales domésticas- - Se prohíbe la descarga al suelo o sistema de alcantarillado que recolecte las aguas residuales posteriores al tratamiento de las mismas. - Área construida no superior al 20% del área del lote. - Para evitar que se genere la impermeabilización y sellamiento del suelo, las vías deben ser en material flexible con el fin que se permita la infiltración del agua lluvia.

Después de evaluar las anteriores determinantes ambientales se debe tener en cuenta la Resolución Corporativa 9328 del 20 de marzo de 2007, sobre Densidades Máximas para Vivienda en el Área Rural, con el objetivo de definir el número de lotes que podrá tener el proyecto, así como el área disponible para la construcción.

Anexo 5. Certificado disponibilidad de servicios



Buzón Corporativo Aguas de Occidente <buzoncorporativoAO@epmco.onmicrosoft.com>

para mí ▾

7/11/17 ☆



Buenas tardes

20170930003184

Cordial saludo:

Actualmente, la empresa presta solamente el servicio de acueducto para uso doméstico, comercial y oficial en la zona del Espinal. Con las presiones que se manejan en el sector se puede tener un uso comercial de alto consumo. Teniendo en cuenta que para hacer cualquier proyecto se debe dirigir a las oficinas de atención al usuario y hacer la solicitud de factibilidad.

Hasta pronto,

De: Nancy Henao [mailto:nancyhenaor75@gmail.com]

Enviado el: viernes, 27 de octubre de 2017 11:15 a.m.

Para: Buzón Corporativo Aguas de Occidente <buzoncorporativoAO@aguasdeuraba.com>

Asunto: Solicitud de disponibilidad

Anexo 6. Certificado de uso del suelo emitido por Planeación Municipal



Alcaldía Municipal de
Santa Fe de Antioquia
Nit 890907569-1

Somos Todos y Todas

Secretaría de Planeación e Infraestructura

CERTIFICADO DE UBICACIÓN Y USOS DEL SUELO

**LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN E INFRAESTRUCTURA DEL MUNICIPIO DE
SANTA FE DE ANTIOQUIA – ANTIOQUIA**

INFORMA:

Que de acuerdo con lo establecido en el plano de “ZONIFICACIÓN DE USOS Y TRATAMIENTO DEL SUELO RURAL”, Acuerdo No.010 del 06 de noviembre de 2000 (Esquema de Ordenamiento Territorial), el predio 356 de la Vereda 028 El Espinal, matrícula inmobiliaria 024-0015450, denominado LOTE 1 LAS ANIMAS; zona rural del Municipio de Santa Fe de Antioquia, Antioquia; se localiza en la zona para la cual se establecen los siguientes usos:

CONVENCIÓN DA4:

- : **Uso Principal:** Agricultura.
- : **Uso Complementario:** Recreación, Minería y Ganadería con Índice de carga 0.7 Ha
- : **Uso Restringido** Industrial, comercio y de servicios.
- : **Uso Prohibido:** Tala de árboles y quemas

Se expide en la Alcaldía Municipal de Santa Fe de Antioquia, a los once (11) días del mes diciembre de 2017, a petición del señor LUCAS ARBELAEZ.

El presente certificado es informativo, no implica ningún tipo de autorización.

Para constancia firma,


ALFREDO ALEJANDRO RESTREPO RUEDA

Proyectó Adriana Lucía Gallego Tamayo Auxiliar Administrativo	Revisó Alfredo Alejandro Restrepo Rueda Profesional Universitario	Aprobó Alfredo Alejandro Restrepo Rueda Profesional Universitario.
---	---	--



**MINISTERIO DE TRANSPORTE
INSTITUTO NACIONAL DE VIAS**

09 ENE. 2001

Resolución Número 000020 del

POR LA CUAL SE DISTRIBUYE LA CONTRIBUCION NACIONAL DE VALORIZACION CAUSADA POR LA RECTIFICACION, AMPLIACION Y PAVIMENTACION DE LA CARRETERA MEDELLIN-TURBO RUTA 62, TRAMO 02, SECTOR SAN CRISTOBAL - SANTA FE DE ANTIOQUIA, QUE COMPRENDE LAS OBRAS DE CONSTRUCCION DE LA INTERCONEXION VIAL ENTRE LOS VALLES DE ABURRA Y DEL RIO CAUCA EN EL DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA

**LA DIRECTORA GENERAL ENCARGADA
DEL INSTITUTO NACIONAL DE VIAS**

En ejercicio de las facultades legales conferidas por el Artículo 24 del acuerdo No 018 del 27 de julio del 2000, y

CONSIDERANDO

Que mediante Resolución No 0008598 del 9 de diciembre de 1.996, se determinó como obra nacional que causa contribución de valorización la Rectificación, Ampliación y Pavimentación de la carretera MEDELLIN-TURBO, Ruta 62 Tramo 02, que comprende los sectores: SAN CRISTOBAL - SANTA FE DE ANTIOQUIA, SANTA FE DE ANTIOQUIA - CATIVO, CATIVO-MANGLAR, MANGLAR - CAÑAS GORDAS, CAÑAS GORDAS - CHORODO, CHORODO - PUENTE COROZAL, PUENTE COROZAL - EL CHINO, EL CHINO - VALLESI, TUNEL LA LLORONA, VALLESI - MUTATA, MUTATA - CHADO, CHADO - CHIGORODO Y CHIGORODO - TURBO.

Que mediante resolución No 0001665 del 20 de mayo de 1.998, se adicionó el Artículo primero de la Resolución No 0008598 del 9 de diciembre de 1.996 en el sentido que causan contribución de valorización las obras de construcción de la INTERCONEXION VIAL ENTRE LOS VALLES DE ABURRA Y DEL RIO CAUCA, comprendidas dentro del sector SAN CRISTOBAL - SANTA FE DE ANTIOQUIA.

Que el Estudio de Factibilidad para la liquidación, distribución y cobro de la contribución nacional de valorización de la mencionada vía, fue realizado por la Firma Consultora G.L. I. ASOCIADOS LTDA., mediante el contrato No 165 de 1.997.

Que a continuación se indican los principales resultados del Estudio de Factibilidad que sirvieron de base para determinar el monto a distribuir:

Longitud del proyecto	34,4 Km. construcción Nueva, 4,9 rehabilitación
Costo de las obras (1997)	\$ 146.211'000.000.00
Plusvalía (1997)	\$ 1.046.465'000.000.00
Capacidad de pago (1.997)	\$ 12.298'555.000.00
Monto Distribuible	\$ 12.298'555.000.00
Area Zona de Influencia	35.107,1 Has
Número de Predios	8.283 rurales

Continuación de la resolución por la cual se distribuye la contribución nacional de valorización causada por la rectificación, ampliación y pavimentación de la carretera Medellín-Turbo Ruta 62, Tramo 02, Sector San Cristóbal - Santafe de Antioquia, que comprende las obras de construcción de la Interconexión Vial entre los Valles de Aburra y del Río Cauca en el Departamento de Antioquia.

METODO DE DISTRIBUCION

Para efectos de realizar la distribución de Contribución de la Valorización, por la obra mencionada, se utilizó el método de Factores Múltiples de Beneficio, el cual califica los factores que tienen mayor incidencia en la absorción del beneficio, teniendo en cuenta las condiciones físicas y económicas de cada predio.

FACTORES UTILIZADOS

Los factores de distribución aplicados en el Estudio fueron los siguientes:

FACTOR DE ACCESO (F1) : Este factor califica el beneficio obtenido por un predio, de acuerdo a la distancia que se debe recorrer desde el predio, por las vías de penetración, hasta acceder a la vía en estudio, este varía inversamente proporcional a la distancia de acceso.

FACTOR DE USO DE VÍA (F2) : Califica el beneficio recibido por cada predio, de acuerdo con la ubicación física del inmueble respecto a la vía en estudio, y a la distancia recorrida para desplazarse hasta el centro de atracción económica local. Este factor tiene una relación directamente proporcional al recorrido sobre la vía (a mayor recorrido, mayor beneficio y por lo tanto, mayor el factor o viceversa). el centro de consumo regional para este caso particular es el Municipio de Medellín.

FACTOR GEOECONOMICO (F4) : Es un parámetro utilizado para calificar las aptitudes intrínsecas de los predios y analizar los factores físicos y económicos de los mismos. Este factor se estableció de acuerdo a la información obtenida por el consultor a través de la encuesta y el censo el cual tuvo una cobertura del 100% de los predios de la zona de influencia, ya que en el Departamento de Antioquia no existe una clasificación de las zonas geoeconómicas, como la que realiza el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), en otras partes del país. Los parámetros utilizados en el estudio para el análisis de este factor fueron entre otros la topografía, la erosión, aguas, capa vegetal, facilidad de cultivo, retiro de quebrada, preexistencia de cobro de valorización.

Como se ve clara y categóricamente en este modelo intervienen todos los factores que pueden tener incidencia en la absorción del beneficio, es decir en el mayor valor de los predios y en su calificación.

Continuación de la resolución por la cual se distribuye la contribución nacional de valorización causada por la rectificación, ampliación y pavimentación de la carretera Medellín-Turbo Ruta 62, Tramo 02, Sector San Cristobal - Santafe de Antioquia, que comprende las obras de construcción de la Interconexión Vial entre los Valles de Aburra y del Río Cauca en el Departamento de Antioquia.

***/**

Una vez obtenido el factor de conversión como el producto de los factores de acceso, uso, capacidad de pago y geoeconomico, se obtienen las áreas virtuales, que en definitiva son las que son susceptibles de gravamen.

AREA VIRTUAL (Av) Es el resultado de multiplicar el área real de cada predio por el **FACTOR DE CONVERSIÓN**, que es diferente para cada predio, pues cada uno tiene sus propias características físicas.

$$\text{Factor de conversión} = F_1 \cdot F_2 \cdot F_3 \cdot F_4$$

$$Av_i = A_i \cdot F \text{ de conversión}$$

F de conversión = Factor único o total del predio i
 A = Área real del predio i
 Av_i = Área virtual del predio i

ASIGNACIÓN DE LA CONTRIBUCIÓN INDIVIDUAL (Cu_i): El gravamen individual se obtiene de multiplicar el área virtual de cada predio por el coeficiente de distribución, el cual se obtiene de dividir el monto a distribuir entre la sumatoria de áreas virtuales de la zona de influencia.

Que mediante Resolución No 0002186 del 10 de julio de 1998, se reglamentó y convocó a la elección del Representante de los Propietarios de predios beneficiados con la Rectificación, Ampliación y Pavimentación de la carretera MEDELLIN-TURBO Ruta 62, Tramo 02, Sector SAN CRISTOBAL - SANTAFE DE ANTIOQUIA que comprende las obras de construcción de la INTERCONEXION VIAL ENTRE LOS VALLES DE ABURRA Y DEL RIO CAUCA, con el objeto de dar a conocer a los posibles contribuyentes el anteproyecto de distribución de la contribución nacional de valorización, y se hicieran parte dentro del proceso tributario, conforme a lo establecido en el Capítulo IV, Artículo 38 y siguientes del Decreto 1394 de 1970.

Que para efectos de la elección de los representantes de la zona de influencia, esta se subdividió en tres zonas así: Zona A (Municipio de Olaya, Santafé de Antioquia, Sopetran y San Jeronimo), Zona B (Municipio de Ebéjico) y Zona C (Corregimientos de San Cristóbal y Palmitas del Municipio de Medellín), con el fin de elegir tres (3) representantes en total.

Que en las instalaciones de las Alcaldías de los Municipios de Olaya, Santafé de Antioquia, Sopetran, San Jeronimo y Ebéjico y en las Oficinas de, los Corregidores de San Cristóbal y Palmitas del Municipio de Medellín, se instalaron urnas de votación durante los días 16 y 17 de agosto de 1.998, y el día Diez y siete (17) de Agosto de mil novecientos noventa y ocho (1.998), siendo las cinco y treinta de la tarde (5.30

Continuación de la resolución por la cual se distribuye la contribución nacional de valorización usada por la rectificación, ampliación y pavimentación de la carretera Medellín-Turbo Ruta 62, Tramo 02, Sector San Cristobal - Santafe de Antioquia, que comprende las obras de construcción de la Interconexión Vial entre los Valles de Aburra y del Río Cauca en el Departamento de Antioquia.

***/**

se realizaron los escrutinios de votación en los Municipios de San Jeronimo por la Zona A, de Ebejico por la Zona B y en el corregimiento de San Cristóbal por la Zona C resultando elegidas las siguientes personas, así:

Zona A: Angel Ovidio González Alvarez, Administrador de Empresas.
Zona B: Gabriel Martínez Zapata, Abogado
Zona C: Beatriz Alvarez, Ingeniera Civil.

La Ingeniera Beatriz Alvarez, y los Doctores Angel Ovidio Gonzalez Alvarez, y Gabriel Martínez Zapata, tomaron posesión del cargo, en la Ciudad de Medellín en las instalaciones del INVIAS Regional de Antioquia, el día 4 de Septiembre de 1998, según Acta de Posesión de la misma fecha, para lo cual se les hizo entrega de un ejemplar del Estudio de Factibilidad para el cobro de la contribución de valorización, un plano de la Zona de Influencia - localización general, los planos Catastrales de la Zona de Influencia, un Listado Técnico, un Listado General de Contribuyentes y la Fotocopia del Decreto Reglamentario 1604 de 1996 y 1394 de 1970, con el fin de que los posibles contribuyentes hicieran parte del proceso tributario y formularán las objeciones correspondientes.

Que los Representantes de Propietarios presentaron oportunamente el informe de reclamaciones, objetando el anteproyecto de distribución por las siguientes razones, que se resumen así:

Ochenta y nueve (89) reclamaciones por encontrarse dentro del perímetro urbano.
Ciento ochenta y ocho (188) reclamaciones por corrección de área.
Setecientos diez (710) reclamaciones por baja capacidad de pago
Ciento cuarenta y seis (146) reclamaciones que solicitan cambio de Propietario
Ochocientos veintitres (823) reclamaciones que solicitan la revisión de factores de beneficio.

Que analizadas las reclamaciones presentadas por los propietarios a través de sus representantes, la mayor inconformidad se presentó por el tamaño de los rangos de los subfactores que componen el factor geoeconómico (Topografía, erosión, aguas, capa vegetal, dificultad de cultivar y el retiro de quebrada) y a la lejanía de los predios respecto al proyecto.

Que la Subdirección de Valorización y Peaje, analizó detenidamente desde el punto de vista técnico y legal, todas las objeciones presentadas por los Representantes de Propietarios, así mismo evaluó las inconsistencias presentadas en los predios no

Continuación de la resolución por la cual se distribuye la contribución nacional de valorización basada por la rectificación, ampliación y pavimentación de la carretera Medellín-Turbo Ruta 62, Tramo 02, Sector San Cristobal - Santafe de Antioquia, que comprende las obras de construcción de la Interconexión Vial entre los Valles de Aburra y del Río Cauca en el Departamento de Antioquia.

Reclamantes y propuso, las modificaciones correspondientes, tal como consta en el documento presentado a consideración del Consejo Directivo del INVIAS, Documento denominado RESULTADOS DEL ANALISIS DE RECLAMACIONES "PROCESO DE VALORIZACIÓN DE LA VIA: MEDELLIN-TURBO RUTA 62, TRAMO 02, SECTOR SAN CRISTOBAL - SANTAFE DE ANTIOQUIA, QUE COMPRENDE LAS OBRAS DE CONSTRUCCION DE LA INTERCONEXION VIAL ENTRE LOS VALLES DE ABURRA Y DEL RIO CAUCA" EN EL DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA,

que en la sesión No 13 del 30 de octubre del 2.000, mediante acta la cual forma parte integrante de este acto administrativo, el Consejo Directivo del INVIAS, conceptuó favorablemente sobre el estudio de las objeciones y aprobó la distribución y cobro de la contribución de valorización, dando cumplimiento con lo a lo dispuesto en el Artículo 10, numeral 12 del Acuerdo No 018 del 27 de Julio del 2000, expedido en ejercicio de las facultades legales que le confiere el Decreto No 101 del 2000 :

que los principales parámetros para el cobro de valorización después de analizadas las reclamaciones de propietarios quedan así:

Longitud del proyecto	34.4 Km. construcción nueva. 4.9 rehabilitación
Costo de las obras (1997)	\$ 146.211'000.000.00
Plusvalía (1997)	\$ 1.046.465'000.000.00
Capacidad de pago (1.997)	\$ 12.298'555.000.00
Monto Distribuible	\$ 9.247'078.000.00
Área Zona de Influencia	26.174.2 Has
Número de Predios	7.097 rurales
Método de Distribución	Áreas y Factores de Beneficio
Factores Utilizados	F1. Factor de Acceso
	F2. Factor de Uso de Vías
	F3. Factor de Capacidad de Pago
	F4. Factor Geoeconómico

que conocidos los anteriores parámetros y una vez atendidas las reclamaciones de propietarios, la Subdirección de Valorización y Peaje, se propone Distribuir la suma de **Nueve mil doscientos cuarenta y siete millones setenta y ocho mil pesos 9.247'078.000.00 M/Cte,** para recaudar en un plazo de dos (2) a cinco (5) años.

que se cumplieron los trámites y procedimientos señalados por el Decreto No 1394 de 1970, capítulo IV, para la intervención de los contribuyentes en el proceso tributario.

que el Artículo 6º del Decreto 1394 de 1970, establece: que "La contribución de valorización podrá liquidarse y exigirse antes de la ejecución de la obra, durante su construcción o una vez terminada".

Continuación de la resolución por la cual se distribuye la contribución nacional de valorización causada por la rectificación, ampliación y pavimentación de la carretera Medellín-Turbo Ruta 62, Tramo 02, Sector San Cristobal - Santafe de Antioquia, que comprende las obras de construcción de la Interconexión Vial entre los Valles de Aburra y del Río Cauca en el Departamento de Antioquia.

***/**

Que la contribución nacional de valorización es un gravamen real y personal que afecta a los inmuebles que se benefician con la ejecución de las obras públicas y a los poseedores materiales de los mismos; en consecuencia, los errores en cuanto a nombre de propietario serán corregidos de oficio o a petición de parte, por la Subdirección de Valorización y Peaje del Instituto Nacional de Vías.

Que la Ley 383 del 10 de Julio de 1997, estableció que las contribuciones nacionales de valorización que no sean canceladas de contado, generaran intereses de financiación equivalentes a la tasa DTF más seis (6) puntos porcentuales.

Que realizado el análisis jurídico de todo lo actuado, no se encontró irregularidad alguna en éste proceso.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO: Distribuir la suma de *Nueve mil doscientos cuarenta y siete millones setenta y ocho mil pesos \$9.247.078.000.00 M/Cte*, entre los propietarios, usufructuarios o poseedores económicos de 7.097 predios, comprendidos en un área de 26.174.2 Has, beneficiados con la Rectificación, Ampliación y Pavimentación de la carretera MEDELLIN-TURBO Ruta 62, Tramo 02, Sector SAN CRISTOBAL - SANTAFE DE ANTIOQUIA que comprende las obras de construcción de la INTERCONEXION VIAL ENTRE LOS VALLES DE ABURRA Y DEL RIO CAUCA.

ARTICULO SEGUNDO: La Zona de Influencia beneficiada por la obra, comprende todas las propiedades ubicadas dentro de los linderos que a continuación se transcriben:

ZONA DE INFLUENCIA

La descripción de la zona se hace partiendo del punto cero del proyecto en la ciudad de Medellín en sentido antihorario, se sigue una orientación general hacia el norte, luego se sigue hacia el Noroccidente, luego se toma hacia el sur y finalmente hacia el oriente para cerrar la zona.

El punto de donde parte la delimitación esta localizado en el sitio denominado "Pajarito", el cual es la bifurcación de las vías hacia el municipio de San Pedro de los Milagros y hacia Santafe de Antioquia. Pajarito está localizado al norte del Corregimiento de San Cristóbal en el área Metropolitana del Valle del Aburrá, se continúa en sentido Nororiental por la vía existente, que se convierte en el limite natural del beneficio, se sigue el trazado de la vía hasta el estadero Manantiales, ubicado al costado derecho de la vía, luego sobre la vía existente, buscando el Alto del Boqueron, estadero Boqueron. Se continúa por la vía hasta el denominado estadero

continuación de la resolución por la cual se distribuye la contribución nacional de valorización usada por la rectificación, ampliación y pavimentación de la carretera Medellín-Turbo Ruta 62, Tramo 02, Sector San Cristobal - Santafe de Antioquia, que comprende las obras de construcción de la Interconexión Vial entre los Valles de Aburra y del Río Cauca en el Departamento de Antioquia.

El "Tambo", situado en el costado derecho de la vía, se continúa hasta la intersección de la vía con la quebrada La Volcana, se sigue el trazado hasta el punto de acceso al corregimiento de Palmitas, luego hasta la intersección de la vía con la quebrada La Núscales, se sigue el trazado de la vía existente hasta encontrar el cruce de la vía con el límite municipal de Medellín y San Jerónimo, se sigue el trazado de la vía existente pero ya en el municipio de San Jerónimo hasta encontrar el estadero El Guaico, se sigue por la vía hasta la intersección con la quebrada La Ramirez, se continúa por el trazado de la vía hasta la intersección con el río Aurra, se sigue por el límite veredal que es el río Aurra, recorriendo todo el contorno del límite veredal (vereda El Guayabo). Hasta la quebrada Grande, Vereda El Altico predio 001 de propiedad de Abraham Pérez G. continúa por la margen izquierda aguas arriba hasta el predio 35 de propiedad de Cilena María Zapata Pérez, gira a la izquierda siguiendo el límite veredal hasta el lugar donde se intersectan los límites veredales, siguiendo en sentido Nororiental por límite de la vereda El Guayabo con las veredas Poleal y Palo Blanco hasta encontrar la quebrada El Espejo, continúa en sentido Nororiental por el límite veredal entre la vereda Quimbayo con las veredas El Altico y los Cedros, hasta encontrar el lugar donde se intersectan los límites veredales del Chocho y los Cedros predio 019 de propiedad de Guillermo León Gaviria Zapata, continúa por el límite veredal hasta encontrar el límite municipal, sigue el camino antiguo de Sopetran hasta el predio 88 de propiedad de Juan Pablo Muñoz Gallego, se continúa por el límite veredal del Mestizo hasta el predio 002 vereda Los Cedros de propiedad de María Dolores Vega de Bedoya, sigue hasta la Intersección de los límites veredales Quimbayo, El Mestizo y Tafetanes, de allí continúa por el límite veredal del Mestizo al predio 11 de propiedad de Francisco Antonio Pulgarín, sobre la quebrada Tafetanes, en la intersección del límite entre las veredas Tafetanes y Las Cruces, se sigue el límite entre estas dos veredas en sentido Nororiental hasta encontrar la quebrada Sopetrana, se continúa por el límite veredal en sentido Nororiental, entre la vereda Otrabanda y la vereda Las Cruces, se sigue el límite veredal entre la vereda Otrabanda y la vereda Montegrande, se sigue el límite veredal entre la vereda Otrabanda y la vereda Filo del Medio hasta encontrar la quebrada Mirandita, se sigue el límite entre la vereda Miranda y la vereda Santa Rita hasta encontrar la quebrada Cusumbi, se sigue el curso de la quebrada hasta la intersección de la quebrada con el límite de los predios 58 y 59 de la vereda Santa Rita. Hasta la Quebrada La Nuarque, límite municipal entre Sopetran y Olaya, sigue el curso la quebrada La Nuarque en sentido Nororiental, se continúa por el límite del corregimiento Sucre, Vereda Quebrada Seca y el corregimiento de Planadas, Vereda Piñones hasta el límite del predio 71, perteneciente a Antonio María Correa Londoño y el predio 57 perteneciente a Rafael Angel Arango Serna de la Vereda Quebrada Seca, corregimiento de Sucre, se sigue este linderero hasta la quebrada Seca, se sigue por el cause de la quebrada hasta la intersección de la quebrada y la vía a la zona urbana del corregimiento de Sucre, se continúa por la vía hasta el límite del predio 37, perteneciente a Rosal Ltda. Saldarriaga Romero, ubicados en la vereda Quebrada Seca corregimiento de Sucre, hasta el río Cauca, se continúa y se cruza el puente sobre el río Cauca, seguimos el curso del río aguas abajo margen izquierda hasta donde termina la vereda 12 Paso Real predio 231 de Santafe de Antioquia, de propiedad de Gabriel Jaime Acevedo Maya, continúa el límite veredal hasta llegar a la intersección de los límites veredales entre la vereda Paso Real y la Vereda La Nustría (Santafe de Antioquia), sigue el límite veredal entre las mismas veredas hasta la cabecera urbana del municipio, se sigue el linderero de la cabecera municipal hasta encontrar el río Tonusco, se sigue el lecho del río en sentido Noroccidental hasta el linderero de los predios 110 perteneciente a Angela María Orozco Heerán y el predio 111 de la vereda El Espinal, se continúa por este linderero, hasta llegar a la quebrada Juan Blanco y se sigue por el curso de la quebrada límite con los predios 24 de la vereda El Espinal perteneciente a Diana María Betancur y el predio

Continuación de la resolución por la cual se distribuye la contribución nacional de valorización causada por la rectificación, ampliación y pavimentación de la carretera Medellín-Turbo Ruta 62, Tramo 02, Sector San Cristobal - Santafe de Antioquia, que comprende las obras de construcción de la Interconexión Vial entre los Valles de Aburra y del Río Cauca en el Departamento de Antioquia.

111 de la misma vereda, en sentido sur occidental y luego en sentido sur oriental siguiendo el lindero del predio 24 y el predio 23 perteneciente a María del Carmen Vargas Girón de la vereda El Espinal hasta encontrar la quebrada Carvajalina, se continúa en sentido Suroriental por la división física de los predios 022 de propiedad de Jesús Antonio Palacio Zapata y los predios 025, propiedad de Camilo Flórez Acevedo y el predio 021, propiedad de Pedro Antonio Flórez Oquendo hasta encontrar el límite entre las veredas El Espinal y El Jaque, se prosigue por lindero hasta el lugar de cruce del límite de la vereda El Pedregal y la vereda el Jaque. Se avanza en sentido sur oriental por el lindero físico entre los predios 191 y 192 pertenecientes a la señora Ligia Gómez Vda de Robledo de la vereda El Jaque, hasta encontrar el lindero físico de los predios 191 y 174 perteneciente a Alonso Rodríguez ambos predios ubicados en la vereda Jaque hasta el punto de encuentro entre los límites de los predios 174 y 175 ambos propiedad de Alonso Rodríguez y pertenecientes a la vereda El Jaque. Se prosigue en sentido oriental bordeando el límite físico entre los predios 174 y 124 propiedad de Wladislao Emilio Hajduk Kuros luego se sigue en dirección sur occidental bordeando el lindero físico del predio 124, con los predios 175, 129 y 128 propiedad de Alirio Rendon Hurtado y el límite de los predios 125, 126, 128, 127 propiedad del mismo señor hasta encontrar la Quebrada Seca. En dirección sur bordeando los predios 055, 054 y 053 de la vereda El Jaque hasta encontrar la quebrada La Juanes, por esa aguas abajo hasta su desembocadura en el río Cauca. La Zona continúa por el río Cauca aguas abajo hasta la desembocadura a este, de la quebrada Seca, límite entre las veredas Guaimaral y San Nicolas del municipio de Sopetran, por la quebrada Seca aguas arriba hasta la confluencia de los límites veredales de La Puerta y San Nicolas del municipio de Sopetran con la vereda Guasimo del municipio de San Jeronimo. Tomando el límite Norte y Oriente de la vereda Guasimo hasta encontrar la quebrada La Sucia en límites de los municipios de Ebéjico y San Jeronimo. Se continúa por la Quebrada la Sucia aguas arriba hasta encontrar el lugar donde se intersectan los límites de las Veredas La Renta y La Suiza del municipio de Ebéjico. De este punto en adelante la zona coincide con el límite occidental de la vereda La Suiza hasta encontrar nuevamente la quebrada La Sucia. Por esta quebrada aguas arriba entre el límite de los corregimientos de Palmitas y San Antonio de Prado, ambas en Medellín, continuando por este límite se llega al sitio de confluencia de ambos corregimientos con el de San Cristóbal, se continúa por el lindero entre el corregimiento de San Antonio de Prado y San Cristobal, hasta llegar al lugar donde se encuentra el corregimiento de Altavista, se llega al sitio de encuentro en la zona urbana del municipio de Medellín, quebrada La Moñonga, por la cual se llega hasta la carretera a San Pedro y de este, al punto de iniciación de la zona de influencia.

En términos generales la zona de influencia definida en estos términos tiene un área de 26.174,2100 Hectáreas.

ARTICULO TERCERO: El listado General y Técnico de propietarios beneficiados, con sus correspondientes contribuciones, forma parte integrante de este acto administrativo, así como el Mapa o Plano final que sirvió para la distribución de las contribuciones, los cuales están rubricados por el Subdirector de Valorización y Peaje.

ARTICULO CUARTO: La contribución de valorización causada por la Rectificación, Ampliación y Pavimentación de la carretera MEDELLIN-TURBO Ruta 62, Tramo 02, Sector SAN CRISTOBAL - SANTAFE DE ANTIOQUIA que comprende las obras de construcción de la INTERCONEXION VIAL ENTRE LOS VALLES DE ABURRA Y DEL RIO CAUCA., asignada a un predio determinado, se cancelará de contado o se

Continuación de la resolución por la cual se distribuye la contribución nacional de valorización causada por la rectificación, ampliación y pavimentación de la carretera Medellín-Turbo Ruta 62, Tramo 02, Sector San Cristobal - Santafe de Antioquia, que comprende las obras de construcción de la Interconexión Vial entre los Valles de Aburra y del Río Cauca en el Departamento de Antioquia.

***/*

financiará con un interés de la tasa DTF más seis (6) puntos porcentuales, de acuerdo con las cuantías y plazos detallados a continuación:

- a) Las contribuciones hasta QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000) M/CTE, se financiarán en ocho (8) cuotas trimestrales, en un plazo de dos (2) años.
- b) Las contribuciones cuya cuantía exceda la suma de QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000.00) M/CTE, hasta TRES MILLONES DE PESOS (3'000.000.00) M/CTE, se financiarán en doce (12) cuotas trimestrales, en un plazo de tres (3) años.
- c) Las contribuciones cuya cuantía exceda la suma de TRES MILLONES DE PESOS (\$3'000.000.00) M/CTE, hasta DIEZ MILLONES DE PESOS (10'000.000.00) M/CTE, se financiarán en Diez y Seis (16) cuotas trimestrales, en un plazo de cuatro (4) años.
- d) Las contribuciones cuya cuantía exceda la suma de DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10'000.000.00) M/Cte, se financiarán en Veinte (20) cuotas trimestrales, en un plazo de cinco (5) años.

ARTICULO QUINTO: De conformidad con lo establecido en el Artículo 51 del Decreto 1394 de 1970, se descontará el Veinte por ciento (20%) de la contribución, si ésta es cancelada dentro de los noventa (90) días siguientes contados a partir de la ejecutoria del presente acto administrativo.

ARTICULO SEXTO: Los plazos de financiación y descuentos a que se refieren los Artículos precedentes no se aplicarán ni concederán, una vez se inicie el cobro por jurisdicción coactiva a los contribuyentes que hubieren incurrido en mora.

ARTICULO SEPTIMO: El incumplimiento en el pago de cualquiera de las cuotas de la contribución de valorización, dará lugar a intereses de mora, que se liquidarán por cada mes o fracción de mes de retraso en el pago, a la misma tasa señalada en el Artículo 635 del Estatuto Tributario para la mora en el pago de los impuestos administrados por la DIAN.

ARTICULO OCTAVO: La Notificación Personal de ésta Resolución se adelantará en las instalaciones de las Alcaldías Municipales de los Municipios de Olaya, Santafe de Antioquia, Sopetran, San Jerónimo, Ebejico, y en las oficinas de los corregidores de Palmitas y San Cristobal del Municipio de Medellín del Departamento de Antioquia, previa citación de los propietarios, usufructuarios y poseedores de predios, por un Periódico de amplia difusión nacional o local, observando lo dispuesto en el Decreto 01 de 1984 y demás normas vigentes sobre la materia.

continuación de la resolución por la cual se distribuye la contribución nacional de valorización dada por la rectificación, ampliación y pavimentación de la carretera Medellín-Turbo Ruta 62, No 02, Sector San Cristobal - Santafe de Antioquia, que comprende las obras de construcción a Interconexión Vial entre los Valles de Aburra y del Río Cauca en el Departamento de Antioquia.

TICULO NOVENO: Los pagos de las cuotas trimestrales de la contribución de valorización deberán efectuarse en las Oficinas de los Bancos o entidades autorizadas que autorice la entidad encargada del recaudo.

TICULO DECIMO: Las contribuciones de valorización individualmente asignadas se harán, para efectos contables, por exceso o por defecto, a la decena más próxima.

TICULO DECIMO PRIMERO: La Subdirección de Valorización y Peaje, solicitará a las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos competentes, la inscripción del gravamen que se distribuye por medio de la presente Resolución, de acuerdo con lo dispuesto en los Decretos 1604 de 1966 y 1394 de 1970.

TICULO DECIMO SEGUNDO: Contra la presente Resolución procede el Recurso de Reposición ante el Director General del Instituto Nacional de Vías, dentro de los cinco (5) días siguientes a la notificación personal o por edicto.

TICULO DECIMO TERCERO: La presente Resolución rige a partir de la fecha de expedición.

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CUMPLASE

en Santa Fe de Bogotá D.C. a

09 ENE. 2001

ANA MARIA GOMEZ JARAMILLO
ANA MARIA GOMEZ JARAMILLO

reparó:

Economista GONZALO JIMENEZ MONTAÑO

última actualización noviembre 21 del 2000

revisó:

Ingeniero LUIS FELIPE MARTINEZ LIZARRALDE (Revisión Técnica)

Ingeniero EDGARD ENRIQUE VILLAZON BARRAZA (Revisión General)

Abogado JAIME ALBERTO PACHECO (Revisión Jurídica)

EEVBILFML/JAP/ GJM /ARCH C:\santafe/documentos/ distribu4.DOC

c.c.

Dirección General

Secretaría Técnica

Subdirección de Valorización y Peaje

Gerencia de Valorización

Consecutivo

E. Lizarralde

"Modernizamos la Red Vial"

Anexo 8. Respuesta ICANH



ICANH

Instituto Colombiano de Antropología e Historia



MINCULTURA

ICANH 130
No. Rad. 5433
5 2 5 4

Bogotá, D. C. 20 NOV 2017

Señor
LUCAS IGNACIO ARBELAEZ
Calle 12 No 33 – 55 Edificio Ceiba Grande Apto 1502 B Barrio Álamos
Pereira, Risaralda
liarbelaez@gmail.com

Asunto: Respuesta a "Solicitud información de potencial arqueológico en área de proyecto en jurisdicción de Santa Fe de Antioquia".

Cordial saludo,

Hemos recibido su consulta del asunto para el área donde se localizará el proyecto "Construcción del parque recreacional ANACONA". Al respecto le informamos que el ICANH requiere la descripción detallada de las obras, su ubicación (incluidas coordenadas) y extensión, con el propósito de emitir un concepto sobre el Potencial Arqueológico, la existencia de Patrimonio Arqueológico y la aplicación de la normatividad vigente sobre protección del Patrimonio Arqueológico de la Nación establecido en el Decreto 1080 de 2015 -Decreto Único Reglamentario del Sector Cultura modificado por el Decreto 1530 de 2016.

En ese sentido se debe resaltar que de conformidad con lo previsto en el artículo 2.6.2.13 del Decreto 1080 de 2015, se establece que todo el territorio nacional es un área de potencial riqueza en materia de Patrimonio Arqueológico. Bajo esta premisa, se debe atender además lo previsto en el artículo 1° del Decreto 1530 de 2016 que modifica el numeral 2° del artículo 2.6.2.2 del Decreto Único Reglamentario del Sector Cultura 1080 de 2015 que preceptúa:

"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 determinar la existencia de bienes o contextos arqueológicos en el área de influencia de aquellos proyectos, obras o actividades; así como identificar y caracterizar los hallazgos que se encuentren y evaluar los niveles de afectación esperados sobre el patrimonio arqueológico para formular el correspondiente Plan de Manejo Arqueológico. Como condición para iniciar las obras, dicho Plan deberá ser aprobado por el Instituto Colombiano de Antropología e Historia ICANH. Sin perjuicio de lo anterior, las actividades del Programa de Arqueología Preventiva y del Plan de Manejo Arqueológico, que impliquen actividades de intervención sobre contextos o bienes arqueológicos, el interesado deberá solicitar ante el ICANH la respectiva autorización de intervención."



Calle 12 N° 2-41 Bogotá D.C., Colombia. Conmutador: (57-1) 4440544 – Fax: 4440530
contactenos@icanh.gov.co / www.icanh.gov.co

Anexo 9. Certificado de valorización


GOBIERNO DE ANTIOQUIA
SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA FÍSICA

Certificado N° AUX1 - 0999999992459

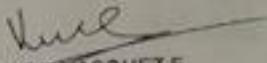
La Dirección de Valorización

CERTIFICA

Que SOC PARCELACION TONUSCO S.A, con cédula (s) o NIT número , propietario(a) del (los) predio(s) número con Matrícula(s) Inmobiliaria(s) 024-0015540, nombre(s) de la(s) finca(s) , ubicado en del (los) Municipio (s) de SANTAFE DE ANTIOQUIA (Ant.), NO FIGURA GRAVADO,(A) a la fecha por NINGUNA obra en la Secretaría de Infraestructura Física.

El presente certificado es válido por noventa (90) días.

NOTA:
Medellín, JULIO 21 DE 2009.


NELSON VASQUEZ E.
Auxiliar

Antioquia para todos

Dirección Administrativa y Financiera
Calle 428 52-126 Piso 2, Oficina 305 - Teléfono 385 7933 - Fax: 385 7942

Mano
a la obra



Anexo 10. Paz y salvo de valorización

DA 01124474


GOBERNACION DE ANTIOQUIA
SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y OBRAS PARA
LA INTEGRACION Y DESARROLLO DE ANTIOQUIA
ANTIOQUIA BUENA, un hogar para la vida

Medellin, 15 de Junio de 2007

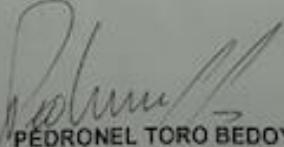
Doctor
JUAN MANUEL RESTREPO VELEZ
Director Territorial Antioquia
Medellin

Doctor Restrepo

Le informamos que el señor FLOREZ ACEVEDO CAMILO propietario(s) del predio identificado con la (s) Matrícula (s) 029-0015450 gravado por la obra **TUNEL DE OCCIDENTE**, según Resolución 952 DE 2007, a la fecha se encuentra cancelada así:

Contribucion inicial	\$3.054.850
Contribucion pagada	2.570.766
Sado	0

Atentamente,


PEDRONEL TORO BEDOYA

Calle 429 52-126 Piso 0 Tel: (04)2857020 - 3657022 Correo Electronico: info@antioquia.gov.co

Anexo 11. Trámites consulta de etnias ante Ministerio del Interior



Pereira, 13 de diciembre de 2017

☐

Señores

MINISTERIO DEL INTERIOR

Calle 2B Nro. 38 Piso 1, Ed. Camargo

Bogotá, C

Atn: Dirección de Consultas Previas

☐

☐

Asunto: Solicitud de certificación de No presencia de grupos étnicos.

☐

☐

Soy estudiante de la Maestría en proyectos de la Universidad AFIT de Medellín, como trabajo de grado estamos desarrollando el apoyo a empresarios del turismo para definir la viabilidad jurídica del proyecto "Parque Recreacional ANACONA".

☐

El proyecto se ubica en la Vereda El Espinal, municipio de Santa Fe de Antioquia, Antioquia. Consiste en un parque recreacional acuático donde la infraestructura estará distribuida en cerca de 20 has, para la construcción de piscinas con sus atracciones y áreas de servicio relacionadas. Actualmente el uso de los suelos es potreros manejados con astrojos altos y algunos relictos boscosos, la zona empieza a tener desarrollo turístico con fincas de recreo.

☐

En documento que se anexa en C.D se identifica la ubicación del predio para el proyecto, su limitación con el río y su ubicación respecto al casco urbano de Santa Fe de Antioquia.

☐

Agradecemos su atención y respuesta.

☐

☐

☐

Atte.

☐


LUCAS ARBELÁEZ FUENTES
c.c. 10032014

☐



8-00008344-PQRSD-005124-PQR
bril de 2018



Para verificar la autenticidad del documento ingrese [AQUÍ](#) y digite el código de consulta **059118101154930** o escanee con su celular el código QR que se registra a continuación.

Sr./Sra:
Ciudadano



Asunto: Gestión finalizada solicitud **EXT_S18-00008344-PQRSD-005124-PQR**.

Respetado (a) Sr./Sra:

Atentamente nos permitimos informarle que la solicitud **EXT_S18-00008344-PQRSD-005124-PQR** del **11/04/2018**, finalizó su gestión teniendo en cuenta las siguientes observaciones:

La Dirección de Consulta Previa del Ministerio del Interior, le informa que su solicitud de certificación de presencia o no de comunidades étnicas en el área de influencia de un proyecto, obra o actividad puede efectuarla a través de la plataforma Ventanilla Integral de Trámites Ambientales en Línea (VITAL). Este sistema le permite vía web, solicitar, realizar seguimiento y recibir sus solicitudes a través de <http://vital.anla.gov.co/ventanillasilpa/> o www.mininterior.gov.co, en esta última en la parte derecha encontrará varios iconos, dé clic en el botón VITAL y siga las instrucciones.

Si desea realizar nuevamente su solicitud, puede hacerlo a través de nuestro sistema PQRSD.

Cordialmente,

Ibeth Ercilia Castro Gomez
— Oficina de información pública
Ministerio del Interior

Elaboró: **Ibeth Ercilia Castro Gomez**

Revisó: **Ibeth Ercilia Castro Gomez**

Aprobó: **Ibeth Ercilia Castro Gomez**

Correspondencia: Edificio Camargo, Calle 12B n° 8 – 38
Conmutador: 2 42 74 00

www.mininterior.gov.co

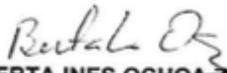
Servicio al Ciudadano serviciociudadano@mininterior.gov.co - Línea gratuita 018000910403
Bogotá, D.C. - Colombia - Sur América

La suscrita Profesional Universitaria de la Gerencia indígena de la Gobernación de Antioquia

CERTIFICA

Que en el Municipio de Santa Fé de Antioquia, Departamento de Antioquia, no se encuentran Resguardos, ni comunidades indígenas reconocidas hasta la fecha, por lo tanto, en los Predios de propiedad de la Parcelación TONUSCO, referenciados en la factura anexa a su correo, no ha presencia de comunidades, ni Resguardos indígenas.

Se expide la presente en Medellín, a los 18 días del mes de abril de 2018.


BERTA INES OCHOA-ZAPATA
Profesional Universitaria
Gerencia Indígena
Gobernación de Antioquia

NOTA:

Para el caso de la información sobre comunidades Afrocolombianas, es necesario elevar la consulta ante la Gerencia de Afrodescendientes, al Doctor Wilfredo Machado Palacios al correo electrónico wilfredo.machado@antioquia.gov.co o al teléfono 3838690.



{PIE_CERTICAMARA}

Gerencia Indígena

Calle 42 B 52 - 106 Piso 10, oficina 1027- Tels: (4) 3838664 - 3838661
Centro Administrativo Dptal José María Córdova (La Alpujarra)
Medellín - Colombia - Suramérica
Código Postal 050015

Anexo 12. Escritura

DA 01124474

COMPRAVENTA

DE: "CAMILO FLOREZ ACEVEDO" -----
 A: "PARCELACION TONUSCO S.A." -----

FORMATO DE CALIFICACIÓN

MUNICIPIO: ANTIOQUIA DEPARTAMENTO: ANTIOQUIA RURAL
 DIRECCION: LOTE DE TERRENO No. 1, PARAJE JUAN BLANCO, LLAMADO LAS ANIMAS

NUMERO DE ESCRITURA	DIA	MES	AÑO
5.067	II	07	2006

CÓDIGO	ESPECIFICACIÓN	VALOR DEL ACTO EN PESOS
0125	COMPRAVENTA	\$ 20'000.000.00

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO	IDENTIFICACIÓN
CAMILO FLOREZ ACEVEDO	C.C. 8.287.012
PARCELACION TONUSCO S.A.	NIT. 811.043.643-2

ESCRITURA NUMERO: CINCO MIL SESENTA Y SIETE (5.067)

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, a los treinta y un (31) días mes de Julio - del año dos mil seis (2.006), ante el Despacho de la Notaria Doce (12) del Circuito Notarial de Medellín, cuyo(a) titular es el doctor JORGE IVAN CARVAJAL SERILVEDA comparecieron:

A). CAMILO FLOREZ ACEVEDO, mayor de edad, de estado civil casado, con sociedad conyugal vigente, domiciliado en el Municipio de Santa Fe de Antioquia y de tránsito por la ciudad de Medellín, identificado como aparece al pie de su firma, de estado civil casado, quien obra en su propio nombre; que en adelante, dentro del texto de este instrumento, se denominará EL VENDEDOR, de una parte. -----

B). JUAN CARLOS ECHEVERRI FERNÁNDEZ, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Medellín, identificado como aparece al pie de su firma, quien obra a nombre y en representación, en su calidad de Gerente de la sociedad PARCELACION

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

TONUSCO S.A., NIT. 811.043.643-2, domiciliada en la ciudad de Medellín, constituida por medio de la escritura pública número 6.805 del 30 de Diciembre de 2003, de la Notaría Primera (1a.) de Medellín; aclarada por medio de la escritura pública número 787 de 20 de Febrero de 2004, de la Notaría Primera (1a.) de Medellín, inscrita en la Cámara de Comercio de Medellín, el 23 de Febrero de 2004; en el Libro 9o., bajo el número 1708; debidamente facultado para celebrar el presente acto por los Estatutos Sociales; todo lo cual acredita con el certificado de existencia y representación legal que adjunta para que forme parte del protocolo; sociedad que en adelante y dentro del texto de este instrumento se denominará LA COMPRADORA, de otra parte; y declararon que han celebrado el "contrato de compraventa" contenido en las siguientes cláusulas: -----

FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO: 024-0015450. -----

PRIMERA.- OBJETO DEL NEGOCIO Y DESCRIPCIÓN DEL BIEN: EL VENDEDOR enajena a título de compraventa en favor de LA COMPRADORA el pleno derecho de dominio que tiene y la posesión que ejerce, sobre el(de los) siguiente(s) bien(es) inmueble(s): **LOTE NUMERO UNO (11):** Un lote de terreno, llamado Las Animas, situado en el paraje Juan Blanco, del Municipio de Santa Fe de Antioquia, Departamento de Antioquia, con un área de 393.034 metros cuadrados y comprendido por los siguientes linderos: Partiendo del mojón que queda en la esquina del callejón; de ahí siguiendo el alambrado nuevo hasta la boca del zanjón, siguiendo este zanjón hacia arriba con el mismo cerco, hasta la boca del otro zanjón; y siguiendo el zanjón a mano derecha, hasta la boca del zanjoncito de Los Noros, este arriba hasta donde termina; de aquí línea recta al mojón que se encuentra al pie del doncel y de aquí siguiendo filo arriba hasta encontrar el mojón que hay en todo el filo de Las Animas que divide la Lamosa de Las Animas y de La Membrillala; siguiendo este filo Membrillala hasta el filo que viene de Pan de Azúcar; volteo hacia abajo por el filo del voladito, hasta encontrar el cerco de la cañada de Los Noros de Las Colmenas; sigue hacia abajo por dicho cerco, lindando con el lote que se adjudica a Pedro Elkin Flórez, por una cañadita hasta llegar al columpio del corral viejo de la quebrada La Carvajala, cruzando la quebrada y lindando con el corral; se sigue por sus cercos lindando con el yerbal de la casa de la carvajala hasta encontrar el corral de la casa de la posesión nueva; atraviesa la acequia y sigue hasta encontrar lindero

DA 00855729



con el LOTE DOS de los hermanos Herrera Durango, volteo a la derecha en línea recta 139.40 metros lindando con los mismos Herrera Durango, hasta encontrar el punto de partida en el mojón que está en el callejón de La Loma de Las Animas.

FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO:

024-0015450

PÁRAGRAFO: No obstante la ubicación, linderos y cabida antes expresados, el(los) derecho(s) se vende(n) como cuerpo cierto; el predio puede servirse de las aguas a que tiene derecho.

SEGUNDA.- TITULO DE ADQUISICIÓN: EL VENDEDOR adquirió el(los) predio(s) que vende(n), en mayor extensión, por adjudicación que se le hizo en la liquidación de la comunidad con la señora ANA RAMONA ACEVEDO DE FLOREZ, según los términos de la escritura pública número 221 del 26 de Abril de 1974, de la Notaría Única del Círculo Notarial de Santa Fe de Antioquia, registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, Seccional de Santa Fe de Antioquia, el 30 de Abril de 1974. Luego, efectuó declaraciones de loteo, originándose el predio objeto de la venta, por medio de la escritura pública número 621 del 16 de Diciembre del 2004, de la Notaría Única del Círculo Notarial de Santa Fe de Antioquia, registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, Seccional de Santa Fe de Antioquia, el 25 de Enero del 2005.

TERCER.- PRECIO: El precio del(de los) derecho(s) objeto de la venta, lo constituye la suma de VEINTE MILLONES DE PESOS M.L. (\$ 20'000.000.00), que LA COMPRADORA cancela de contado, con cheque número 0093 del BBVA, cuenta número 350019402

CUARTA.- LIBERTAD Y SANEAMIENTO: El(Los) inmueble(s) objeto de la compraventa es(son) del dominio exclusivo de EL VENDEDOR, quien lo(s) posee(n) quieta, regular, pacífica, pública y material, no lo(s) ha enajenado antes de ahora y lo(s) transfiere libre(s) de gravámenes, afectación a vivienda familiar (Ley 258 de 1.996), medidas cautelares y limitaciones al dominio en general.

En cuanto a Valorizaciones, existe la comunicada por INVIAS a la Oficina de Registro mediante Resolución Nro. 020 del 09 de Enero del 2001, registrada el 23 de Julio del

2001, de la cual - en su sucesivo - se hace cargo la Sociedad Compradora.
 Así mismo EL VENDEDOR hace entrega real y material, del(de los) inmueble(s), a paz
 y salvo por concepto de impuesto predial, tasas y contribuciones, hasta la fecha de
 esta escritura. En tal virtud responde de la efectividad de la venta, se obliga al
 saneamiento de la misma en los casos previstos en la Ley, e igualmente se obliga a
 pagar cualquier deuda que, por los conceptos anotados, se hubiere causado hasta la
 fecha de este instrumento; pero no queda obligada al pago de impuesto predial,
 tasas, contribuciones y valorizaciones que se causen con posterioridad a la fecha
 indicada.

QUINTA- GASTOS: Los gastos que se causen en el otorgamiento de la presente
 escritura pública serán cancelados así:

- a).- La Retención en La Fuente es de cargo exclusivo de EL VENDEDOR.
- b).- Los Derechos Notariales, el Impuesto de Anotación (Boleta de Rentas
 Departamentales), Estampillas y demás Emolumentos Notariales, por concepto de la
 compraventa, serán cancelados por iguales partes entre los contratantes.
- c).- Los correspondientes a su inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos
 Públicos, correrán por cuenta exclusiva de LA COMPRADORA.

SÉXTA- ENTREGA MATERIAL: Que EL VENDEDOR hace entrega real y material a
 LA COMPRADORA del(de los) inmueble(s) objeto de la presente escritura, con sus
 usos, costumbres y servidumbres activas y pasivas, legalmente constituidas o que
 consten en títulos anteriores, al momento de la firma de la presente escritura.

SÉPTIMA- ACEPTACIÓN: Presente en este acto **JUAN CARLOS ECHEVERRI
 FERNÁNDEZ**, de las condiciones civiles conocidas, dijo:

- a).- Que acepta, para la sociedad que representa, en todas sus partes la presente
 escritura, la venta que se le hace y las demás estipulaciones contenidas en ella, por
 estar todo de acuerdo con lo convenido.
- b).- Que ha recibido, para su representado, materialmente y su a entera satisfacción,
 el inmueble objeto de la compraventa.

**NO SE DAN LOS PARÁMETROS ESTABLECIDOS POR LA LEY 358 DE 1996,
 PARA QUE EL INMUEBLE OBJETO DE LA COMPRAVENTA SEA AFECTADO A
 VIVIENDA FAMILIAR.**

EL SUSCRITO NOTARIO DEJA EXPRESA CONSTANCIA DE QUE LE ADVERTIÓ A LOS

DA 01124472



CORRESPONDE A LA ESCRITURA NUMERO 5.107 DEL 31 DE JULIO DEL 2006. OTORGANTES, LA OBLIGACION DE LEER Y CONSTATAR LOS DATOS CONSIGNADOS EN LA PRESENTE ESCRITURA. PUES CUALQUIER CORRECCION POSTERIOR IMPLICARA EL OTORGAMIENTO DE UNA NUEVA ESCRITURA

ACLARATORIA, CUYOS GASTOS CORRESPONDERA EFECTUAR A LOS MISMOS OTORGANTES (ARTICULO 102 DEL DECRETO LEY 960 DE 1970).

Derechos Notariales: \$69.917,00 Decreto número 1681 de Septiembre 16 de 1996 (Reformado mediante Resolución número 7.200 del 14 de Diciembre del 2005)

Se extendió en las hojas DA - 01124472- 00856729 y 01124472

Leído el presente instrumento por los comparecientes, lo encuentran correcto, lo aprueban y firman ante mí, el suscrito Notario, quien en esta forma lo autoriza.

Se advirtió el registro dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha del otorgamiento del presente instrumento público.

QUITA Y FONDO \$ 6.110,00 - IVA \$ 21.216,00 Y RETENCION \$ 200.000,00.

ANEXOS. - PAZ Y SALVOS : - PAZ Y SALVO POR LA OBRA " BOLMPOLO SANTAPE

DE ANTIGUA - EXPEDIDO EL 18-07-2.006 - VALIDO POR NOVENTA (90) DIAS.

PREDIAL NUMERO 0027 - VALIDO HASTA EL 10-08-2.006.- AVALLO CATASTRAL -

\$ 17.383.152,00.

Camilo Florez Acevedo
CAMILO FLOREZ ACEVEDO

CC # 8297012 Med.

Dirección Fiscal: calle 10 # 14-30 Santa Fe de Antioquia

Juan Carlos Echeverri Fernández
JUAN CARLOS ECHEVERRI FERNÁNDEZ

CC # 71.678.399 de Medellín

Representante Legal de PARCELACIÓN TONUSCO S.A.

Nit. 811.043.643-2

J. Canjal
JORGE IVAN CARVAJAL SEPULVEDA
NOTARIO OCE



Es SETEL Copia tomada del
original, que exhibí y autorizó en SIETE
hojas útiles con destino a LA COMPRADORA
Dado en Medellín, 03-09-2006



COMPROBANTE DE PAGO
14 - 02 - 2007 024-0015450
COMPLAVENTA.-

[Handwritten signature]