

DIAGNÓSTICO JURÍDICO PREDIO: PREDIO LOTE N° 2 – ARJONA - BOLÍVAR.	
Propietario /poseedor del Inmueble	ALCALDÍA DEL MUNICIPIO DE ARJONA – BOLÍVAR.
Número de Identificación: (C,C./NIT)	890480254

I. IDENTIFICACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE		
DIRECCIÓN	Departamento	Municipio
LOTE N° 2	BOLÍVAR	ARJONA
Folio de Matrícula Inmobiliaria	Número predial:	
060 - 240040	000100020445000	
Título de Adquisición: I título con el que adquiere el último titular inscrito.		
<p>ANOTACION: Nro 3 Fecha: 26 – 09 - 2011 Radicación: 2011 – 060 – 6 - 18934 Doc: E.P. 454 DEL 10 – 09 - 2010 NOTARIA ÚNICA DE ARJONA VALOR ACTO: \$28.500.000. ESPECIFICACION: COMPRAVENTA. PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto) DE: CARBALLO CASTILLA SOL MARGARITA A: ALCALDÍA MUNICIPAL DE ARJONA BOLIVAR X</p>		

II. INFORMACIÓN TÉCNICA DEL PREDIO			
Área en Títulos de adquisición (m²)	Área construida	Área Catastral de Terreno	Área afectada
4 HA 2525 m2	---	-----	

Presenta diferencia de área de terreno		SI	X	NO	
Descripción de diferencias de Áreas de Terreno	No contamos con certificado catastral para determinar concordancia entre la información de área de terreno que consta en la escritura pública y la que aparece en catastro.				

Análisis Condiciones Especiales	
III. USO DEL SUELO - NORMATIVIDAD URBANÍSTICA	<p>Con fecha del quince (15) de mayo de 2025, el señor Romer Alberto Polo Puerta en calidad de Secretario de Planeación y Obras Públicas del municipio de Arjona certifica que, en el predio La Pena – Lote 2, con folio de matrícula inmobiliaria 060 - 36288, con referencia catastral 000100020445000 que el proyecto se encuentra en jurisdicción del municipio de Arjona y la unidad de uso de suelo es suburbano recreativo.</p> <p>Teniendo en cuenta la ficha normativa y los criterios de clasificación del uso de suelo para proyectos de servicios públicos de generación de energía (actividad productiva o de servicios especiales), el inmueble en mención puede ser viable si tenemos en cuenta lo siguiente:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Verificar si los "servicios 16 y 17" permiten generación de energía eléctrica o infraestructura de servicios públicos. De lo contrario, se requiere una modificación del instrumento de planificación o una autorización especial. 2. El proyecto debe respetar los índices y restricciones, sin vulnerar los usos prohibidos de usos industriales y de minería.
Certificación de Riesgos y Amenazas	<p>Con fecha del quince (15) de mayo de 2025, el señor Romer Polo Puerta en calidad de Secretario de Planeación y Obras Públicas del municipio de Arjona certifica que el predio en mención no se encuentra en zona de alto riesgo no mitigable y que está acorde con el uso y tratamientos de suelo según el PBOT. A pesar de lo anterior, no dice para qué es apto.</p> <p>Al respecto, es importante que el inmueble cuente con una certificación que no se encuentra en zonas de protección ambiental.</p>
- Certificación expedida por el municipio En la cual exprese que conoce el proyecto, identifique plenamente los predios que se ofrecen para la construcción de las estructuras del proyecto y que corresponde con la ubicación mostrada en los planos del mismo.	<p>No se cuenta con documento que dé certeza que el municipio de Arjona conoce del proyecto a realizar.</p>

Análisis Condiciones Especiales	
- Certificación norma vigente que reglamente el uso del suelo (EOT)	<p>La certificación fechada del quince (15) de mayo de 2025, el señor Romer Alberto Polo Puerta en calidad de Secretario de Planeación y Obras Públicas del municipio de Arjona, no otorga permiso de funcionamiento, acredita el uso de suelo según el instrumento de planificación.</p> <p>Teniendo en cuenta que, el uso de suelo es suburbano recreativo, es necesario verificar dentro de la ficha normativa si es posible dar viabilidad al predio.</p>
- Componente fiscal	<p>No cuenta con certificación de paz y salvo, sin embargo, al ser un predio del municipio seguramente está exento de pago de impuesto predial y valorización, razón por la cual se requiere dicha certificación.</p>

CONCEPTO JURIDICO
SUBSANAR
<p>El estudio de documentos del inmueble identificado con número catastral 00100020445000 y número de matrícula 060 – 36288, propiedad del municipio de Arjona, arroja lo siguiente:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Respecto al uso de suelo, el certificado arroja que, el inmueble se ubica en uso de suelo suburbano recreativo con actividades principales, compatibles, condicionados y prohibidos. Teniendo en cuenta que se trata de un proyecto de producción de energía, sería viable revisando las condiciones establecidas en "Servicios 16 y 17"; por ende, no es suficiente la certificación allegada. 2. En los certificados de riesgo, es necesario incluir la identificación del inmueble desde la variable "zona de protección" con el objetivo de descartar que se encuentra en una zona inviable por ser una determinante de mayor jerarquía ambiental. 3. Respecto a los dos puntos anteriores, se solicita una mesa de trabajo con la Secretaría de Planeación del municipio. 4. No se encuentra certificado que dé certeza que el ente territorial conoce el proyecto a desarrollar. 5. Si bien el inmueble es propiedad del municipio y se presume que no paga predial y valorización, por ende, se requiere certificación de exención. 6. El certificado de riesgo es muy etéreo al tratarse de la viabilidad del inmueble para el proyecto. 7. No se cuenta con certificado especial catastral para determinar las áreas del inmueble según Catastro.

DOCUMENTACIÓN ESTUDIADA
<ol style="list-style-type: none">1. Certificado de libertad y tradición con número de matrícula inmobiliaria 060 – 240040 expedido el 14 de febrero de 2025.2. Escritura Pública N° 434 DEL 09 – 10 - 2008 NOTARIA DE ARJONA.3. Certificación de Uso de Suelo, fecha del quince (15) de mayo de 2025, el señor Romer Alberto Polo Puerta en calidad de Secretario de Planeación y Obras Públicas del municipio de Arjona.4. Certificado de no ubicación en zona de riesgo no mitigable, con fecha del 15 de mayo de 2025, suscrito por el señor Romer Alberto Polo Puerta en calidad de Secretario de Planeación y Obras Públicas del municipio de Arjona.

Elaboró: Abogado Juan Manuel Álvarez Cruz.