

**GERARDO I. URREA C.  
ING. CATASTRAL - VALUADOR  
ESP. – MG. – RAA - ANA**

## **AVALUO COMERCIAL RURAL**



**FINCA LATAL  
VIA “PUERTO VELERO”  
MUNICIPIO DE TUBARÁ  
DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO**

**Diciembre de 2019**

**GERARDO I. URREA C.  
ING. CATASTRAL - VALUADOR  
ESP. – MG. – RAA - ANA**

**Bogotá, D.C., 09 de Diciembre de 2019**

**Señor  
Wladimiro Lopez**

**Ciudad**

**Ref.: Encargo Valuatorio 091219**

Respetado Señor:

Me permito adjuntar el avalúo comercial que usted ha solicitado sobre el inmueble denominado “Latal”, el cual está ubicado sobre la vía “Puerto Velero”, en el Municipio de Tubará, Departamento del Atlántico.

Luego de realizar la visita técnica respectiva, el análisis basado en la información obtenida y la amplia experiencia en el campo de la valuación de bienes inmuebles; se ha determinado el valor que en este informe se relaciona.

Confío en haber cumplido su encargo y estoy a su disposición para atender cualquier inquietud al respecto, cuando lo estime conveniente.

Atentamente,

**GERARDO I. URREA C.**  
Ingeniero – Valuador  
RAA

**GERARDO I. URREA C.  
ING. CATASTRAL - VALUADOR  
ESP. – MG. – RAA - ANA**

## Tabla de Contenido

OBJETO DEL AVALÚO.....	4
DEFINICIÓN.....	4
RESPONSABILIDAD.....	4
I. DATOS GENERALES .....	4
II. MEMORIA DESCRIPTIVA.....	4
III. TITULACION.....	5
IV. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR .....	5
4.1. SECTOR.....	5
4.2. ESTRATO.....	6
4.3. ACTIVIDADES PREDOMINANTES.....	6
4.4. VIAS DE ACCESO .....	6
4.5. INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA .....	7
4.6. SERVICIOS PÚBLICOS .....	7
4.7. OBRAS DE URBANISMO .....	7
4.8. PERSPECTIVAS DE DESARROLLO Y VALORIZACIÓN.....	7
4.9. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.....	8
V. DESCRIPCIÓN DEL PREDIO.....	11
5.1. UBICACIÓN .....	11
5.2. TERRENO .....	15
5.3. LINDEROS .....	16
5.4. DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN.....	16
5.5. SERVICIOS PÚBLICOS .....	16
5.6. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA .....	16
VI. ASPECTO ECONÓMICO .....	16
6.1. USO: .....	16
6.2. UTILIZACIÓN ECONÓMICA .....	16
VII. CONSIDERACIONES GENERALES .....	17
VIII. METODOLOGÍA VALUATORIA.....	18
8.1 JUSTIFICACIÓN DE LA METODOLOGÍA .....	18
8.2 METODOLOGÍA UTILIZADA .....	19
IX. CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME .....	20
X. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO .....	20
XI. RESULTADO DEL AVALÚO.....	21

**GERARDO I. URREA C.  
ING. CATASTRAL - VALUADOR  
ESP. – MG. – RAA - ANA**

**OBJETO DEL AVALÚO**

El presente estudio se realiza con el fin de establecer los factores físicos y económicos que indiquen el valor comercial del inmueble denominado “Latal” el cual se encuentra localizado en el Departamento del Atlántico, Municipio de Tubará, sobre la vía que conduce a Puerto Velero.

**DEFINICIÓN**

Se entiende por valor comercial la cuantía monetaria más probable por el cual un inmueble se transaría en un mercado en donde el comprador y el vendedor actúan libremente y sin coacción, con el debido conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan directamente al bien.

**RESPONSABILIDAD**

El evaluador no es responsable del área, ya que esta se encuentra sujeta a verificación por parte del propietario.

El evaluador no es responsable por aspectos de naturaleza legal.

El evaluador no revelara información sobre el presente encargo valuatoria a nadie distinto de la persona natural que lo solicito

**I. DATOS GENERALES**

SOLICITANTE:	Wladymiro López
PROPIETARIO:	Inversiones Turísticas Punta Espada S.A.
FECHA DE VISITA:	Diciembre 02 de 2019.
FECHA DE INFORME:	Diciembre 09 de 2019.

**II. MEMORIA DESCRIPTIVA**

2.1. PAÍS:	Colombia
2.2. DEPARTAMENTO:	Atlántico
2.3. MUNICIPIO:	Tubará
2.4. ZONA:	Vía Puerto Velero
2.5. NOMBRE DEL PREDIO:	Latal
2.6. CLASE DE INMUEBLE:	Terreno en suelo Sub-urbano del Municipio de Tubará
2.7. DESTINACIÓN ACTUAL:	Uso Recreacional y Turístico. Actualmente presenta vegetación en Bosque Nativo Natural.
2.8. CLASE DE AVALÚO:	Comercial Sub-Urbano
2.9. VIGENCIA DEL AVALÚO:	Un año a partir de la fecha de la visita técnica de valuación (inspección ocular), sí se conservan gradualmente las dinámicas económicas y condiciones generales del sector.

**GERARDO I. URREA C.  
ING. CATASTRAL - VALUADOR  
ESP. – MG. – RAA - ANA**

**III. TITULACION**

3.1. MATRICULA INMOBILIARIA:	040-5089
3.2. CEDULA CATASTRAL:	08-832-0003-0001-0100-000
3.4. TITULO DE PROPIEDAD:	Contenidos en la Escritura 1455 del 19 de Abril de 1996 otorgada por la Notaría Quinta de Barranquilla.
3.5. PROPIETARIO:	Inversiones Turísticas Punta Espada S.A.
3.6. GRAVÁMENES:	De acuerdo con el Certificado de Tradición y Libertad suministrado correspondiente a la matricula inmobiliaria 040-5089, el predio no presenta gravámenes que lo afecten.

**Nota 1:** Lo anterior no representa un Estudio de Títulos.

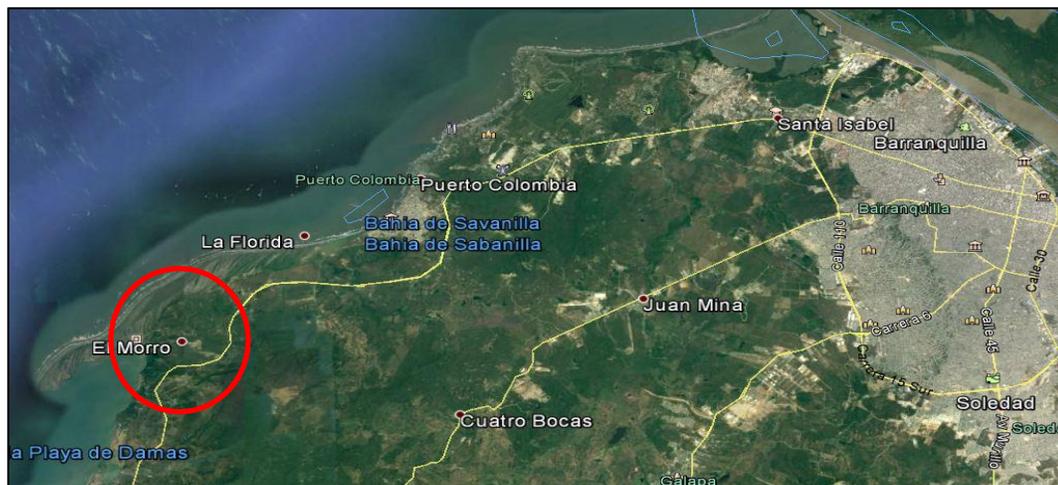
**IV. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR**

**4.1. SECTOR**

El sector donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de valuación es conocido como Puerto Veleró, el cual se encuentra en la parte norte del municipio de Tubará, que a su vez dentro del departamento se encuentra al norte.

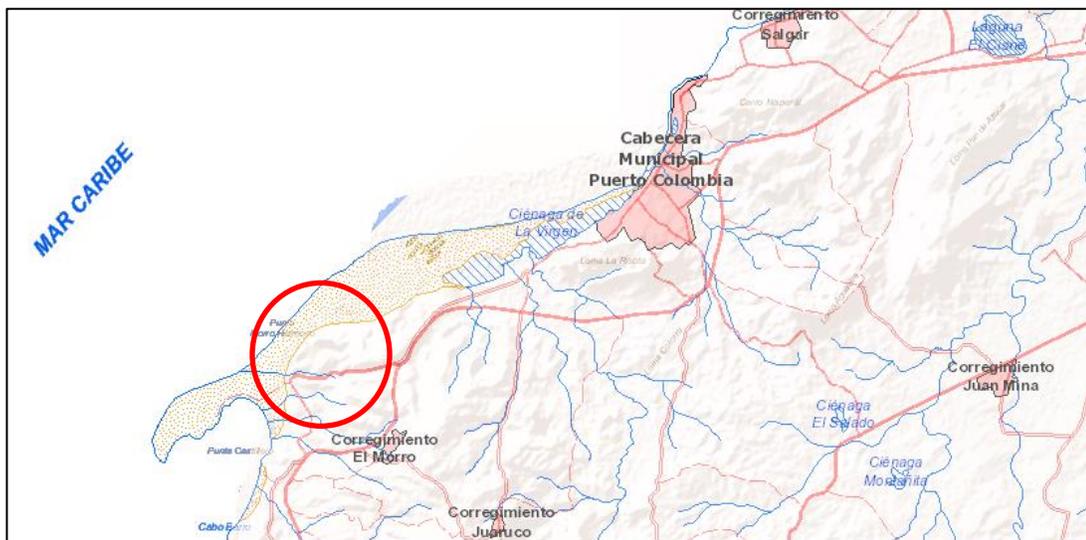
El Sector se encuentra delimitado de la siguiente manera:

- Por el norte con el Municipio de Puerto Colombia
- Por el sur con el Municipio de Juan de Acosta
- Por el oriente con Zona Rural del Municipio de Tubará
- Por el occidente con el Mar Caribe



Ubicación Espacial Sector del Inmueble Objeto de Avalúo  
Fuente: Google Earth

**GERARDO I. URREA C.  
ING. CATASTRAL - VALUADOR  
ESP. – MG. – RAA - ANA**



Ubicación Espacial Sector del Inmueble Objeto de Avalúo

Fuente: Geoportal IGAC

#### 4.2. ESTRATO

La estratificación socioeconómica corresponde a la clasificación de los inmuebles residenciales que deben recibir servicios públicos, que para el caso en concreto del predio objeto de avalúo no aplica.

#### 4.3. ACTIVIDADES PREDOMINANTES

El sector donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de valuación está compuesto y estructurado funcionalmente por una zona de uso turístico, mediante la consolidación de lotes para el desarrollo de vivienda campestre, especialmente con una finalidad turística por su cercanía y vista al mar.

#### 4.4. VIAS DE ACCESO

Las condiciones de acceso al sector se consideran favorables en razón a que cuenta con un eje vial muy importante el cual conecta a la ciudad de Barranquilla con Cartagena, como se menciona a continuación:

- **CARRETERA AL MAR**

Eje vial principal de gran importancia que une la Ciudad de Barranquilla con Cartagena, el cual en su mayoría consta de dos calzadas cada una con dos carriles con separador central. Su estado de conservación actual es bueno y cuenta con gran movimiento de transporte tanto turístico como de carga.

**GERARDO I. URREA C.  
ING. CATASTRAL - VALUADOR  
ESP. – MG. – RAA - ANA**

- **VIA A PUERTO VELERO**

Eje vial tipo terciario el cual conecta la Carretera al Mar con la marina de Puerto Velero, presenta dos carriles, se encuentra pavimentada en aceptables condiciones de conservación.

#### **4.5. INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA**

El sector cuenta con infraestructura vial la cual se caracteriza por tener su respectiva señalización tanto horizontal como vertical y elementos de protección y seguridad vial; pavimentadas y no pavimentadas de acuerdo al sector específico.

#### **4.6. SERVICIOS PÚBLICOS**

El sector dispone de la distribución de redes instaladas de servicios públicos básicos de acueducto, energía eléctrica, gas natural. Suministrados por empresas tanto públicas como privadas.

#### **4.7. OBRAS DE URBANISMO**

El proceso de urbanización en este sector ha estado influenciado por los patrones y las normas de uso y edificabilidad establecidas por las disposiciones contenidas en el Esquema de Ordenamiento Territorial lo que ha permitido un desarrollo en óptimas condiciones urbanísticas y un dinámico proceso de transformación del espacio construido. Esto mediante proyectos de gran envergadura entre los cuales resaltan MonteMar y Velamar, son proyectos con lotes de características similares al del presente encargo valuatorio no solo en área sino en ubicación, forma y relieve.

#### **4.8 PERSPECTIVAS DE DESARROLLO Y VALORIZACIÓN**

El sector presenta altas perspectivas de valoración puesto que al encontrarse en la categoría de suelo sub-urbano de desarrollo turístico, en los últimos tiempos se ha venido presentando gran dinámica edificatoria lo que permite que se potencialice cada vez más el uso turístico. Cabe resaltar la cercanía y vista al mar, al igual que por la infraestructura vial, que ha permitido aún más este tipo de desarrollos.

**GERARDO I. URREA C.  
ING. CATASTRAL - VALUADOR  
ESP. – MG. – RAA - ANA**

#### **4.9. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**

El actual Esquema de Ordenamiento Territorial (E.O.T) es el Acuerdo 03 de Marzo 15 de 2013 “Por medio del cual se adopta la revisión y ajustes del esquema de ordenamiento territorial del municipio de Tubará, en su vigencia del corto y mediano plazo. Consistente en la evaluación y actualización de los acuerdos: 018 de 2001 y 010 de 2010 e incorporación de disposiciones nacionales”

De acuerdo con el Concepto de Uso del Suelo expedido por la Secretaría de Planeación e Infraestructura del Municipio de Tubará Atlántico, el día 12 de septiembre de 2019, se tiene lo siguiente:

**El Plano No. 01 Uso del Suelo – Zona Suburbana o Corredor Turístico;** define el uso del predio como AREA DE DESARROLLO TURISTICO Y AGROPECUARIO (la franja comprendida entre el área de uso público y el corredor de actividad económica (CAES). Se caracteriza por su vocación agropecuario, es por ello que se preserva su uso estableciéndose como el principal para desarrollarse allí. Se considera la actividad agropecuaria como el uso principal, con la instalación de industrias clasificadas en el Grupo 6, (relacionadas directamente con el agro). Así como las viviendas desarrolladas en la tipología de unifamiliar, bifamiliar, tri-familiar, conjuntos. Por la diversidad del paisaje y su cercanía a las playas se permite el desarrollo del uso complementario la actividad turística y recreativa en instalaciones rurales (alojamiento rural – logde, posadas turísticas, recinto de campamento o camping, parques didácticos (tipo panaca)).

**El Plano No. 02 Sector Sectorización;** lo define como Sector 1.

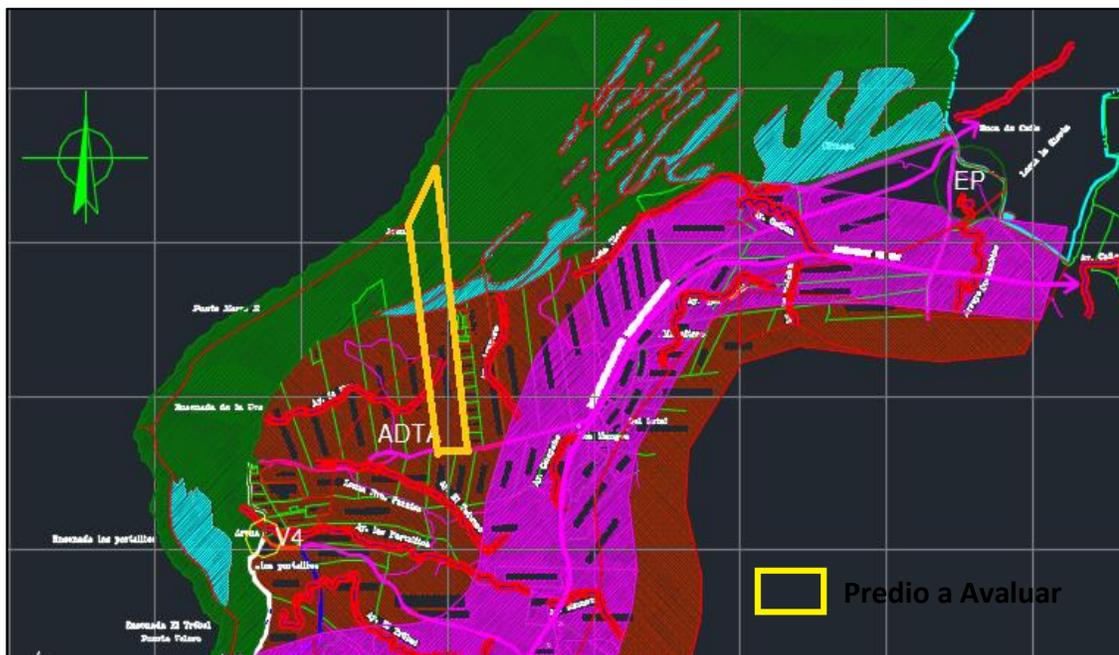
**El Plano No. 03 Subzonas de Manejo;** lo define como Subzona de manejo 2 Espacio Privado.

**Nota 2:** Al realizar la verificación de lo anterior en relación a los planos nombrados respecto a la información digital suministrada (EOT) por la Oficina de Planeación se encontró una inconsistencia en lo que respecta a la zonificación espacial de las subzonas de manejo de la Unidad Orgánica Catastral en la cual se emplaza el predio objeto de valuación. Esto se observa a continuación;

Lo cual se dictamina como un cambio en el desarrollo constructivo posible (entre los Planos suministrados y el Concepto de Uso del Suelo), pero se tomó referencia el Concepto de Uso del Suelo específico para el predio.

El Plano No 1 “Uso del Suelo – Zona Suburbana o Corredor Turístico” suministrado en formato digital de Noviembre de 2012 asigna un uso de Desarrollo Turístico y Agropecuario al predio al igual que un “Área de Espacio Público ACR”, a diferencia del Concepto de Uso del Suelo que tan solo asigna el Uso de Desarrollo Turístico y Agropecuario.

**GERARDO I. URREA C.**  
**ING. CATASTRAL - VALUADOR**  
**ESP. – MG. – RAA - ANA**



Plano No 1 “Uso del Suelo – Zona Suburbana o Corredor Turístico”  
 Fuente: Esquema de Ordenamiento Territorial Tubará

#### LEYENDA

CARACTERISTICAS	COLOR
URBANIZACIONES EXISTENTES-R2	
CORREGIMIENTO EL MORRO-R1	
AREA DE DESARROLLO TURISTICO Y AGROPECUARIO	
AREA ESPACIO PÚBLICO-ACR	
AREA AUTOPISTA AL MAR-CAES	

El Plano No . 03 “Subzonas de Manejo” suministrado en formato digital de Noviembre de 2012 asigna una Subzona de Manejo 1 Espacio Público y 2 Espacio Privado a diferencia del Concepto de Uso del Suelo que tan solo asigna la Subzona de Manejo 2 Espacio Privado. A continuación se puede evidenciar lo anterior:

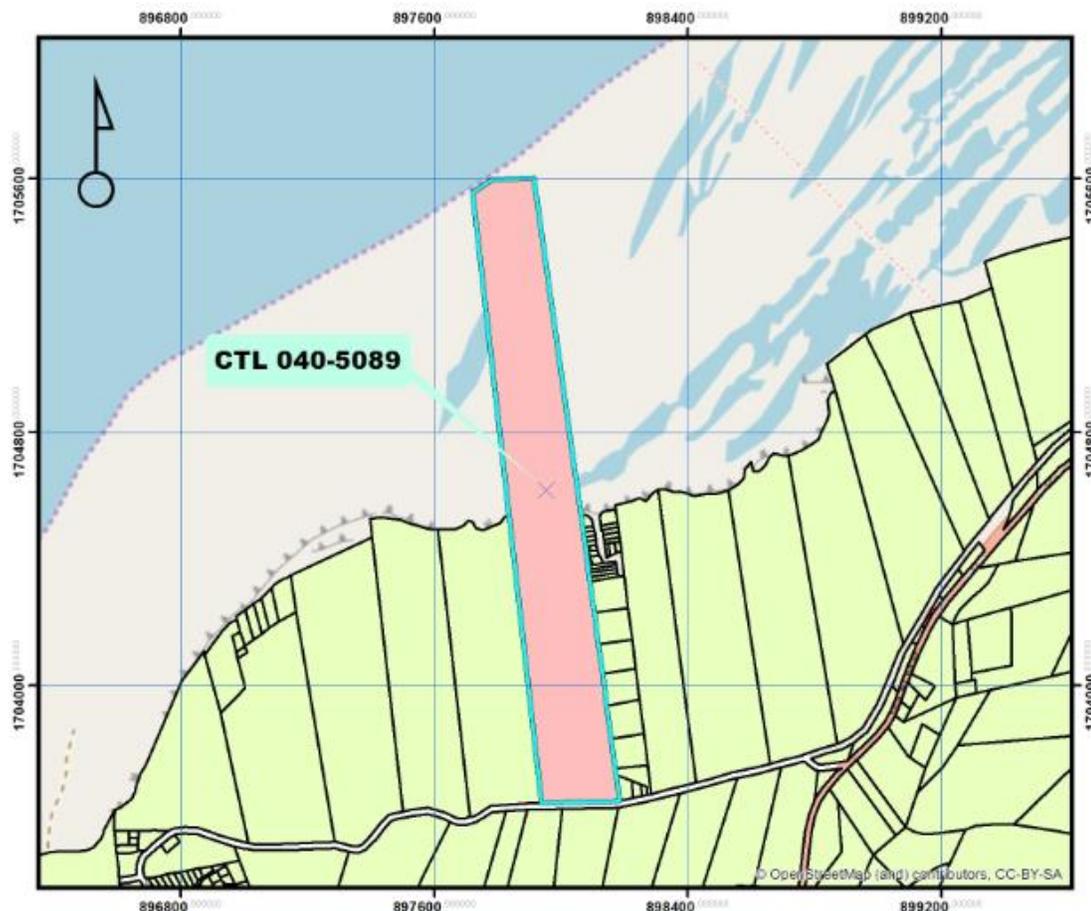


**GERARDO I. URREA C.**  
**ING. CATASTRAL - VALUADOR**  
**ESP. – MG. – RAA - ANA**

## V. DESCRIPCIÓN DEL PREDIO

### 5.1. UBICACIÓN

El inmueble objeto de avalúo se localiza en el Departamento del Atlántico, Municipio de Tubará, en la banda norte de la Vía a Puerto Velero aproximadamente a 700 metros de la Carretera al Mar (Vía Barranquilla – Cartagena); a 1.300 metros de la Curva de Puerto Velero y a 27 Kilómetros de la Ciudad de Barranquilla.

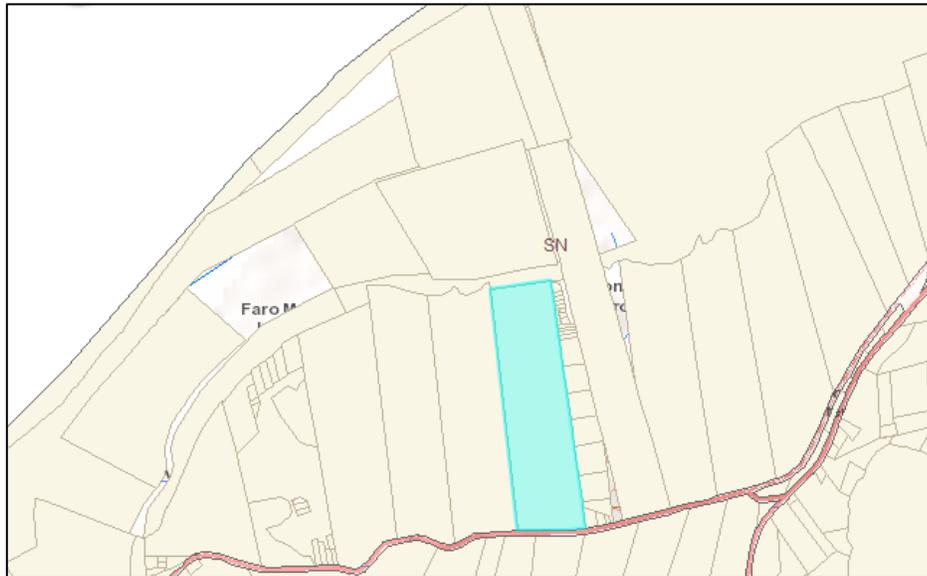


Mapa Ubicación del Predio Objeto de Avalúo  
 Fuente: Elaboración Propia

**Nota 3:** En el anterior mapa, se tomó el predio como la reconstrucción de la información jurídica que figura en los documentos suministrados (Certificado de Tradición y Libertad 040-5089 con fecha de 04 de diciembre de 2019, y Escrituras Públicas; 1532 del 04 de Julio de 1984 otorgada por la Notaria Tercera de Barranquilla (Rectificación de Medidas por Accesión) y 1455 del 19 de Abril de 1996 otorgada por la Notaria Quinta de Barranquilla (Última Transferencia de Dominio)), la división predial suministrada por la oficina de planeación del municipio y la ficha catastral del predio con fecha del 22 de Septiembre de 2009. (Ver Anexos)

**GERARDO I. URREA C.**  
**ING. CATASTRAL - VALUADOR**  
**ESP. – MG. – RAA - ANA**

Lo anterior se aclara puesto que al verificar la información geográfica del predio en el Visor del Instituto Geografico Agustin Codazzi, (GEOPORTAL) y en el Plano Predial Rural (Hoja 17-I-D-3 de fecha de Octubre de 2017, Hoja 17-I-D-3 de fecha de Febrero de 2017 y Hoja 17-I-D-1 de fecha de Octubre de 2017, siendo documentos suministrados); se encuentran dos inconsistencias, una de ellas es que el predio no limita con el mar y la segunda es que hay otro predio en el lindero norte que le impide limitar con el mar como se observa a continuación:



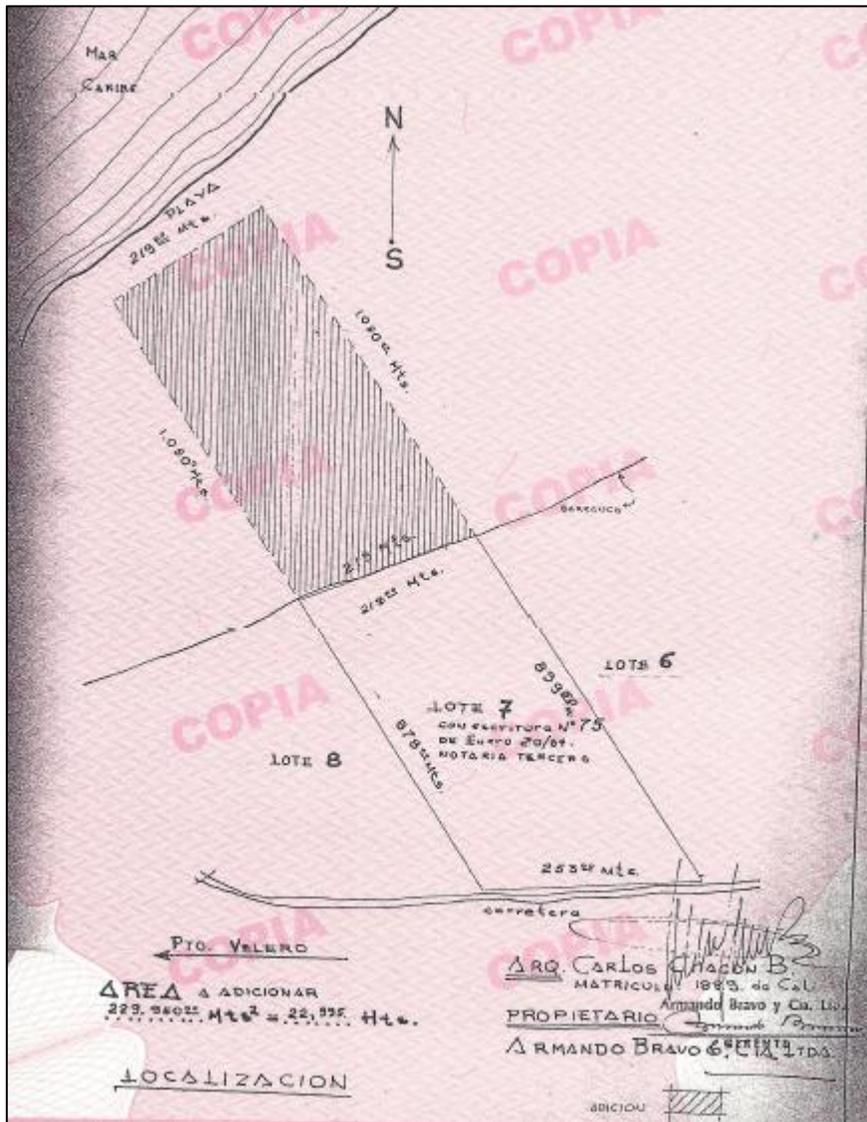
Ubicación del Predio Objeto de Avalúo  
Fuente: Geoportal IGAC



Ubicación del Predio Objeto de Avalúo  
Fuente: Carta Catastral

**GERARDO I. URREA C.  
ING. CATASTRAL - VALUADOR  
ESP. - MG. - RAA - ANA**

La primera de las inconsistencias es el lindero norte, en los documentos jurídicos es la Playa del Mar Caribe, pero en la Cartografía anteriormente nombrada no figura de esta manera, de acuerdo con los análisis realizados se sugiere al propietario realizar una corrección de Cabida y Linderos ante el IGAC para que le sea actualizado el tramite realizado mediante la escritura 1532 del 04 de Julio de 1984 otorgada por la Notaria Tercera de Barranquilla (Rectificación de Medidas por Accesión), donde se observa la nueva forma y ubicación del predio.

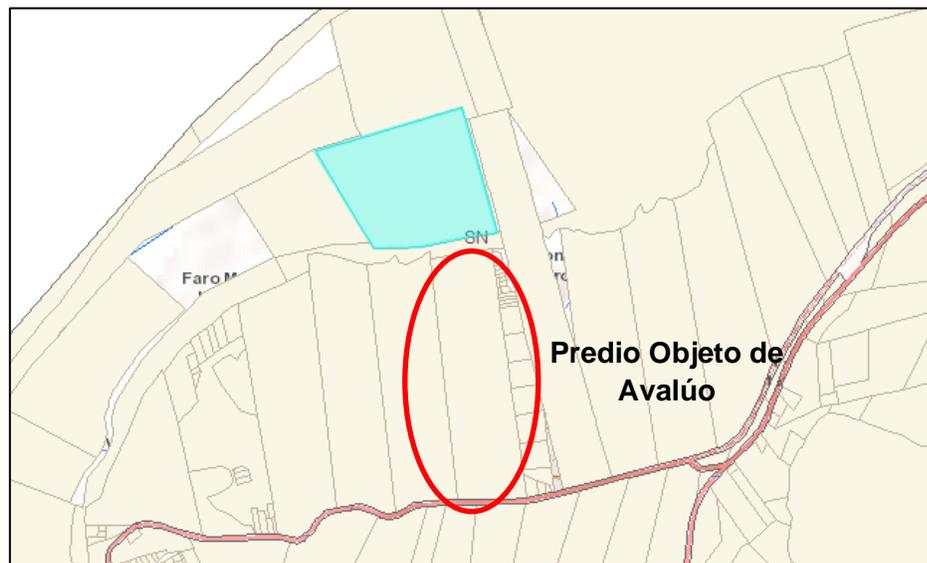


Plano Protocolizado del predio Resultante

Fuente: Escritura 1532 del 04 de Julio de 1984 Notaria Tercera de Barranquilla

**GERARDO I. URREA C.**  
**ING. CATASTRAL - VALUADOR**  
**ESP. – MG. – RAA - ANA**

La segunda de las inconsistencias encontradas es que hay otro predio que figura en los planos anteriormente nombrados que impide que el predio objeto de avalúo limite con el mar, es decir que hay una superposición espacial, este predio está identificado en el Visor del Instituto Geografico Agustín Codazzi, (GEOPORTAL) y en los Planos Prediales Rurales suministrados con la Matricula Inmobiliaria 040-488581, Cedula Catastral: 08-832-0003-0001-1298-000000 y Nombre: Los Cocos – Caño Dulce.



Ubicación del Predio Objeto de Avalúo y Predio con el que se presenta la inconsistencia  
Fuente: Geoportal IGAC

Al analizar los documentos del anterior predio se encontró que fue un inmueble adjudicado por el Incoder en el año 2011 mediante la Resolución 0290 del 12 de diciembre, en dicha Resolución y en el Certificado de Tradición y Libertad y Escritura Pública No 3372 del 12 de Noviembre de 2014 otorgada por la Notaría Segunda de Barranquilla. Cuando se trata de realizar la ubicación de ese predio puesto que las coordenadas de los linderos figuran en los documentos, se encuentra una inconsistencia puesto a una de sus esquinas esta ubicada sobre el mar y efectivamente gran parte se encuentra en la franja del predio objeto de avalúo.

Vertice	Y	X	Latitud			Longitud		
			Grad	Min	Seg	Grad	Min	Seg
3P	1705987.67	898132.02	10	58	41.76	75	0	34.21
10	1704588	898243	10	57	56.23	75	0	30.41
9	1704543	898090	10	57	54.75	75	0	35.44
1M	1704492.52	897914.9	10	57	53.09	75	0	41.21
2M	1704898.76	897633.9	10	58	6.28	75	0	50.5

Coordenadas predio que presenta inconsistencia con el predio objeto de avalúo  
Fuente: Resolución 0290 del 12 de diciembre de 2011 del Incoder

**GERARDO I. URREA C.**  
**ING. CATASTRAL - VALUADOR**  
**ESP. – MG. – RAA - ANA**



Ubicación Espacial Predios que presenta inconsistencias  
 Fuente: Elaboración Propia

Por lo anterior se sugiere de igual manera realizar los trámites necesarios para aclarar estas inconsistencias ante las entidades competentes.

**Nota 4:** A pesar de las inconsistencias encontradas y explicadas en la “Nota 3”, se tomó el área del predio que figura en los documentos jurídicos y ante la Secretaria de Hacienda puesto que son los que realmente tienen validez debido a la integración Catastro-Registro.

## 5.2. TERRENO

Topografía:	En el sector occidental del 0-3% y en el costado contra la Via que conduce a puerto Velero del 12 al 25%.
Forma Geométrica:	Polígono Irregular
Área:	42,9236 Hectáreas
Frente Aprox:	253 m
Fondo Aprox:	1.949 m

Algunos sectores del predio presentan cercas vivas perimetrales con alambre pua. De igual manera una vía de acceso en mal estado de conservación, directa al predio desde la vía pavimentada de Puerto Velero

**GERARDO I. URREA C.  
ING. CATASTRAL - VALUADOR  
ESP. – MG. – RAA - ANA**

### **5.3. LINDEROS**

De conformidad con la escritura 1455 del 19 de Abril de 1996 otorgada por la Notaria Quinta de Barranquilla, el inmueble objeto de valuación se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos, descritos así:

- **POR EL NORTE:** Con 219 metros con la playa.
- **POR EL SUR:** Con 253 metros con lote número 8A y 9A. En la visita se verificó que este se encuentra sobre la vía de acceso de la troncal Barraquilla – Cartagena a Puerto Velero.
- **POR EL ESTE:** 1949,5 metros con el lote número 6.
- **POR EL OESTE:** 1928 metros con el lote número 8.

### **5.4. DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN**

El inmueble objeto de valuación presenta tres construcciones pequeñas deterioradas, las cuales no son representativas para el presente avalúo, por tanto no son tenidas en cuenta.

### **5.5. SERVICIOS PÚBLICOS**

El inmueble no cuenta con servicios públicos pero como se dijo en el ítem 4.6 el sector si cuenta con ellos.

### **5.6. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA**

La estratificación socioeconómica corresponde a la clasificación de los inmuebles residenciales que deben recibir servicios públicos, que para el caso en concreto del predio objeto de avalúo no aplica.

## **VI. ASPECTO ECONÓMICO**

- |                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| <b>6.1. USO:</b>                  | Habitacional Campestre. Actualmente Bosque Nativo Natural. |
| <b>6.2. UTILIZACIÓN ECONÓMICA</b> | Turístico  |

**GERARDO I. URREA C.  
ING. CATASTRAL - VALUADOR  
ESP. – MG. – RAA - ANA**

## **VII. CONSIDERACIONES GENERALES**

Adicionalmente a las características más relevantes relacionadas en los capítulos anteriores, a continuación citamos las consideraciones generales tenidas en cuenta para la asignación del valor comercial:

- Los datos fueron tomados de los documentos suministrados por el solicitante (para el año 2017 y 2019), los cuales corresponden a:
  - **Predio 040-5089 (Objeto de Avalúo)**
    - Certificado de Tradición y Libertad Numero 040-5089 del 04 de diciembre de 2019
    - Escritura No 1455 del 19 de abril de 1996 de la Notaria 5 de Barranquilla
    - Fotocopia del pago del impuesto predial del año 2008
    - Fotocopia del pago del impuesto predial del año 2010
    - Fotocopia del pago del impuesto predial del año 2011
    - Fotocopia del pago del impuesto predial del año 2019
    - Certificado de Paz y Salvo expedido por la Secretaria de Hacienda para 2008
    - Concepto de Uso del Suelo
    - Ficha Predial
    - Escritura No 1532 del 4 de Julio de 1984 de la Notaria 3 de Barranquilla
  - **Predio 040-488581 (Inconsistencias IGAC-INCODER)**
    - Certificado de Tradición y Libertad Numero 040-488581 del 04 de diciembre de 2017
    - Escritura No 3372 del 11 de noviembre de 2014 de la Notaria 2 de Barranquilla
    - Concepto de Uso del Suelo
    - Ficha Predial
    - Resolución 0290 del 06 de diciembre de 2011 expedida por el Incoder
- Plano Predial Rural (Hoja 17-I-D-3 de fecha de Octubre de 2017, Hoja 17-I-D-3 de fecha de Febrero de 2017 y Hoja 17-I-D-1 de fecha de Octubre de 2017)
- La actividad edificadora en el sector.
- La ubicación del inmueble.
- Las condiciones de valorización del sector.
- Las vías de acceso al sector y el predio, así como el servicio de transporte.
- La construcción existente dentro del lote de terreno, la cual se desprecia puesto que no representa mayor influencia en el valor final del inmueble.
- El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y documentos que sirvieron de base para nuestro análisis, por lo tanto no existe responsabilidad de situaciones que no pudieren ser verificables en su debido momento.

**GERARDO I. URREA C.  
ING. CATASTRAL - VALUADOR  
ESP. – MG. – RAA - ANA**

## **VIII. METODOLOGÍA VALUATORIA**

### **8.1 JUSTIFICACIÓN DE LA METODOLOGÍA**

Dentro de los procedimientos existentes, comúnmente aceptados en el medio y adoptados por las diferentes instituciones especializadas en la práctica de la actividad valuatoria, se conjugan conocimientos donde se aplican diferentes disciplinas y profesiones.

Adicionalmente su resultado es el producto de métodos esencialmente objetivos y universalmente admitidos como justos y su desarrollo corresponde a hipótesis y planteamientos regidos a los criterios del Avaluador, lógicamente manejados y adaptados a cada estudio en particular, conforme a la experiencia del perito.

Este último, elemento indispensable y necesario para la correcta interrelación de los conocimientos técnicos traducidos en metodologías valuatorias. Tales metodologías valuatorias y parámetros técnicos tienen en cuenta diferentes factores que influyen directa o indirectamente en el valor de los bienes, mediante los cuales es posible determinar el valor más aproximado al justo precio del bien en un momento dado, e independiente de los fines para los cuales es avaluado.

Generalmente para la valuación de bienes inmuebles se utilizan los métodos Comparativo del Mercado (consistente en la evaluación de las características particulares para determinar su sustitución por otro de su misma especie), De Costos, (reproducción, reposición y sustitución a nuevo), De Renta o Capitalización (directo, indirecto o residual).

Cada enfoque o método de valuación, cuenta con métodos de aplicación alternativos. La experiencia y formación, las normas locales, las exigencias del mercado y los datos de que dispone el valuador son factores a combinar para determinar el método o métodos que han de aplicarse.

En el desarrollo de tales métodos, se involucran una serie de aspectos relacionados directa o indirectamente con el bien en cuestión, los cuales se describen y definen en el informe final como argumentos o consideraciones conducentes del valor asignado.

Por lo tanto, su presentación se realiza organizadamente partiendo de factores y características genéricas hasta las particularidades propias del inmueble, terminando con las conclusiones del razonamiento que se utilizó para desarrollar el estimativo del valor.

**GERARDO I. URREA C.  
ING. CATASTRAL - VALUADOR  
ESP. – MG. – RAA - ANA**

## **8.2 METODOLOGÍA UTILIZADA**

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por complejidad de este encargo valuatorio para su presentación se utilizaron los siguientes métodos o enfoques de valuación:

### **MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:**

Consiste en analizar de manera estadística toda la información obtenida de oferta de venta de inmuebles similares, dentro de la zona de influencia o de zonas homogéneas. Esta información se obtiene de datos directos tomados durante la visita, de periódicos, de publicaciones especializadas, de bases de datos propias, de bases de datos del sector bancario y financiero, etc. (Ver Anexo Estudio de Mercado Inmobiliario).

### **MÉTODO RESIDUAL O POTENCIAL DE DESARROLLO**

Para la determinación del valor del predio se utilizó como método valuatorio el Residual o Potencial de Desarrollo, el cual tiene como objetivo “establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo”.

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

Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado”. Art. 4 Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi. (Ver Anexo Estudio de Mercado Inmobiliario)

Este método en particular fue teniendo en cuenta el loteo y obras de infraestructura.

**GERARDO I. URREA C.  
ING. CATASTRAL - VALUADOR  
ESP. – MG. – RAA - ANA**

### **8.3 INDICADORES ECONÓMICOS**

Los indicadores económicos para el día 08 de diciembre de 2019 son los siguientes:

Dólar (TRM)	<b>\$ 3,430.31</b>
Euro	<b>\$ 3,786.17</b>
DTF	<b>4,38 %</b>
UVR	<b>\$ 270.44</b>

### **IX. CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME**

Este encargo valuatorio fue realizado ciñéndose a las normas del Código Colombiano de Ética del Avaluador y la ley 1673 de 2013, reservando el derecho a la confidencialidad y privacidad que se otorga al solicitante. Por tanto, queda prohibida la publicación total o parcial del presente informe, cualquier referencia al mismo, sin consentimiento de la totalidad del autor.

### **X. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO**

El avaluador del presente encargo no tiene interés financiero ni de otra índole sobre el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios o solicitante, más allá de los derivados de la contratación del servicio profesional.

Que en el mejor conocimiento y saber las declaraciones contenidas en este reporte, sobre las cuales se basaron los análisis y conclusiones son correctas y verdaderas.

El presente informe ha sido elaborado de conformidad con las Normas Técnicas Sectoriales pertinentes.

El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y los documentos que sirvieron de base para el análisis, por lo tanto no se responsabiliza de situaciones que no pudieron ser verificados en su debido momento.

**GERARDO I. URREA C.  
ING. CATASTRAL - VALUADOR  
ESP. – MG. – RAA - ANA**

**XI. RESULTADO DEL AVALÚO**

**Predio El Latal**

**Matricula Inmobiliaria 040-5089**

**Cedula Catastral: 08-832-0003-0001-0100-000**

**Sector Vía Puerto Velero**

**Municipio de Tubará**

**Departamento del Atlántico**

**Diciembre 09 de 2019**

• **POR METODO DE MERCADO**

DESCRIPCIÓN	AREA M <sup>2</sup>	VALOR M <sup>2</sup>	VALOR TOTAL
Terreno	429.236,6	\$109.000	\$46.786.789.400
<b>TOTAL AVALUO</b>			\$46.786.789.400
<b>VALOR ADOPTADO</b>			<b>\$46.787.000.000</b>

**SON:** CUARENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS OCHENTA Y SIETE millones DE PESOS M/CTE.

• **POR METODO DESARROLLO POTENCIAL**

DESCRIPCIÓN	AREA M <sup>2</sup>	VALOR M <sup>2</sup>	VALOR TOTAL
Terreno	429.236,6	\$109.400	\$46.958.484.040
<b>TOTAL AVALUO</b>			\$46.958.484.040
<b>VALOR ADOPTADO</b>			<b>\$46.959.000.000</b>

**SON:** CUARENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE millones DE PESOS M/CTE.

**Observaciones:**

Una vez se analizan los resultados obtenidos para el avalúo del inmueble ubicado en el municipio de Tubará, se encuentra una diferencia de valor entre los métodos de valuación aplicados de \$172.000.000 que equivale a un porcentaje de 0.366%.

**GERARDO I. URREA C.  
ING. CATASTRAL - VALUADOR  
ESP. – MG. – RAA - ANA**

Hago constar que visité personalmente la propiedad arriba descrita y que el valor corresponde al mejor criterio imparcial, de investigaciones reales directas aplicando las formulas estadísticas pertinentes originando como resultado el presente informe técnico comercial del encargo valuatorio.

**VIGENCIA DEL AVALUO:** De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420 de 1998 y 422 de 2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición, siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presentan variaciones representativas de las condiciones de mercado inmobiliario comparable.

Cordialmente,

**Gerardo I. Urrea C.**  
Registro Abierto de Avaluadores  
RAA – AVAL – 3021183  
Esp. Mg. RAA-ANA.

**GERARDO I. URREA C.  
ING. CATASTRAL - VALUADOR  
ESP. – MG. – RAA - ANA**

**ANEXOS**

**REGISTRO FOTOGRÁFICO  
NORMATIVIDAD GENERAL DEL SECTOR  
ESTUDIO DE MERCADO INMOBILIARIO  
MEMORIA DE CALCULOS DESARROLLO POTENCIAL  
CARTOGRAFÍA  
DOCUMENTOS SUMINISTRADOS  
CERTIFICADO RAA**

**GERARDO I. URREA C.  
ING. CATASTRAL - VALUADOR  
ESP. - MG. - RAA - ANA**

**REGISTRO FOTOGRAFICO**



**VIA BARRANQUILLA - CARTAGENA**



**VIA PUERTO VELERO**



**VIA PUERTO VELERO**



**VISTA GENERAL**



**VISTA GENERAL**



**VISTA GENERAL**

**GERARDO I. URREA C.  
ING. CATASTRAL - VALUADOR  
ESP. - MG. - RAA - ANA**

**REGISTRO FOTOGRAFICO**



**VISTA GENERAL DESDE EL PREDIO CON  
VISTA AL MAR**



**VISTA GENERAL**



**VISTA GENERAL DESDE EL PREDIO CON  
VISTA AL MAR**



**VISTA GENERAL**

**GERARDO I. URREA C.  
ING. CATASTRAL - VALUADOR  
ESP. – MG. – RAA - ANA**

## **NORMATIVIDAD GENERAL SECTOR**

De conformidad con el Estatuto Urbanístico de la Unidad Orgánica Catastral de Tubará (Atlántico) y el Acuerdo No. 03 del 15 de Marzo de 2013 **“por medio del cual se adopta la revisión y ajustes del esquema de ordenamiento territorial del municipio de Tubará, en sus vigencia del corto y mediano plazo; consistente en la evaluación y actualización de los acuerdos: 018 de 2001 y 010 de 2010 e incorporación de disposiciones nacionales”** se determinó las siguientes directrices que aplican sobre el inmueble objeto de valuación.

- **ZONAS AGRICOLAS.** Se denominan zonas agrícolas, aquellas donde se desarrollan actividades o usos relacionados con el agro. Entre estos los usos agrícolas, pesqueros, ganaderos y de extracción en madera.
- **ZONA SUB-URBANA O CORREDOR TURISTICO VIA AL MAR.**  
Para efectos de la revisión y ajuste de la normatividad dispuesta en el Esquema de Ordenamiento Territorial, se definió la ZONA SUB-URBANA O CORREDOR TURISTICO VIA AL MAR. (ZTC),

La zona se define de la siguiente forma así:

- **Zona Suburbana o Corredor Turístico, vía al mar.** Franja comprendida entre la línea de playas frente al mar Caribe y el borde de las estribaciones o serranías; paralela a la vía de la autopista el mar con un área aproximada de 3.900 hectáreas aproximadamente destinada al desarrollo de actividades relacionadas con el comercio, servicios, recreativas, vivienda y agropecuarias en sus diferentes modalidades, correspondiente al 22,10% del área del Municipio. **La ubicación estratégica, entre Cartagena y Barranquilla está ejerciendo el desarrollo de proyectos significativos para la región.**

La ubicación geográfica, su paisaje hace de esta zona un polo de atracción, alcanzando en los últimos años niveles de inversión muy importantes por parte del sector privado. Pero este desarrollo se presenta en forma espontánea y dispersa. Para los efectos de la revisión adoptada mediante el Acuerdo 03 de 2013, y con el objeto de lograr un desarrollo en forma armónica y sostenible, respetuosa del medio ambiente y en búsqueda de lograr lo que procura la ley de ordenamiento, que prevalezca el interés general sobre el particular, se han considerado el siguiente criterio de ordenamiento para la zona en la cual se emplaza espacialmente el inmueble objeto de valuación.

### **CRITERIO DE ORDENAMIENTO ZONA SUB-URBANA O CORREDOR TURISTICO VIA AL MAR. (ZTC).**

- **SUB – ZONA DE MANEJO 2 O RESTO DEL CORREDOR TURISTICO VIA AL MAR:** Se considera como zona de manejo 2, el resto del corredor: (ZCT), se observan en el plano de zonificación No 1.

**GERARDO I. URREA C.**  
**ING. CATASTRAL - VALUADOR**  
**ESP. – MG. – RAA - ANA**

#### **INTERVENCIONES:**

De acuerdo a lo dispuesto en el documento del EOT de la Unidad Orgánica Catastral de Tubará (Atlántico); para el corredor turístico se determinaron las siguientes áreas de intervención, así:

- AREAS DE PROTECCION DE LOS CUERPOS DE AGUAS Y ARROYO (ADPCYA).
- ECOSISTEMAS PROTEGIDOS (EP)
- **ÁREA DE DESARROLLO TURÍSTICO Y AGROPECUARIO (ADTA):**
- CORREDOR DE ACTIVIDAD ECONOMICA (CAES) VIA AL MAR.
- ÁREA O CORREDOR DE RESERVA. - (ACR):

Al inmueble objeto de valuación le corresponde normativamente la intervención respectiva al **ÁREA DE DESARROLLO TURÍSTICO Y AGROPECUARIO (ADTA)** definida como: El área comprendida entre la franja de uso público y el corredor de actividad económica (CAES). Se caracteriza por su vocación agropecuario, es por ello que se preserva su uso estableciéndose como el principal para desarrollar allí. Por la diversidad del paisaje y su cercanía a las playas se permite el desarrollo de la actividad agropecuaria con la instalación de industrias clasificadas en el Grupo 6, (relacionadas directamente con el agro), complementado con el uso turístico y recreativo en instalaciones rurales (alojamiento rural - lodge, posadas turísticas, recinto de campamento o camping, parques didácticos (tipo panaca). Se permitirá el desarrollo de actividades institucionales con carácter restringido.

De conformidad con el Artículo 98 del Acuerdo 03 de 2013 en lo que ejemplifica a las modalidades de vivienda, es decir el tipo de edificaciones donde se albergan las actividades propias del ser humano. Se identifican las siguientes:

- **VIVIENDA UNIFAMILIAR:** Corresponde al desarrollo residencial en el cual un lote de terreno está ocupado por una unidad predial destinada a dicho uso y que no comparte con los demás inmuebles de la zona ningún tipo de área o servicio comunal de carácter privado.
- **VIVIENDA BIFAMILIAR Y TRIFAMILIAR:** Corresponde al desarrollo residencial en el cual el lote de terreno está ocupado por dos o máximo tres unidades prediales que comparten en común y proindiviso la propiedad del terreno, así como elementos de la edificación tales como áreas de acceso y aislamiento. Estos inmuebles pueden presentar características de pareado, sin perder su calidad de proindiviso.
- **VIVIENDA MULTIFAMILIAR:** Corresponde a edificaciones desarrolladas sobre un lote de terreno que comprende un número mayor a tres unidades de vivienda independientes, generalmente en edificios de varios pisos. Este tipo de desarrollo prevé áreas y servicios comunales dentro de los edificios, cuya propiedad y utilización privadas se definen mediante Reglamentos de Propiedad Horizontal, los cuales son de obligatoria observancia por cada propietario de unidad predial. Según el número de pisos, los multifamiliares se clasifican en los siguientes tipos:

**GERARDO I. URREA C.  
ING. CATASTRAL - VALUADOR  
ESP. – MG. – RAA - ANA**

Para efectos normativos de la zona de uso del suelo en que se localiza el inmueble objeto de valuación y de conformidad con el Artículo 98 del Acuerdo 03 de 2013 en lo que respecta a las **MODALIDADES DE VIVIENDA EN SUELO SUB-URBANO** se comprenden modalidades de vivienda como la de Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar, Trifamiliar, Multifamiliar, Viviendas campestres.

- **VIVIENDAS CAMPESTRES:** Para el desarrollo de las viviendas campestres se establecen las siguientes estipulaciones:

<b>NORMATIVIDAD VIVIENDAS CAMPESTRES</b>	
Densidad Máxima	Veinte (20) viviendas por ha.
Área Mínima de lote	800 m <sub>2</sub>
Frente Mínimo de lote	18m
Altura Máxima	Dos (2) pisos y Altillo
Estacionamientos	Dos (2) estacionamientos por vivienda

Para el desarrollo de la vivienda campestre se aplicaran las normas correspondientes: a las cesiones gratuitas de los multifamiliares, áreas libres y de equipamiento comunal y retiros mínimos entre fachadas

Para los efectos del Acuerdo No.03 de 2013, y para el cumplimiento de las Normas urbanísticas se estableció la zonificación, destinada al uso residencial No.R3 para la zona en la cual se ubica el inmueble objeto de valuación: (Artículo 53 Tomo III, Estatuto Urbanístico)

- **ZONA RESIDENCIAL (R3):** Corresponde a las áreas para el desarrollo de proyectos residenciales específicamente en el zona sub – urbana corredor turístico vía al mar.

El índice de habitabilidad será el siguiente:

- ZONA RESIDENCIAL (R3) 30 m<sup>2</sup> por alcoba

**NORMAS URBANISTICAS PARA LA ZONA RESIDENCIAL (R3):** Se consideran normas urbanísticas para la zona residencial (R3), las siguientes:

AREA MINIMA DE LOTE		FRENTE DE LOTE	RETIROS LATERALES	RETIROS DE FRENTE	RETIROS DE FONDO:
<b>VIVIENDA UNIFAMILIAR BIFAMILIAR TRIFAMILIAR</b>	100m <sub>2</sub>	6m 8m	1.00M o adosamiento por un lateral sin servidumbre visual.	Depende de la tipología de vía en que se encuentre el predio	El retiro de fondo será de 2,5m minino sin servidumbre de vista.
<b>CONJUNTO RESIDENCIAL</b>	300 a 400m <sub>2</sub>	15m	1.50m a 2.00m	Depende de la tipología de vía en que se encuentre el predio	El retiro de fondo será de 3,00m.
<b>MULTIFAMILIAR</b>	500m <sub>2</sub>	20m	3.00m	Depende de la tipología de vía en que se encuentre el predio	El retiro de fondo será de 5,00m.

**GERARDO I. URREA C.**  
**ING. CATASTRAL - VALUADOR**  
**ESP. – MG. – RAA - ANA**

- **ALTURA MÁXIMA:** De acuerdo al Artículo 58 del Tomo III, Estatuto Urbanístico y al Acuerdo 018 de 2001, en la totalidad del territorio del municipio de Tubará la altura máxima permitida para el uso residencial será la siguiente así:

VIVIENDA UNIFAMILIAR	2 PISOS Y ALTILLO
VIVIENDA BI – FAMILIAR	2 PISOS Y ALTILLO
VIVIENDA TRI – FAMILIAR	3 PISOS Y ALTILLO
VIVIENDA MULTIFAMILIAR	5 PISOS Y ALTILLO
CONJUNTOS	2 PISOS Y ALTILLO
VIVIENDA CAMPESTRE	2 PISOS Y ALTILLO

Según la modificación al Artículo 65 del Tomo III, Estatuto Urbanístico, Acuerdo 018 de 2001, que define **LOS ESTACIONAMIENTOS PARA LA ZONA RESIDENCIAL**. Para todas las zonas residenciales, se solicitara un área de parqueadero o estacionamiento, así:

ESTACIONAMIENTOS		
USO	PROPIETARIOS	VISITANTES
RESIDENCIAL	UN (1) PARQUEO POR CADA TRES VIVIENDAS	UN (1) PARQUEADERO POR CADA SEIS (6) VIVIENDAS.

**CRITERIOS PARA DETERMINAR EL NÚMERO DE PARQUEADEROS:** La exigencia sobre la cantidad de estacionamientos o parqueaderos debe estar determinada de acuerdo con los diferentes factores que intervienen y/o la condicionan:

- El área de venta y/o servicio del proyecto.
- El número de vehículos o inmuebles que demandan el servicio.
- El tipo de área de actividad.
- El uso específico de los inmuebles de la zona.
- Equidistancia con los sitios de mayor demanda.

**NORMAS TÉCNICAS PARA PARQUEADEROS:** En el diseño de estacionamientos para parqueo de vehículos, se deben tener en cuenta los siguientes criterios básicos:

- **ACCESOS Y SALIDAS:** Con el fin de orientar a los usuarios, se instalará señales preventivas de entrada y salida de vehículos. La distancia mínima de accesos y salidas con respecto a la esquina más próxima, será de quince (15) metros, diseñados de modo que ofrezcan una adecuada visibilidad sobre el andén y la calzada, facilitando así los giros de los vehículos que ingresan y salen del parqueadero. Todo parqueadero deberá disponer de una entrada independiente o ancho adicional a las circulaciones vehiculares y rampas, a manera de andén o escaleras, con destino a la circulación de peatones y contigua a la circulación que ha de adecuarse para limitados motrices.

**GERARDO I. URREA C.  
ING. CATASTRAL - VALUADOR  
ESP. – MG. – RAA - ANA**

- **ACCESO POR UNA VÍA SECUNDARIA, DEBERÁ ESTABLECERSE UNA CALZADA ALTERNA O DE SERVICIO.** En el caso de edificios de parqueaderos, o conjuntos o centros comerciales, y otros tipos de edificaciones con alto flujo vehicular, definidos por el Plan Maestro de Parqueaderos, no se permitirán accesos a parqueaderos, en forma directa desde vías pertenecientes a la infraestructura de troncales de alcance metropolitano.
- **SERVICIOS GENERALES:** Los edificios de parqueaderos de servicio público, con dos pisos o más, deberán dotarse de unidades sanitarias independientes para mujeres y hombres, con su respectiva señalización en lugar visible cumpliendo las reglamentaciones sobre higiene y sanidad. Asimismo, deberán cumplir con las exigencias que sobre seguridad, tienen establecidas la autoridad ambiental y el cuerpo de bomberos. Los parqueaderos de un solo piso deberán dotarse con al menos un baño mixto, con su respectiva señalización en lugar visible.
- **NORMAS ESPECÍFICAS:** Además de las dimensiones y tamaños de los espacios de parqueo especificados en este Plan, las disposiciones no reglamentadas en estas normas, como señalizaciones, rampas, pendientes, radios de giro, casetas de control, serán propuestas por el interesado con el objetivo de garantizar un adecuado funcionamiento del parqueadero, de acuerdo con el tipo de vehículo al cual haya de destinarse.
- **TOPES PARA LLANTAS DE VEHÍCULOS:** Todos los estacionamientos deberán contar con topes para las llantas de los vehículos, debiendo tener estas un máximo de 15 centímetros de altura, y colocadas tanto para cuando el vehículo se estaciona de frente como en reversa, el tope se ubicará a 1.20 metros del límite de la celda de parqueo. El tope para llanta, además de garantizar el mantenimiento del vehículo garantiza que de manera obligatoria no ocupe el área de circulación peatonal de uso público.

Cuando se hace referencia a estacionamiento para visitantes o empleados, estos se homologan a: estacionamientos o parqueo para visitantes: visitantes, clientes, pacientes o alumnos. Estacionamientos o parqueo para empleados: empleados o residentes.

De acuerdo al artículo 236 del Acuerdo No.03 de 2013 que estipula las **DIMENSIONES DE GARAJES Y ESTACIONAMIENTOS:** Para todo tipo de uso los cupos de estacionamientos deben tener las siguientes dimensiones mínimas:

ESTACIONAMIENTOS POR USOS	DIMENSIONES DE GARAJES	
<b>VIVIENDAS</b>  <b>OFICINAS</b>  <b>COMERCIO</b>  <b>INSTITUCIONES</b>	VEHICULOS LIVIANOS	4.50m x 2.50m
	VEHICULOS PESADOS	10.00m x 3.00m
	ESTACIONAMIENTOS DISCAPACITADOS	4.50m x 3.80m. (Todo proyecto debe plantear un cupo por cada 30 cupos exigidos en cualquiera de los usos).

**GERARDO I. URREA C.  
ING. CATASTRAL - VALUADOR  
ESP. – MG. – RAA - ANA**

**NORMAS DE DISEÑO DE PARQUEADEROS O ESTACIONAMIENTOS EN TODO TIPO DE EDIFICACIONES,** En todo tipo se deberán cumplir las siguientes normas, así:

- Distancia mínima entre columnas para maniobras vehiculares en zona de estacionamientos será de cuatro con cincuenta metros (4.50m), cuando estos se dispongan a 60°; cuando se trate de estacionamientos a 90° se acepta, como mínimo, cinco metros (5.00m).
- El ancho mínimo de acceso a los garajes situados al interior de los predios debe ser de cinco metros (5m) para proyectos con más de treinta cupos (30) de parqueo.
- En propuestas en las cuales se plantea entrada y salida independientes, el ancho de cada una de éstas no podrá ser inferior a tres cincuenta metros (3.50m).
- Las rampas de acceso vehicular pueden tener una inclinación máxima del 20% y deben iniciar su desarrollo a partir de la línea de propiedad.

**NORMAS MÍNIMAS PARA URBANIZACIONES Y CONJUNTOS CERRADOS:** Los desarrollo y conjuntos cerrados deberán cumplir con lo siguiente:

- **ÁREA MÁXIMA DE TERRENO A CERRAR:** El área máxima permisible para cerramiento será de seis (6) hectáreas, pero cuando por necesidades inherentes a un desarrollo institucional, inseguridad en zonas residenciales o una industria especial se requiera de áreas mayores se podrá autorizar el cerramiento previo estudio de cada caso en particular por parte de la Junta de Planeación.
- **TIPO DE CERRAMIENTO:** Deberá ser transparente y permitir la integración visual de los espacios libres privados y edificaciones al espacio público circundante o con los paramentos o fachadas de las edificaciones.
- **NORMAS PARA CERRAMIENTO:** Cuando el cerramiento se efectúe con frente a vías públicas, y/o servidumbre de paso peatonal y/o vehicular, se deberá respetar, libre de cierre, el proyecto vial aprobado y las servidumbres existentes, pero en caso de continuidad de la urbanización o conjunto podrá disponerse de túneles y/o pasos a desnivel siempre y cuando sea únicamente sobre servidumbres o vías locales. El cerco se podrá ubicar por el límite o lindero entre la propiedad pública y la privada.
- **ÁREAS QUE DEBERÁN PERMANECER SIN CERRAMIENTO:** Deberán permanecer sin cerramiento, todas las áreas de uso público y de servicios colectivos que sean cedidos por escritura pública al municipio o a entidades públicas.
- **OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS DE URBANIZACIONES Y CONJUNTOS CERRADOS:** Los copropietarios de urbanizaciones y conjuntos cerrados estarán obligados al cuidado y sostenimiento de las áreas libres privadas y de las edificaciones de servicios colectivos englobados por el cerramiento de la urbanización o del conjunto. Asimismo, deberán sostener las vías vehiculares y peatonales privadas internas y las redes de servicio de acueducto, alcantarillado, energía, alumbrado y teléfono que queden dispuestas en su interior; organizar y recolectar internamente las basuras. Además deberá pagar los impuestos, tasas o contribuciones correspondientes sobre el total del área libre interna que incluya zonas verdes, vías privadas y edificaciones de uso exclusivo de los propietarios o residentes de la urbanización.

**GERARDO I. URREA C.  
ING. CATASTRAL - VALUADOR  
ESP. – MG. – RAA - ANA**

- **CONCENTRACIÓN DE BASURAS:** En las urbanizaciones y conjuntos cerrados, el urbanizador está obligado a proyectar un sitio para la concentración de las basuras que sea de fácil acceso para los vehículos recolectores.
- **DISPOSICIONES SOBRE ÁREAS:** Cuando un terreno a desarrollar como Unidad Inmobiliaria o conjunto cerrado tenga un área superior a seis (6)ha, el diseño urbano de éste se efectuará en tal forma que sólo puedan cerrarse áreas hasta seis (6)ha como máximo, por consiguiente, deberán disponerse vías vehiculares públicas externas sobre diversos núcleos cerrados del mismo proceso de urbanización.
  - **UNIDADES INMOBILIARIAS CERRADAS COLINDANTES:** En caso de que se presenten dos o más urbanizaciones o conjuntos cerrados que hayan de quedar limítrofes o colindantes y la sumatoria de sus áreas de terreno supere las doce (12)ha, se deberá diseñar y construir una vía pública entre ellas con una calzada mínima de ocho metros (8.00m) y retiros laterales (andenes) de tres (3.00m). Si una de las urbanizaciones o conjuntos ya hubiere sido construida o aprobada legalmente en planos por haber sido el primero presentado en el sector, la exigencia de la vía deberá cumplirla la nueva urbanización, o conjunto que se proyecte contiguo al ya aprobado o construido. Pero así mismo deberá sucederse una continuidad con respecto a la red vial pública, por lo que será la Secretaría de Planeación la que aprobará el trazado de esa vía entre unidades inmobiliarias cerradas colindantes.

**ACCESOS VEHICULARES A PREDIOS CON FRENTE A VÍAS DE LA MALLA ARTERIAL:**

El número de accesos vehiculares será limitado de la siguiente manera:

- Para predios con frente a vías de la malla vial arterial el acceso deberá aprobarse en el orden que a continuación se establece:
  - a. Por vía local existente o proyectada
  - b. En caso de no presentarse la condición anterior, el acceso se deberá dar por calzada de servicio paralela, con un ancho mínimo de 5 metros (para un solo sentido vial), localizada a continuación de la zona de control ambiental de la vía arteria.
  - c. De no ser posibles las dos opciones anteriores, o cuando se trate de inmuebles de interés cultural o de inmuebles ubicados en sectores de interés cultural, o cuando el lote, antes de surtir un proceso de subdivisión, solo hubiera tenido frente a una vía arteria y no se le pueda generar una vía local, el acceso se planteará en forma directa desde la vía arteria.
- Para predios esquineros colindantes con vías del plan vial arterial por ambos costados, que no cuenten con vías locales y no se les pueda generar una vía local, el acceso y la salida vehicular deberán darse por la vía arteria de menor especificación.
- El acceso vehicular a predios desde vías de la malla vial arterial se sujetará a las siguientes reglas:

**GERARDO I. URREA C.  
ING. CATASTRAL - VALUADOR  
ESP. – MG. – RAA - ANA**

- a. Para establecimientos cuya dimensión o tipo de actividad económica esté clasificada como de escala, urbana o zonal. El espacio para la atención de la demanda de acceso vehicular al inmueble o desarrollo deberá garantizar la acumulación de vehículos dentro del predio, de manera que no se generen colas sobre la vía pública. En todo caso, la propuesta de atención de la demanda vehicular deberá contar con la aprobación de la Secretaría de Tránsito y Transporte y la de acceso vehicular deberá cumplir las normas viales vigentes.
  - b. Para actividades de escala zonal y barrial en sectores de nuevo desarrollo. Los locales comerciales no podrán tener, simultáneamente, acceso al predio a través del mismo espacio físico destinado para otros locales o usos. Los locales comerciales complementarios a edificios o agrupaciones destinadas a otros usos, solo contarán con el acceso vehicular comunal.
  - c. Para actividades de escala barrial en sectores urbanos existentes. No podrá plantearse más de un acceso a predios que simultáneamente desarrollen varios usos de escala barrial.
- En los principales ejes de la malla vial arterial, sobre los cuales se desarrolla la actividad comercial, los estacionamientos y las zonas de cargue y descargue deberán definirse con base en las siguientes reglas:
    - a. No generar colas sobre las vías arterias.
    - b. Minimizar los impactos en el tráfico del entorno.
    - c. Para construcciones nuevas, los requerimientos de estacionamientos se podrán resolver mediante la compra de cupos permanentes de parqueaderos existentes a una distancia no mayor de 200 metros del entorno del predio.
    - d. La compra de los parqueaderos, cuando sea del caso, es requisito indispensable para la expedición de la respectiva Licencia de Construcción y se certificará mediante la presentación del folio de Matrícula Inmobiliaria respectivo a nombre del titular de la licencia.
    - e. Para establecimientos que se instalen en edificaciones construidas anteriormente, y que no cuenten con los parqueaderos que demanda la actividad y que están definidos en el presente documento, los requerimientos de estacionamientos se podrán resolver mediante la compra o arriendo de cupos permanentes de parqueaderos existentes a una distancia no mayor de 200 metros del entorno del establecimiento.
    - f. En zonas desarrolladas que requieran áreas para la realización de actividades de cargue y descargue, y no dispongan de ellas, las áreas requeridas para dichas actividades deberán suplirse mediante la adquisición de predios localizados a una distancia no mayor a 100 metros del entorno del predio.
    - g. La Secretaria de Tránsito y Transporte o la entidad u oficina responsable que haga sus veces, efectuará los análisis de su funcionalidad en las áreas que presenten conflictos, y tomará las medidas pertinentes. Deberá exigir la adecuación de los parqueaderos y de los sistemas de control de acceso a los mismos cuando su operación genere colas sobre las vías.

**GERARDO I. URREA C.  
ING. CATASTRAL - VALUADOR  
ESP. – MG. – RAA - ANA**

**SEÑALIZACIÓN:** Toda Urbanización y conjunto que haya de cerrarse se deberá dotar de una señalización de parqueaderos para visitantes, servicios comunales y salidas de emergencia, contará además con sistemas de seguridad contra incendios y salidas auxiliares de emergencia hacia vías públicas.

**SISTEMA VIAL INTERNO:** Para las Unidades Inmobiliarias se establecen tres (3) tipos de vías a saber:

- Vías vehiculares colectoras.
- Vías vehiculares de servicio.
- Vías peatonales.

En el proyecto de Unidad Inmobiliaria deberán integrarse las vías al sistema vial del municipio.

**DISTANCIAS A VÍAS:** Cualquiera que sea la distribución de áreas y usos en una urbanización residencial, ninguna unidad de vivienda podrá quedar a una distancia mayor de ciento veinte metros (120 m) al borde de la calzada de una vía peatonal; ni a una distancia mayor de doscientos cuarenta metros (240m) al borde de la calzada de una vía vehicular. Para aquellas Unidades Inmobiliarias, con vías peatonales proyectadas a más de tres (3.00m) metros y menor de seis (6.00m), la distancia máxima a los bordes de las vías públicas laterales locales será de 60m desde el centro de la manzana a cada uno de los lados.

**SECCIONES MÍNIMAS DE VÍAS:** Las vías para las Unidades Inmobiliarias, cumplirán las disposiciones señaladas en cuanto a secciones mínimas en el presente Acuerdo.

**VÍAS PARA TRANSPORTE PÚBLICO:** Toda urbanización abierta de viviendas deberá disponer, como mínimo, de una vía de acceso cuyas características físicas corresponderán a una sección comprendida entre 14 y 22 metros, vía colectoras, para el transporte público, si el entorno vial no la contempla.

**ÁREAS DE CESIÓN:** Es la parte del predio transferida por el urbanizador al Municipio a título gratuito y mediante escritura pública, con destino a zonas verdes y a equipamiento comunal público, cuando sea del caso.

- Las áreas de servicios colectivos podrán cederse ó darse en comodato a entidades sin ánimo de lucro que presten servicios comunitarios o colectivos a la comunidad en general o la población de la misma urbanización, pero estas entidades estarán obligadas a dar mantenimiento total a dichas áreas así como al pago de impuestos, tasas o contribuciones con que llegaren a ser gravadas y su destinación exclusiva no podrá ser cambiada para usos distintos a los colectivos o comunitarios que se les asignen. En el caso de las zonas verdes no podrán ser cambiadas de destinación.
- Las cesiones o comodatos deberán ser autorizadas por la Secretaría de Planeación Municipal, y la expedición del documento le corresponde exclusivamente a la Autoridad Municipal.

**GERARDO I. URREA C.  
ING. CATASTRAL - VALUADOR  
ESP. – MG. – RAA - ANA**

**ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICAS:** Toda Unidad Inmobiliaria Cerrada o Abierta deberá ceder al Municipio el porcentaje de área de cesión establecido en el presente Plan.

- Las cesiones urbanísticas gratuitas de áreas deben quedar por fuera del cerco de cerramiento de la Unidad Inmobiliaria y vinculada directamente a vía pública para facilitar el acceso a la comunidad en general.
  - Para urbanizaciones de loteo con construcciones simultáneas, el urbanizador deberá ejecutar las obras de las edificaciones proyectadas para los servicios colectivos comunales de acuerdo con los diseños presentados y aprobados en la Secretaria de Planeación.
  - Corresponde al urbanizador, con o sin construcciones simultáneas, ejecutar las obras de engramado, arborización, senderos peatonales, las de deportes y recreación y sus complementarias en las áreas proyectadas para zonas verdes.

**NOTA:** Todo proyecto de urbanización deberá ceder al municipio un porcentaje del área urbanizable para parque público según las densidades establecidas en presente Acuerdo, y el uso permitido de la siguiente forma: entre el veinticinco por ciento (25%) y el cincuenta por ciento (50%) como mínimo de estas áreas deben concentrarse en un globo de terreno y el área restante debe distribuirse en globos no menores de quinientos metros cuadrados (500m<sup>2</sup>), dispuestas en una relación mínima de 1:4, sin perjuicio de lo dispuesto en el presente Acuerdo.

**MERCADO INMOBILIARIO PARA UNIDADES PREDIALES TIPO LOTE**  
**FORMATO PARA RECOLECCIÓN DE OFERTAS DE VENTA**  
 DEPARTAMENTO: Atlántico MUNICIPIO: Tubará ZONA: Sub-Urbana o Corredor Turístico FECHA DE VALUACION: 09-12-2019

A No.	B FUENTE DE INFORMACION	C CONTACTO	D TIPOLOGIA INMUEBLE	E SECTOR	G INFORMACION DEL TERRENO				H OBSERVACIONES GENERALES	I VALORES DE VENTA			J ADMINISTRACION INMOBILIARIA		K VALOR DE TERRENO	L Depuración	M Valor Homogenizado (Forma, Tamaño, ubicación espacial, entre otros)		
					Area (Ha)	Area (M2)	Forma	Topografía		Valor Oferta (\$)	Factor de Descuento (%)	Valor Final Adoptado (\$)	Directo	Inmobiliaria	Valor M2 (\$)				
1	3013937177	Enrique Prieto	LOTE	PUERTO VELERO	2.0	20.000	IRREGULAR	PLANA	UNIDAD PREDIAL UBICADA CON FRENTE SOBRE VÍA PRINCIPAL, CON ACCESO AL MAR, CUENTA CON ACCESO A LOS SERVICIOS DE LUZ ELÉCTRICA, GAS NATURAL Y AGUA. UNIDAD SE PERMITE EL DESARROLLO DE VIVIENDAS DE TIPOLOGÍA UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR.	\$	2.400.000.000	2%	\$	2.352.000.000	X	-	\$117.600	\$117.600	\$117.600
2	3002906489	MIGUEL OLIVEROS	LOTE	PUERTO VELERO	17.3	173.499	IRREGULAR	PLANA Y ONDULADA	UNIDAD PREDIAL UBICADA CON FRENTE SOBRE VÍA PRINCIPAL, CON ACCESO AL MAR, CUENTA CON ACCESO A LOS SERVICIOS DE LUZ ELÉCTRICA, GAS NATURAL Y AGUA. UNIDAD SE PERMITE EL DESARROLLO DE VIVIENDAS DE TIPOLOGÍA UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR.	\$	19.084.890.000	2%	\$	18.703.192.200	X	-	\$107.800	\$107.800	\$107.800
4	3187072928	JORGE LUIS GARCIA	LOTE	PUERTO VELERO	20.1	201.220	IRREGULAR	PLANA Y ONDULADA	INMUEBLE DENOMINADO TURKUNICA, MATRICULA 090-40209, NÚMERO CATASTRAL 088200300000012960000000, CUENTA CON ACCESO A LOS SERVICIOS DE LUZ ELÉCTRICA, GAS NATURAL Y AGUA. UNIDAD SE PERMITE EL DESARROLLO DE VIVIENDAS DE TIPOLOGÍA UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR.	\$	32.195.200.000	18%	\$	26.400.064.000	X	-	\$131.200	\$131.200	\$111.520
5	3167070388	JHON FREDY LOPERA	LOTE	PUERTO VELERO	20.1	212.135	IRREGULAR	PLANA Y LICERA-ONDULADA	INMUEBLE DENOMINADO LA CAMPÑA, MATRICULA 090-48500, NÚMERO CATASTRAL 088200300000012970000000, CUENTA CON ACCESO A LOS SERVICIOS DE LUZ ELÉCTRICA, GAS NATURAL Y AGUA. UNIDAD SE PERMITE EL DESARROLLO DE VIVIENDAS DE TIPOLOGÍA UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR.	\$	33.941.600.000	15%	\$	28.850.360.000	X	-	\$136.000	\$136.000	\$122.400

**OBSERVACIONES**

- \* TODAS LAS OFERTAS ESTÁN UBICADAS EN EL MISMO SECTOR DEL INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO.
- \* TODAS LAS OFERTAS CUENTAN CON DISPOSICIÓN SIMILAR A LA DEL INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO.
- \* TODAS LAS OFERTAS CUENTAN CON CARACTERÍSTICAS FÍSICAS SIMILARES A LA DEL INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO
- \* TODAS LAS OFERTAS SE CARACTERIZAN POTENCIALMENTE PARA EL DESARROLLO EN PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA.
- \* TODAS LAS OFERTAS FUERON TENIDAS EN CUENTA PARA LA REALIZACIÓN DEL ESTUDIO ESTADÍSTICO.
- \* SEGÚN INFORMACIÓN DE LOS VENEDORES, EL FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN ESTA DIRECTAMENTE RELACIONADO CON EL TAMAÑO Y UBICACIÓN DE LAS UNIDADES PREDIALES. LA OFERTA 7 NO CUENTA CON PORCENTAJE DE NEGOCIACIÓN POR PARTE DEL VENEDOR.
- \* LA HOMOGENIZACIÓN VA A ACORDES A FACTORES DE COMERCIALIZACIÓN, ÁREA, TAMAÑO Y UBICACIÓN, CONFORME A LOS CONCEPTOS ACADÉMICOS EXPRESADOS EN LOS LIBROS DEL ING. OSCAR BORRERO OCHOA

Promedio	\$123.150,00	\$114.830,00
Desviación Estándar	\$11.139,46	\$5.598,10
Coefficiente de Variación	9,045%	4,875%
Valor Mínimo		\$109.231,00
Valor Máximo		\$120.428,10

AREA M <sup>2</sup>	VALOR M <sup>2</sup>	VALOR TOTAL
429.236,60	\$109.000,00	\$46.786.789.400,00
<b>VALOR TOTAL (\$)</b>		<b>\$46.787.000.000,00</b>
<b>TREINTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y SEIS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE</b>		

ESTRUCTURA DE COSTOS Y VENTAS [UNIDAD PREDIAL LATAL (TUBARÁ-ATLANTICO)]			
ÁREA NETA UBANIZABLE DEL LOTE	429.236,6	M²	100%
ÁREAS POR ÁFECTACIONES	0	M²	0%
ÁREA NETA UBANIZABLE DEL LOTE	429.236,6	M²	100%
AREA DE CESIONES (OBRAS DE URBANISMO)	107.309,2	M²	25%
AREA UTIL DEL LOTE	321.927,5	M²	75%
ÁREA VENDIBLE DE LOTES	321.927,5	M²	75%
ÁREA VENDIBLE TOTAL	321.927,5	M²	75%
<b>ANALISIS COSTOS</b>			
<b>VENTAS</b>			
VALOR VENTA POR M² VENDIBLE DE LOTE URBANIZADO	\$ 290.000		\$
VALOR VENTAS AREA VENDIBLE DE LOTES URBANIZADOS	\$ 93.358.960.500		\$
<b>TOTAL VENTAS</b>	<b>\$ 93.358.960.500</b>		<b>100%</b>
<b>COSTOS</b>			
<b>DIRECTOS</b>			
VALOR POR M² DE OBRAS DE URBANISMO (VIAS VEHICULARES)	\$ 815.000,00		20%
VALOR TOTAL DE OBRAS DE URBANISMO (VIAS VEHICULARES)	\$ 17.491.391.450,00		
VALOR POR M² DE OBRAS DE URBANISMO (ZONAS PEATONALES)	\$ 105.950,00		5%
VALOR TOTAL DE OBRAS DE URBANISMO (ZONAS PEATONALES)	\$ 568.470.222,13		
VALOR TOTAL DE INFRAESTRUCTURA SERV. ENERGIA ELÉCTRICA	\$ 64.560.000,00		
<b>TOTAL DIRECTOS</b>	<b>\$ 18.124.421.672,13</b>		<b>19,41%</b>
<b>INDIRECTOS</b>			
<b>GENERALES</b>			
+ LICENCIA	1,50%	C.D	\$ 271.866.325,08
+ SEGUROS	0,13%	C.D	\$ 23.561.748,17
+ IMPUESTOS	0,10%	C.D	\$ 18.124.421,67
+ SERVICIOS	0,07%	C.D	\$ 12.687.095,17
<b>HONORARIOS</b>			
+ TOPOGRAFIA	0,04%	C.D	\$ 7.249.768,67
+ ESTUDIO DE SUELOS	0,13%	C.D	\$ 23.561.748,17
+ DISEÑO ARQUITECTONICO	0,75%	C.D	\$ 135.933.162,54
+ DISEÑO ESTRUCTURAS	0,25%	C.D	\$ 45.311.054,18
+ DISEÑO HIDROSANITARIO	0,13%	C.D	\$ 23.561.748,17
+ DISEÑO ELECTRICO	0,13%	C.D	\$ 23.561.748,17
GERENCIA O ADMINISTRACIÓN DE OBRA	0,20%	VTAS	\$ 186.717.921,00
COSTOS VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3,00%	VTAS	\$ 2.800.768.815,00
COSTOS NOTARIALES	1,50%	VTAS	\$ 1.400.384.407,50
COSTOS FINANCIEROS	2,00%	VTAS	\$ 1.867.179.210,00
<b>TOTAL INDIRECTOS</b>	<b>7,33%</b>	<b>C.D.</b>	<b>\$ 6.840.469.173,51</b>
<b>TOTAL COSTOS (DIRECTOS + INDIRECTOS)</b>			<b>\$ 24.964.890.845,63</b>
UTILIDAD Y LOTE	\$ 68.394.069.654,37		73,26%
UTILIDAD	\$ 21.472.560.915,00		23%
LOTE	\$ 46.921.508.739,37		50,26%
<b>VALOR M² AREA NETA URBANIZBLE</b>	<b>\$ 109.313,86</b>		
<b>VALOR METRO CUADRADO ADOPTADO</b>	<b>\$ 109.400,00</b>		

NORMATIVIDAD	
ZONA	SUB-URBANA - CORREDOR TURISTICO
<p><b>ÁREA DE DESARROLLO TURÍSTICO Y AGROPECUARIO (ADTA):</b> Área comprendida entre la franja de uso público y el corredor de actividad económica (CAES). Se caracteriza por su vocación agropecuario, es por ello que se preserva su uso estableciéndose como el principal para desarrollar allí. Por la diversidad del paisaje y su cercanía a las playas se permite el desarrollo de la actividad agropecuaria con la instalación de industrias clasificadas en el Grupo 6, (relacionadas directamente con el agro), complementado con el uso turístico y recreativo en instalaciones rurales (alojamiento rural - lodge, posadas turísticas, recinto de campamento o camping, parques didácticos (tipo panaca).</p>	

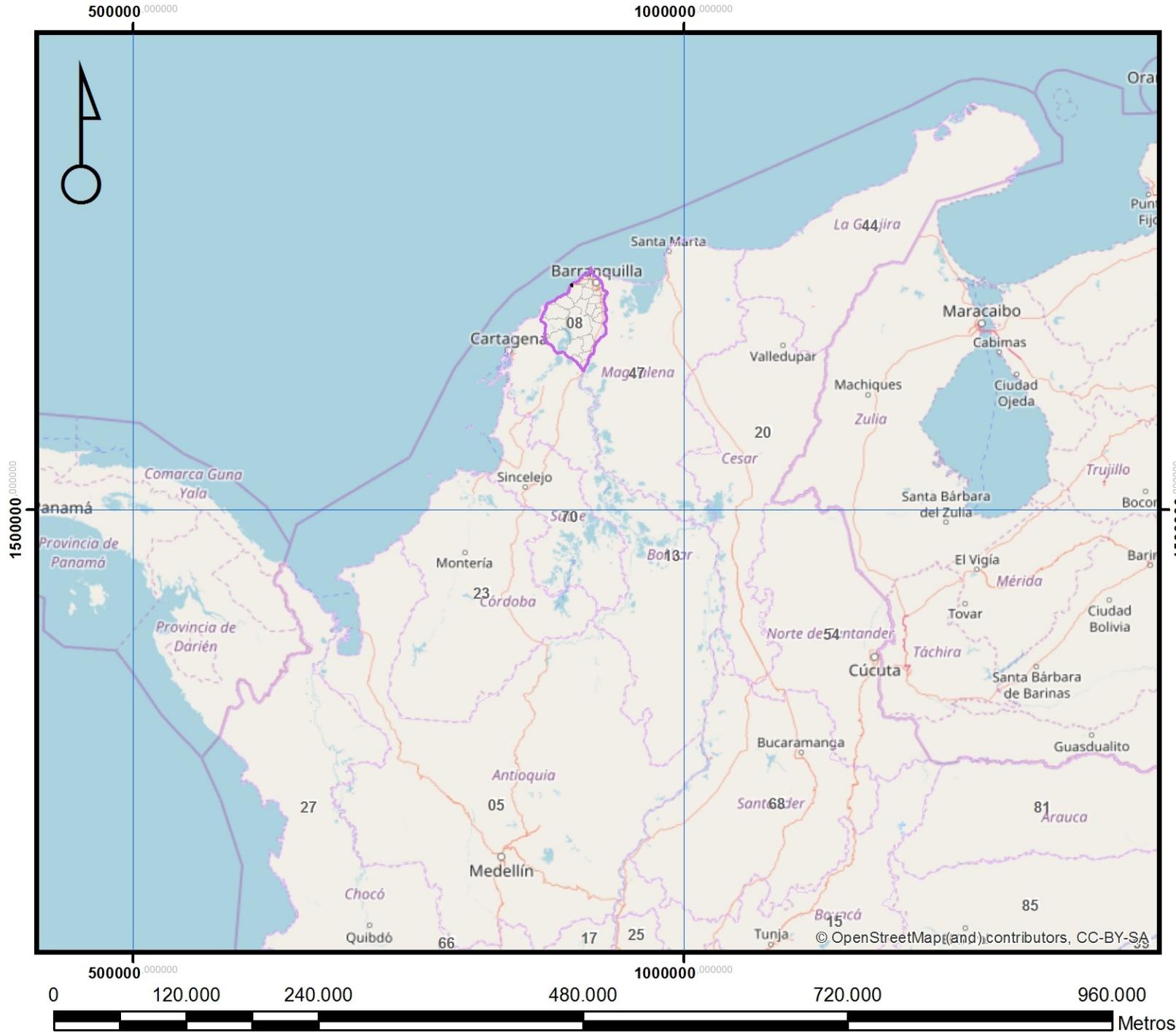
NOTAS ACLARATORIAS (COSTOS DIRECTOS)	
NOTA #1	Se adoptó un valor porcentual del 20% de la extensión superficial del predio, correspondiente a áreas de cesión para obras de urbanismo por infraestructura en vías vehiculares de concreto tipo V8.
NOTA #2	Se adoptó un valor porcentual del 5% de la extensión superficial del predio, correspondiente a áreas de cesión para obras de urbanismo por amoblamiento urbano en lo que respecta a zonas de circulación peatonal.
NOTA #3	Se adoptó para el valor de m2 de zona peatonal, una estimación porcentual del 13% del valor por m2 destinado para obras de vías vehiculares.

MERCADO DE LOTES URBANIZADOS				
NOTA #1	El mercado de lotes que a continuación se presenta corresponde a unidades prediales urbanizados en cuanto a infraestructura vial vehicular -peatonal y dotación del servicio público de Energía Eléctrica. De igual manera es intrínseco denotar que este valor de metro cuadrado no tiene en cuenta dotación ni equipamientos comunales.			
FUENTE DE INFORMACION	CONTACTO	TIPOLOGIA INMUEBLE	VALOR DE M2	OBSERVACIONES
3008164439	El Santuario	LOTE URBANIZADO	\$275.000	Los valores dependen la ubicación del predio dentro del proyecto y la forma de pago.
3008164439	El Santuario	LOTE URBANIZADO	\$300.000	
3008164439	El Santuario	LOTE URBANIZADO	\$280.000	
3176492553	Alfredo	LOTE URBANIZADO	\$255.000	
3176492553	Alfredo	LOTE URBANIZADO	\$260.000	
		PROMEDIO	\$274.000	
		DESVIACIÓN ESTANDAR	15937,37745	
		COEFICIENTE DE VARIACIÓN	5,82%	
		LIMITE SUPERIOR	\$290.000	
		LIMITE INFERIOR	\$258.063	

AREA M²	VALOR M²	VALOR TOTAL
429.236,60	\$109.400,00	\$46.958.484.040,00
<b>VALOR TOTAL (\$)</b>		<b>\$46.959.000.000,00</b>
<b>TREINTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y DOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE</b>		

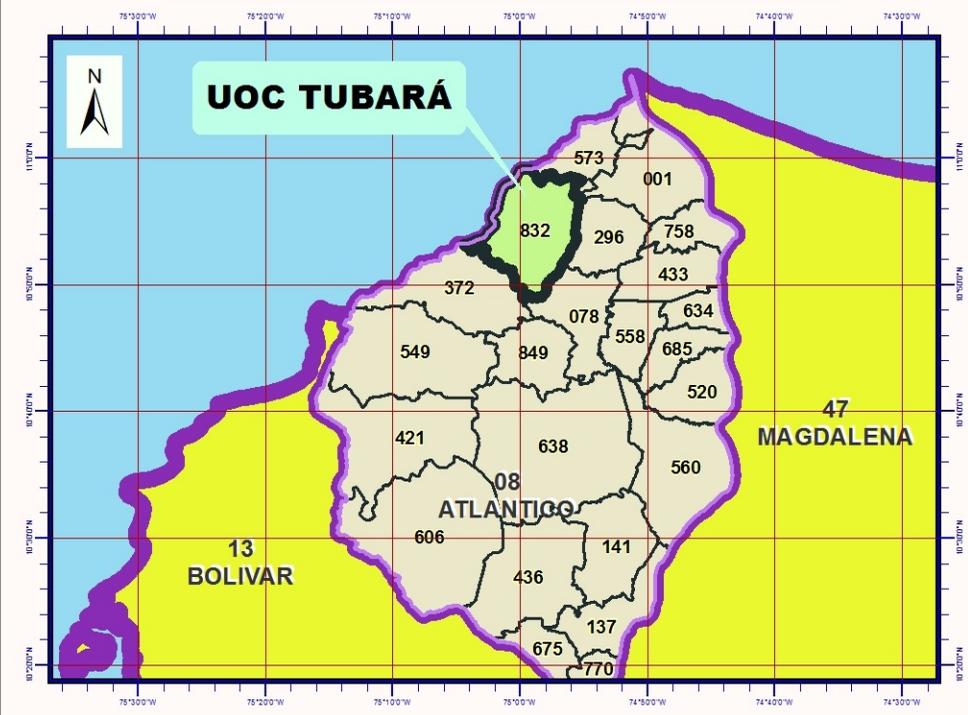
<b>VALOR TOTAL (\$)</b> 1er Metodología (Comparación de Mercado)	<b>\$46.787.000.000,00</b>
<b>VALOR TOTAL (\$)</b> 2da Metodología (Potencial de Desarrollo)	<b>\$46.959.000.000,00</b>
<b>VALOR DE COMPARACIÓN (\$)</b>	<b>-\$172.000.000,00</b> <b>0,366%</b>

# [UBICACIÓN ESPACIAL] DEPARTAMENTO EN EL TERRITORIO COLOMBIANO



Valuación del bien inmueble, localizado en el Sector Rural del Municipio de Tubará [Atlántico]  
Fecha de la Valuación: 09 de Diciembre de 2019

VALUADOR: ING. GERARDO URREA CACERES



**INFORMACION ESPACIAL**

Sistema Coordinado Geográfico: MAGNA Colombia  
Sistema Coordinado de Proyección: [SRID: 3116]  
Proyección: Transversa de Mercator [Cartesiana]  
MAGNA\_Colombia\_Bogotá.  
Elipsoide de Ref: GRS 1980  
Aplanamiento: 298,2572221

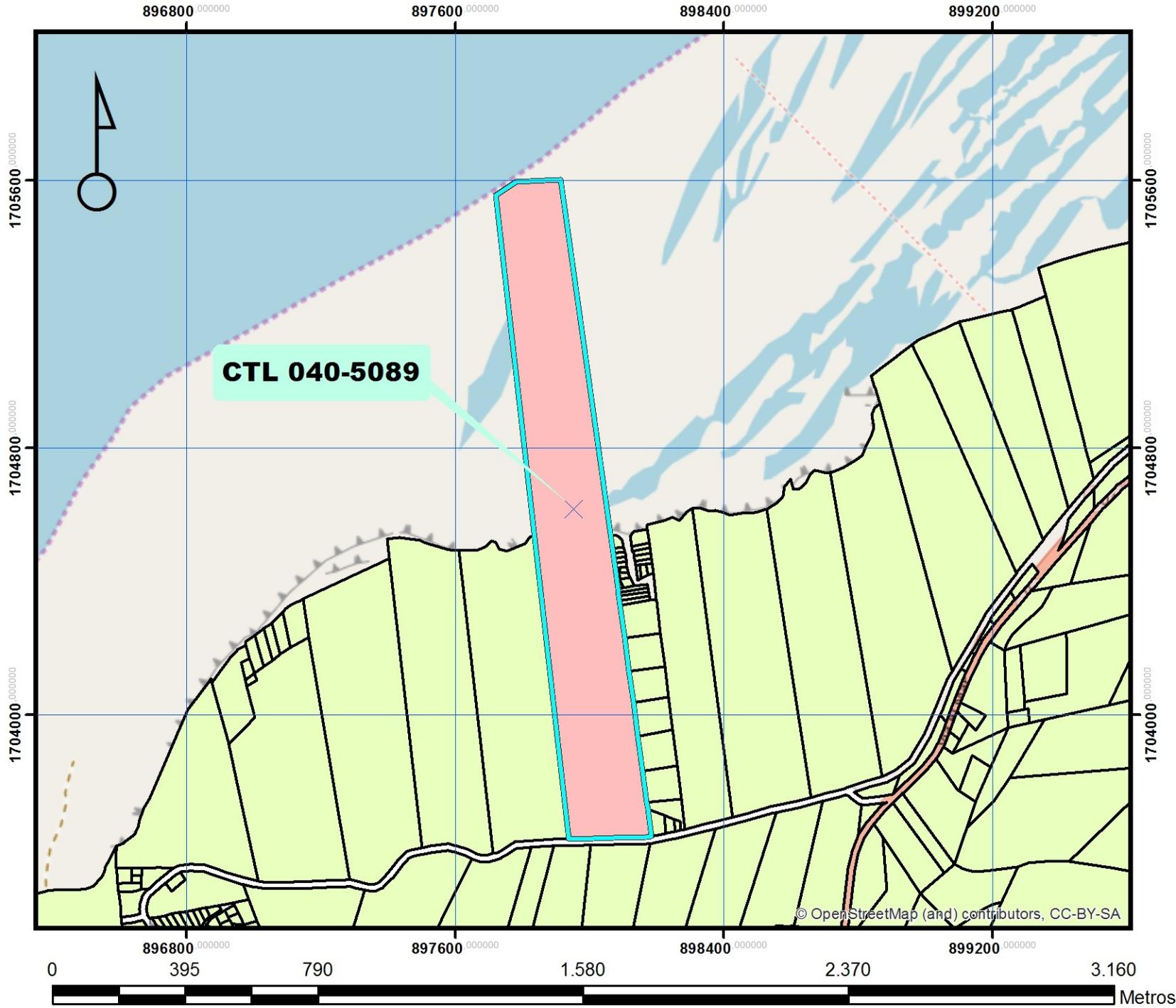
**ESCALA 1:5.000.000**

**DEF. PARAMETROS**

Falso Este: 1000000  
Falso Norte: 1000000  
Latitud de Origen: 4.5962004  
Longitud de Origen: -74.0775  
Unidades Lineales: Metros

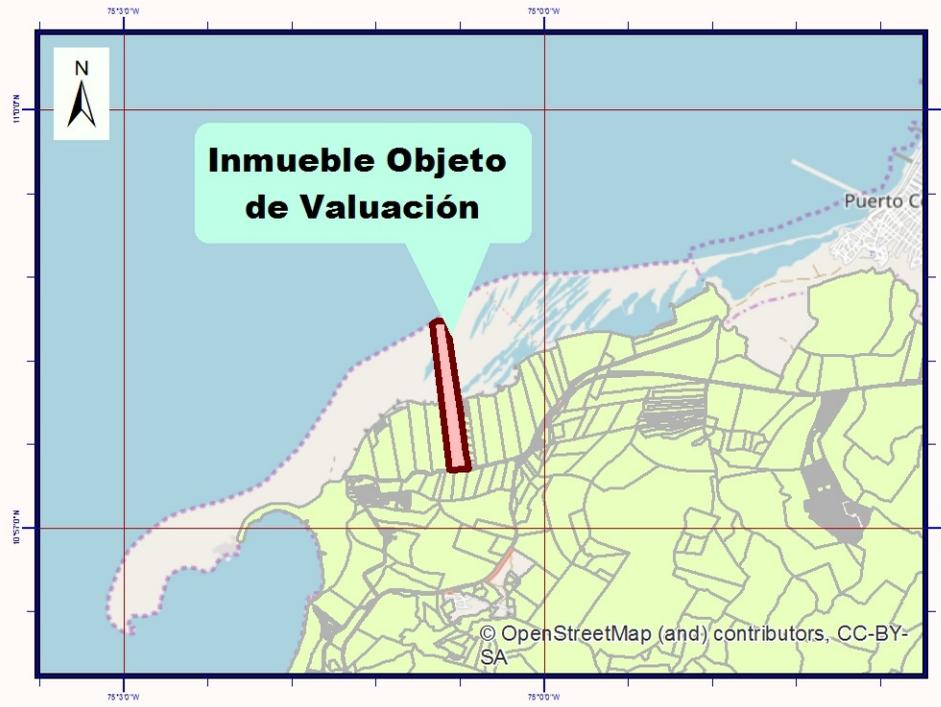
# [UBICACIÓN ESPACIAL]

## BIEN INMUEBLE OBJETO DE VALUACIÓN



Valuación del bien inmueble, localizado en el Sector Rural del Municipio de Tubará [Atlántico]  
 Fecha de la Valuación: 09 de Diciembre de 2019

VALUADOR: ING. GERARDO URREA CACERES



### INFORMACION ESPACIAL

Sistema Coordinado Geográfico: MAGNA Colombia  
 Sistema Coordinado de Proyección: [SRID: 3116]  
 Proyección: Transversa de Mercator [Cartesiana]  
 MAGNA\_Colombia\_Bogotá.  
 Elipsoide de Ref: GRS 1980  
 Aplanamiento: 298,2572221

**ESCALA 1:16.000**

### DEF. PARAMETROS

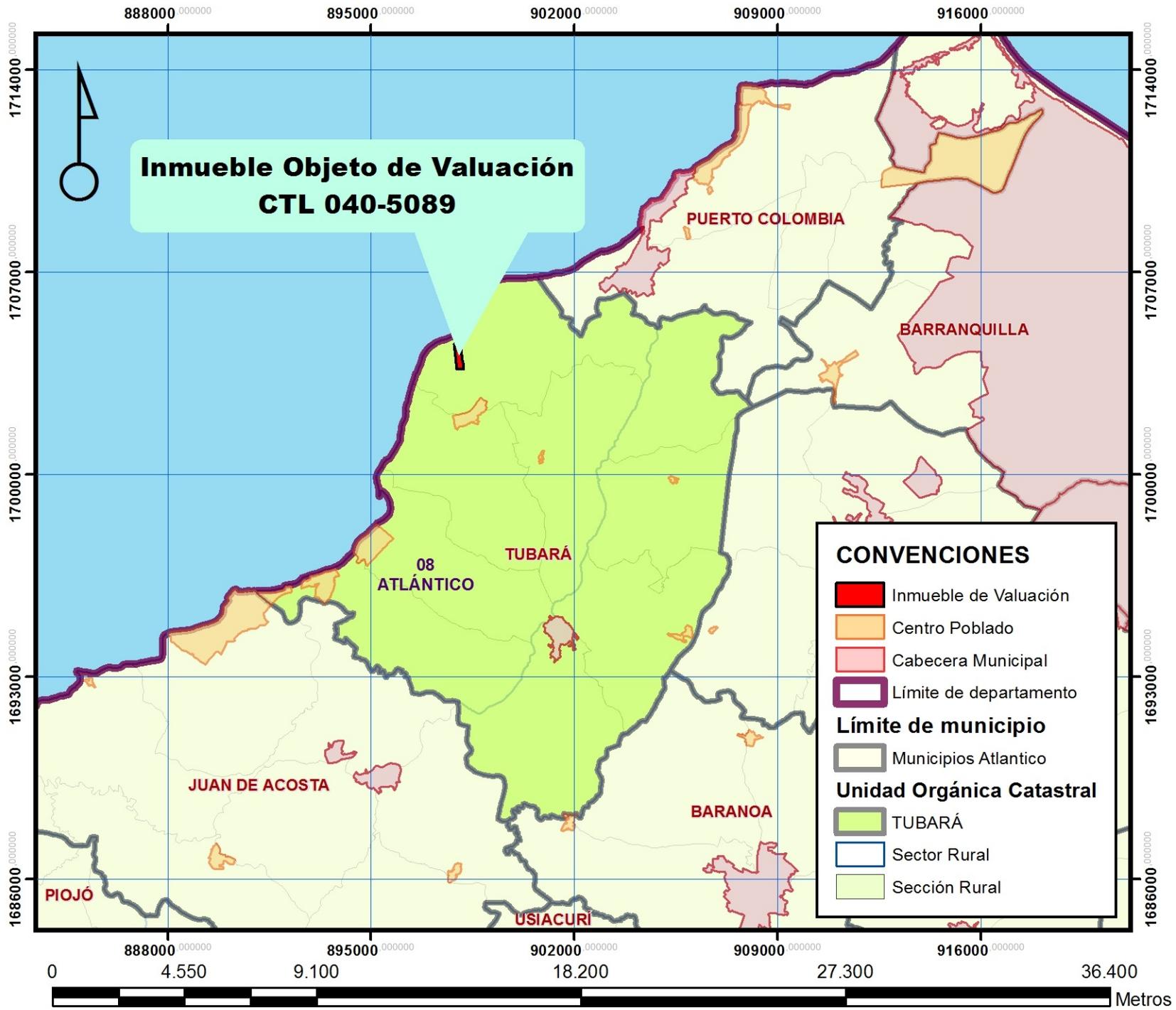
Falso Este: 1000000  
 Falso Norte: 1000000  
 Latitud de Origen: 4.5962004  
 Longitud de Origen: -74.0775  
 Unidades Lineales: Metros

#### Leyenda

- Inmueble
- Predios

# [UBICACIÓN ESPACIAL]

## BIEN INMUEBLE OBJETO DE VALUACIÓN EN EL MUNICIPIO

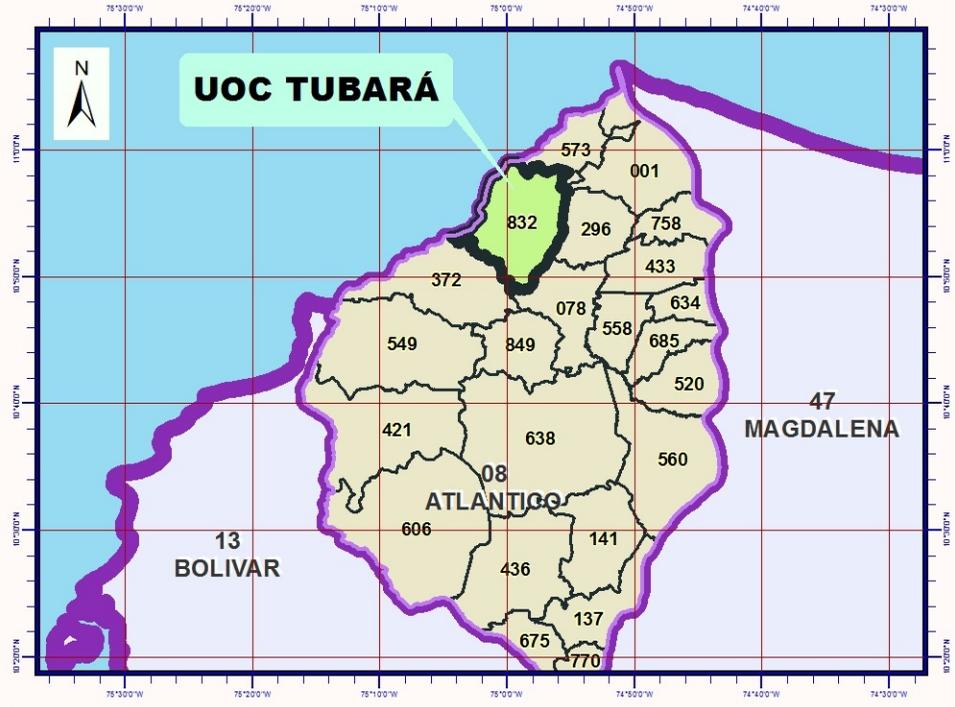


**CONVENCIONES**

- Inmueble de Valuación
- Centro Poblado
- Cabecera Municipal
- Límite de departamento
- Límite de municipio
- Municipios Atlántico
- Unidad Orgánica Catastral
- TUBARÁ
- Sector Rural
- Sección Rural

Valuación del bien inmueble, localizado en el Sector Rural del Municipio de Tubará [Atlántico]  
Fecha de la Valuación: 09 de Diciembre de 2019

**VALUADOR: ING. GERARDO URREA CACERES**



**INFORMACION ESPACIAL**

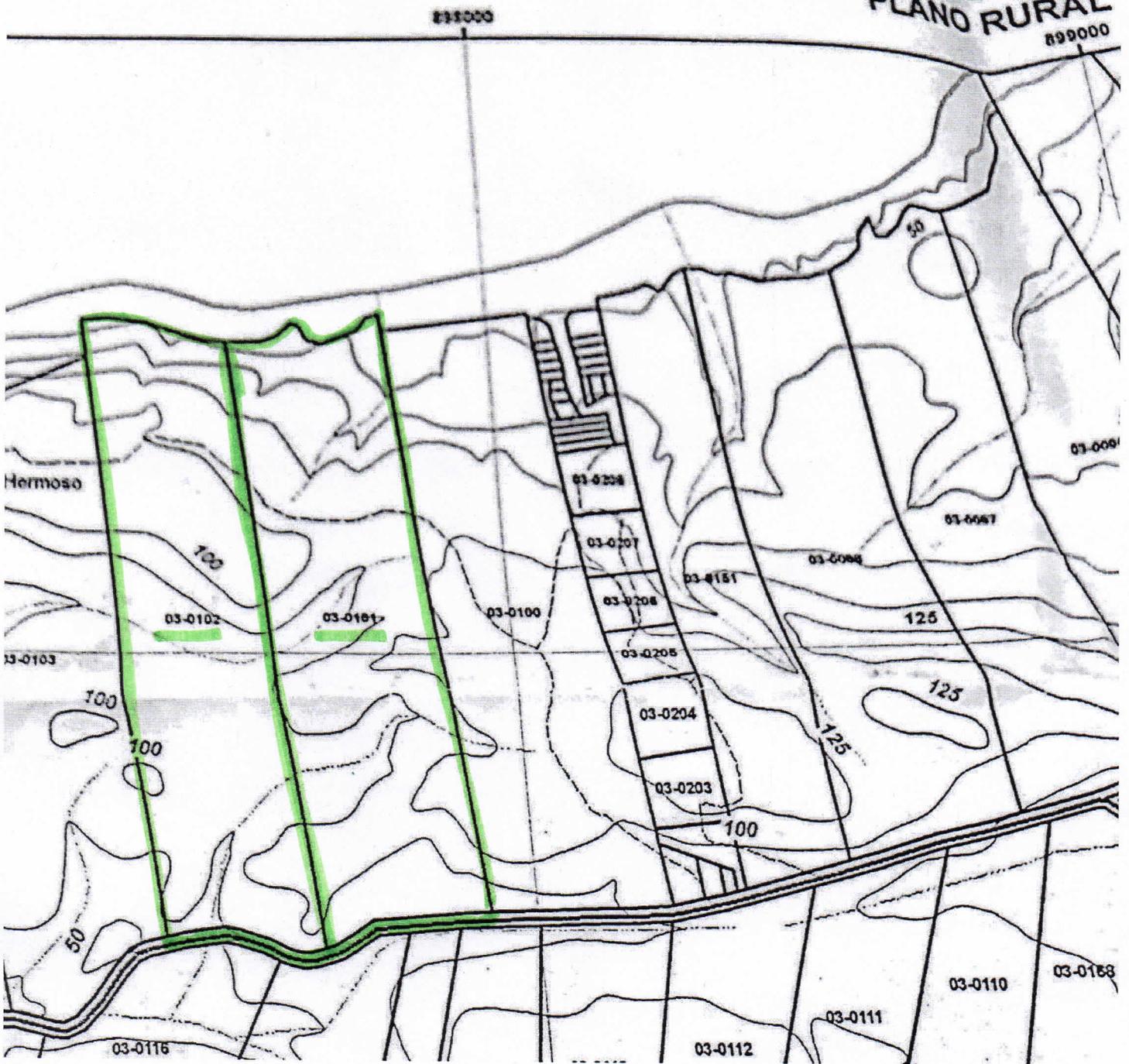
Sistema Coordinado Geográfico: MAGNA Colombia  
Sistema Coordinado de Proyección: [SRID: 3116]  
Proyección: Transversa de Mercator [Cartesiana]  
MAGNA\_Colombia\_Bogotá.  
Elipsoide de Ref: GRS 1980  
Aplanamiento: 298,2572221

**ESCALA 1:185.000**

**DEF. PARAMETROS**

Falso Este: 1000000  
Falso Norte: 1000000  
Latitud de Origen: 4.5962004  
Longitud de Origen: -74.0775  
Unidades Lineales: Metros

# MUNICIPIO DE TUI PLANO RURAL





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

**Nro Matricula: 040-488581**

Pagina 1

Impreso el 04 de Diciembre de 2017 a las 09:30:16 a.m

**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 pagina

CIRCULO REGISTRAL: 040 BARRANQUILLA DEPTO: ATLANTICO MUNICIPIO: TUBARA VEREDA: TUBARA  
FECHA APERTURA: 27-12-2012 RADICACION: 2012-51997 CON: RESOLUCION DE: 06-12-2011  
CODIGO CATASTRAL: 088320003000000011298000000000 COD. CATASTRAL ANT.:  
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

NORTE: DEL DETALLE 2M AL DETALLE 3P COLINDA CON VEGETACION PERMANENTE EN DISTANCIA DE 505.99 MTS LINEALES  
COORDENADAS 3P(Y = 1705987,67 X = 898132,02) ESTE: DEL DETALLE 3P AL DETALLE 10 COLINDA CON LUIS CURVELO EN DISTANCIA DE  
415.32 MTS LINEALES COORDENADAS 10 (Y = 1704588,00 X = 898243,00) SUR: DEL DETALLE 10 AL DETALLE 09 COLINDA CON MANUEL  
GARCIA RIVAS EN DISTANCIA DE 159.48 MTS LINEALES COORDENADAS 09(Y = 1704543.00 X = 898090.00) DEL DETALLE 09 AL DETALLE  
1M COLINDA CON IVAN GARCES EN DISTANCIA DE 378.48 MTS LINEALES COORDENADAS 1M(Y = 1704492.52 X = 897914.90) OESTE: DEL  
DETALLE 1M AL DETALLE 2M DONDE INICIAN Y CIERRAN LAS COLINDANCIAS COLINDA CON EDER OROZCO EN DISTANCIA DE 414.24  
MTS LINEALES COORDENADAS 2M(Y = 1704898.76 X = 897633.90)

**COMPLEMENTACION:**

**DIRECCION DEL INMUEBLE** Tipo Predio: RURAL  
1) FINCA "LOS COCOS"

**MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) MATRICULA(S) (En caso de Integracion y otros)**

**ANOTACION: Nro 1** Fecha: 26-12-2012 Radicacion: 2012-51997 VALOR ACTO: \$  
Documento: RESOLUCION 0290 del: 06-12-2011 INCODER de BARRANQUILLA  
ESPECIFICACION: 0103 ADJUDICACION BALDIOS NO PODRA ENAJENAR NI FACCIONAR SIN AUTORIZACION DEL INCODER (MODO DE ADQUISICION)

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)**  
DE: INNITUTO COLOMBIANO DE DESRROLLO RURAL-INCODER

**A: SANDOVAL NAVARROS JAIR SAMUEL** 8486921 X

**ANOTACION: Nro 2** Fecha: 03-10-2013 Radicacion: 2013-40783 VALOR ACTO: \$ 200,000,000.00  
Documento: ESCRITURA 2835 del: 02-10-2013 NOTARIA SEGUNDA de BARRANQUILLA  
ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA CON AUTORIZACION DEL INCODER (MODO DE ADQUISICION)

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)**  
DE: SANDOVAL NAVARROS JAIR SAMUEL 8486921

**A: ECHAVARRIA ARANGO VERONICA** 42892194 X

**ANOTACION: Nro 3** Fecha: 03-12-2014 Radicacion: 2014-54338 VALOR ACTO: \$ 200,000,000.00  
Documento: ESCRITURA 3372 del: 12-11-2014 NOTARIA SEGUNDA de BARRANQUILLA  
ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA (MODO DE ADQUISICION)

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)**  
DE: ECHAVARRIA ARANGO VERONICA 42892194

**A: CIUADELA BALBOA S.A.S.** 9004168687 X



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BARRANQUILLA,  
DE  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MTRICULA INMOBILIARIA**

**Nro Matricula: 040-488581**

Pagina 2

Impreso el 04 de Diciembre de 2017 a las 09:30:16 a.m

**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 pagina

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*3\***

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

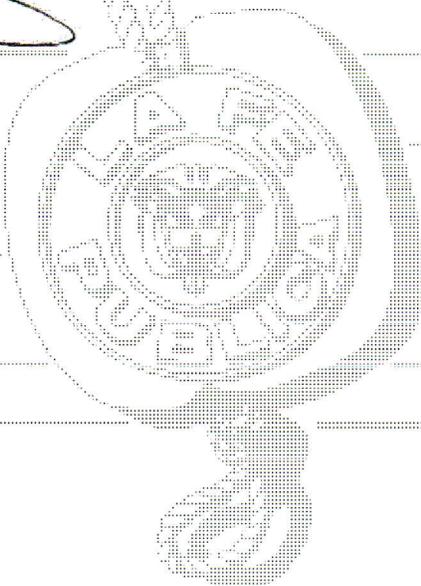
El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: CAJEBAN3 Impreso por:CAJEBAN3

TURNO: 2017-229691

FECHA: 04-12-2017

El Registrador ~~Principal~~ **RAFAEL JOSE PEREZ HERAZO** :



**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
Y REGISTRO**

**LA GUARDA DE LA FE PUBLICA**



Libertad y Orden

# REPÚBLICA DE COLOMBIA

DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO



## NOTARIA SEGUNDA

DEL CÍRCULO DE BARRANQUILLA

CALLE 38 No. 45 - 68 CALLE CALDAS, LÍBANO Y OLAYA  
PBXY FAX: 340 8877 - 3409127 - 3516772 - 3517545 - 3517323  
E-mail: [notaria2barranquilla@hotmail.com](mailto:notaria2barranquilla@hotmail.com)  
[notaria2barranquilla@yahoo.com](mailto:notaria2barranquilla@yahoo.com) - [notaria2barranquilla@gmail.com](mailto:notaria2barranquilla@gmail.com)

***ANA DOLORES MEZA CABALLERO***

C.C. 57.300.075

NOTARIA SEGUNDA DEL CÍRCULO DE BARRANQUILLA

La Notaría no se hace cargo del Registro de ésta escritura

**LA NOTARÍA ES EL TEMPLO DE LA FE PÚBLICA**

REPÚBLICA DE COLOMBIA

DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO



Libertad y Orden



NOTARÍA SEGUNDA

DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

CALLE 28 No. 48 - 48 CALLE CALLES, LIBANO Y OJAYA  
PBX/FAX 320 8877 - 3409173 - 3616373 - 3617248 - 3517333  
E-mail: notaria2barranquilla@hotmail.com  
notaria2barranquilla@yahoo.com - notaria2barranquilla@gmail.com

MARCELA DOLores MEZA CABALLERO

C.C. 57.500.025

NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

La Notaría no se hace cargo del registro de esta escritura

LA NOTARÍA ES EL TEMPLO DE LA FE PÚBLICA



# República de Colombia



Aa015971471

Ca248436418

**ESCRITURA PUBLICA NUMERO:** TRES MIL TRESCIENTOS SETENTA Y DOS

(3.372) DE FECHA **NOVIEMBRE 12 DEL 2014**

**CLASE DE ACTO:** VENTA

**CODIGO:** 0125

**OTORGANTE:**

**VERONICA ECHAVARRIA ARANGO** 42.892.194

**DIRECCION:** CALLE 7 No 25- 177- MEDELLIN

**TELEFONO:** 3520528

**ACTIVIDAD ECONOMICA:** COMERCIANTE

**COMPRADOR:**

**CIUDADELA BALBOA S.A.S** NIT 900416868-7

**DIRECCION:** CALLE 6 SUR No 43 A- 200 OFICINA 510 MEDELLIN

**TELEFONO:** 3122100

**NOTARIADO Y REGISTRO**

**MUNICIPIO DE:** TUBARA – ATLÁNTICO.

**URBANO ( X ) RURAL ( )**

**DIRECCION DEL INMUEBLE:** FINCA LOS COCOS

**REFERENCIA CATASTRAL:** 00.03.0001.1298.000

**MATRICULA INMOBILIARIA:** 040- 488581

**CLASE DE ACTOS:** VENTA

**CODIGOS:** 0125

**VALOR DE LA VENTA:** \$ 200.000.000

**DATOS DE LA ESCRITURA PÚBLICA**

**NUMERO DE LA ESCRITURA:** 3.372 **DIA:** 12 **MES:** 11 **AÑO:** 2014

**NOTARIA DE ORIGEN:** - NOTARIA SEGUNDA DE BARRANQUILLA.

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



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial



Se dio a conocer el día 11/20/16  
El notario

*[Handwritten signature]*

Se dio a conocer el día 11/20/16  
El notario

Ca248436418



106237K37QYYGECA

18/08/2017

cadena.s.a. No. 89090394

En la ciudad de Barranquilla, Capital del Departamento del Atlántico, República de Colombia, a los doce (12) días del mes de noviembre del año Dos Mil Catorce (2014) ante mí, ANA DOLORES MEZA CABALLERO, Notaria Segunda del Circulo de Barranquilla compareció la señora VERONICA ECHAVARRIA ARANGO, mayor de edad, identificada con la cédula número 42.892.194 de Envigado, residente en la ciudad Medellín y de tránsito por esta ciudad, actuando en su propio nombre y representación, a quien la notaria indagó, acerca de, si tiene (n) sociedad conyugal vigente, matrimonio o unión marital de hecho, ésta (este- estos) declara (n), bajo la gravedad de juramento, que su estado (s) civil (es) casada con sociedad conyugal de bienes vigente y agrega (n) que el inmueble que más adelante se determina, no se encuentra afectado a vivienda familiar, quien en adelante se denominará LA VENDEDORA y manifestó (aron): PRIMERO: Que transfiere (n) a título de venta en favor de la sociedad "CIUDADELA BALBOA S.A.S" con NIT 900416868-7 quien (es) en adelante se denominará LA SOCIEDAD COMPRADORA, el 100 % del derecho de dominio y la posesión regular que tiene sobre el siguiente inmueble: ---FINCA DENOMINADA LOS COCOS, UBICADA EN LA MUNICIPIO DE TUBARA, DEPARTAMENTO DEL ATLANTICO, cuyas medidas y linderos son las siguientes: NORTE: del detalle 2M al detalle 3P, colinda con vegetación permanente en distancia de 505.99 metros, lineales coordenadas 3P ( Y=1705987,67 X = 898132.02); ESTE: del detalle 3 P al detalle 10 colinda con Luis Curvelo en distancia de 4.15.32 metros lineales coordenadas 10 (Y=1704588.00 X= 898243.00) SUR: del detalle 10 al detalle 09 colinda con Manuel García Rivas en distancia de 159.48 metros, lineales coordenadas 09 ( Y =1704543.00 X= 898090.00) del detalle 09 al detalle 1M colinda con Ivan Garces, en distancia de 378.48 metros, lineales coordenadas 1M ( Y=



Papel notarial para uso exclusivo de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial.

	DOCUMENTO PAGO ESTAMPILLA PRO-HOSPITALES 172 - PAZ Y SALVO - ESTADO DE CUENTA O		ACTO Y/O HECHO GENERADOR		Nº. 2045991	
	Nº. LIQUIDACION 146-1-247611	FECHA LIQUIDACION 12 11 2014	BASE GRAVABLE \$ 200.000.000****	FECHA VENCIMIENTO 31 12 2014	CEDULA O NIT 42892194	
ENTIDAD CONTRATANTE VERONICA ECHAVARRIA ARANGO			No DOCUMENTO / No MATRICULA INMOBILIARIA 040488581			

ITEM	CONCEPTO	IMPUESTO	INTERESES	SANCION	VLR A PAGAR
1	ESTAMPILLA PRO-HOSPITALES 1ER. Y 2DO. NIVEL (0940)	100,000			3,000,000
<b>TOTAL A PAGAR EN LETRAS</b>					<b>3,000,000</b>

TRES MIL CINCO CIENTOS CON 00/100 MIL...  
2045991

No se ha Definido Mensaje Para la Fecha Actual



Ca248436422



COPIA

COPIA

COPIA

COPIA

COPIA

COPIA

COPIA

**INSTRUCCIONES PARA COMPROBAR LA AUTENTICIDAD DE ESTE DOCUMENTO**

SI HACE CONTACTO CON HIPOCLORITO EL PAPEL SE COLOCA MARRON.

AL TRATAR DE LAVARLO SE CORRE LA TINTA BASE.

CON LA LUPA SE PUEDE APRECIAR EL MICROTEXTO DE SECRETARIA DE HACIENDA GOBERNACION DEL ATLANTICO.

CON LA LUZ ULTRAVIOLETA RESALTA EL FONDO FLUORESCENTE DE EL PAPEL.

LA NUMERACION PENETRANTE TRASPASA EL PAPEL AL RESPALDO.

FROTE LA PARTE INFERIOR Y DESAPARECERA EL LOGO DE LA GOBERNACION DEL ATLANTICO.



COPIA

COPIA

COPIA

COPIA

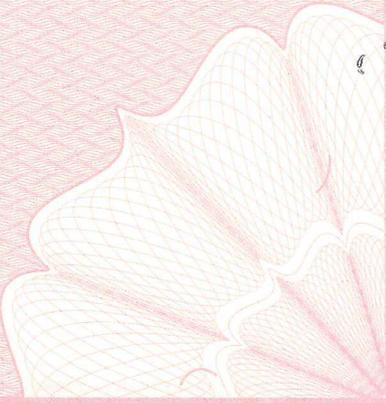
COPIA

COPIA

COPIA

COPIA

COPIA





REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO ATLANTICO  
ALCALDIA MUNICIPAL DE TUBARA ATLANTICO  
SECRETARIA DE HACIENDA



CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO  
Nº 2014-3740 Fecha 16/06/2014

EL SUSCRITO SECRETARIO DE HACIENDA DEL MUNICIPIO DE TUBARA ATLANTICO  
CERTIFICA QUE :

EN EL LIBRO CATASTRAL VIGENTE DE ESTE MUNICIPIO APARECE INSCRITO(A) EL (LA) SEÑOR(A)

SANDOVAL NAVARROS JAIR- SAMUEL, Identificado(a) con la Cedula Ciudadanía # : 8486921 Como Propietario(a)  
del Predio con la Ficha Catastral Nro : 00-03-0001-1298-000, Ubicado en la Direccion LOS COCOS CANO DULCE, del  
Municipio de TUBARA ATLANTICO. En la Zona : RURAL.

Con un Area Total del Terreno de: 219.971,00 Mts2 y un Area Construida de : 0,00 Mts2 y un Avaluo Catastral Para  
la Vigencia 1 2014 Por un Valor de ( CUATRO MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y UN MIL PESOS M/L ) 4.531.000,00

El Cual se Encuentra a PAZ Y SALVO con el Municipio, por Concepto de Impuesto Predial, Intereses Moratorios y Medio  
Abiente Hasta el 31 DE DICIEMBRE DEL 2014, SOPORTE DE PAGO Nº : NP004924

NOTA NO SE COBRA IMPUESTO DE VALORIZACION

En fé de lo Anteriormente Expuesto se Firma y se Sella en el Municipio de TUBARA ATLANTICO  
a los dieciséis (16) dias del mes de JUNIO de la Vigencia (2014 )

DIOMEDES GALLARDO VARGAS  
SECRETARIO DE HACIENDA

LO HIZO BIEN, LO ESTAMOS HACIENDO MEJOR

República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial



106237KaYQYGECK

18/08/2017

cadena s.a. N.º 890395540

COPIA

COPIA

Notaria Segunda del Circuito  
de Manzanilla  
Para en Blanco

COPIA

COPIA

COPIA

COPIA

COPIA

COPIA

COPIA

COPIA

Notaria Segunda del Circuito  
de Manzanilla  
Para en Blanco

COPIA

COPIA

COPIA

COPIA

COPIA

COPIA

COPIA

COPIA

Notaria Segunda del Circuito  
de Manzanilla  
Para en Blanco

COPIA

COPIA



Ca248436424

01 420730

Barranquilla, 06 de Nov/bre de 2014 Hr:14:34:24

No. 501842



CAMARA DE COMERCIO DE MEDELLIN

\*\*\*\*\*Pag. 1



EL PRIMER JUEVES HÁBIL DE DICIEMBRE DE ESTE AÑO SE ELEGIRÁ JUNTA DIRECTIVA DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE MEDELLÍN PARA ANTIOQUIA POR AFILIADOS. LA INSCRIPCIÓN DE LISTAS DE CANDIDATOS DEBE HACERSE DURANTE LA SEGUNDA QUINCENA DEL MES DE OCTUBRE. PARA INFORMACIÓN DETALLADA PODRÁ COMUNICARSE AL TELÉFONO: 5766438 O DIRIGIRSE A LA SEDE PRINCIPAL, O A TRAVÉS DE LA PÁGINA WEB WWW.CAMARAMEDELLIN.COM.CO.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN

El SECRETARIO DE LA CAMARA DE COMERCIO DE MEDELLÍN PARA ANTIOQUIA, con fundamento en las matriculas e inscripciones del Registro Mercantil,

CERTIFICA

NOMBRE:  
SIMPLIFICADA

CIUDADELA BALBOA SOCIEDAD POR ACCIONES

SIGLA:

CIUDADELA BALBOA SAS

MATRICULA:

21-444152-12

DOMICILIO:

MEDELLIN

NIT

900416868-7

CERTIFICA

Fecha de Renovación: Junio 09 de 2014

CERTIFICA

DIRECCIÓN DEL DOMICILIO PRINCIPAL: Calle 6 SUR 43 A 200 OF. 510 MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA

CERTIFICA

CONSTITUCION: Que por Documento Privado de febrero 24 de 2011 del Accionista, registrado en esta Entidad en febrero 24 de 2011, en el libro 9, bajo el No. 3080, se constituyó una Sociedad Comercial Por Acciones Simplificada denominada:

CIUDADELA BALBOA SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA y podrá utilizar la sigla CIUDADELA BALBOA SAS

CERTIFICA

\*\*\*\*\* CONTINUA \*\*\*\*\*



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial



10624KCT7KaAQQYGE

16/06/2017

Cadená s.a. N° 89090940

REFORMA: Que hasta la fecha la sociedad no ha sido reformada.

CERTIFICA

VIGENCIA: Que la sociedad no se halla disuelta y su duración es indefinida.

CERTIFICA

OBJETO SOCIAL: La sociedad podrá realizar cualquier actividad económica lícita, de carácter civil o comercial incluyendo, pero sin limitarse a ellas, las siguientes:

La inversión en bienes inmuebles urbanos y/o rurales y la adquisición, administración, arrendamiento, gravamen o enajenación de los mismos.

La inversión de fondos propios, en bienes inmuebles, bonos y acciones bursátiles y partes de interés en sociedades comerciales, así como negociación de toda clase de derechos de crédito.

La participación como socio o accionista en todo tipo de sociedades mercantiles.

CERTIFICA

QUE EL CAPITAL DE LA SOCIEDAD ES:		NRO. ACCIONES	VALOR NOMINAL
AUTORIZADO	\$30.000.000,00	30.000	\$1.000,00
SUSCRITO	\$10.000.000,00	10.000	\$1.000,00
PAGADO	\$10.000.000,00	10.000	\$1.000,00

CERTIFICA

REPRESENTACION LEGAL: La representación legal de la sociedad estará a cargo de una persona natural o jurídica, accionista o no, quien tendrá un suplente.

El representante legal tendrá un suplente, quien reemplazará al principal en sus faltos absolutas, temporales o accidentales.

CERTIFICA

NOMBRAMIENTOS:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
GERENTE Y REPRESENTANTE LEGAL	JORGE HUMBERTO CORREA O DESIGNACION	8.243.713

Por Documento privado No del 3 de marzo de 2011, del Accionista Único, registrado en esta Cámara el 3 de marzo de 2011, en el libro 9, bajo el No 3466.

SUPLENTE DEL GERENTE DESIGNACION	JUAN MANUEL COCK C	70.559.122
----------------------------------	--------------------	------------

\*\*\*\*\* CONTINUA \*\*\*\*\*



Ca248436425

04 420730

Barranquilla, 06 de Nov/bre de 2014 Hr:14:34:24

No. 2 501847



\*\*\*\*\*Pag. 2

CAMARA DE COMERCIO DE MEDELLIN

\*\*\*\*\*

Por Documento privado No del 3 de marzo de 2011, del Accionista Único, registrado en esta Cámara el 3 de marzo de 2011, en el libro 9, bajo el No 3466.

CERTIFICA

FACULTADES DEL REPRESENTANTE LEGAL: La administración y la representación legal de la sociedad estará a cargo del gerente, quien podrá celebrar o ejecutar todos los actos y contratos comprendidos en el objeto social o que se relacionen directamente con la existencia y el funcionamiento de la sociedad, sin restricción alguna en razón de la naturaleza o de la cuantía de los actos que celebre.

El representante legal estará investido de los más amplios poderes para actuar en todas las circunstancias en nombre de la sociedad, con excepción de aquellas facultades que, de acuerdo con los estatutos, se reserven los accionistas. En las relaciones frente a terceros, la sociedad quedará obligada por los actos y contratos celebrados por el representante legal.

Se prohíbe al representante legal de la sociedad avalar, afianzar u otorgar cualquier garantía a nombre de la sociedad para respaldar obligaciones de terceros.

CERTIFICA

DIRECCIÓN(ES) PARA NOTIFICACION JUDICIAL

Calle 6 SUR 43 A 200 OF. 510 MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA

CERTIFICA

Que en la CAMARA DE COMERCIO DE MEDELLÍN PARA ANTIOQUIA, no aparece inscripción posterior a la anteriormente mencionada, de documentos referentes a reforma, disolución, liquidación o nombramiento de representantes legales de la expresada entidad.

Los actos de inscripción aquí certificados quedan en firme diez (10) días hábiles después de la fecha de su notificación, siempre que los mismos no hayan sido objeto de los recursos, en los términos y en la oportunidad establecidas en los artículos 74 y 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

*[Handwritten signature]*

GLORIA MARIA ESPINOSA ALZATE



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escritura pública, certificaciones y documentos del archivo notarial



Ca248436425



10625EGKCT7KaKQYY

18/08/2017

Cadena S.A. No. 890305940

COPIA

COPIA

Natura Segundo del Grado  
de Barranquilla  
Cara en Blanca

COPIA

COPIA

COPIA

COPIA

COPIA

COPIA

COPIA

COPIA

Natura Segundo del Grado  
de Barranquilla  
Cara en Blanca

COPIA

COPIA

COPIA

COPIA

COPIA

COPIA

COPIA

COPIA

Natura Segundo del Grado  
de Barranquilla  
Cara en Blanca

COPIA

COPIA



# República de Colombia



Ca248436419

3371

1704492.52X=897914.90) OESTE: De detalle 1M al detalle 2M, donde inician las colindancias colinda con Eder Orozco en distancia de 414.24 metros lineales coordenadas 2M (Y=1704898.76X=897633.90) A este inmueble le corresponde el folio de matricula inmobiliaria número 040-488581 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla y su referencia 00.03.0001.1298.000.

PARAGRAFO: No obstante la anterior mención que acaba de hacerse en cuanto a la extensión superficial del inmueble y sus linderos, la venta se hace como cuerpo cierto. SEGUNDO: Títulos de Adquisición.- Que El (LA\_LOS) VENDEDOR (A\_ORES), es (son) la (los) actual (es) propietario (a) (os) del bien inmueble objeto de esta venta, el cual fue adquirido por medio de la escritura pública número 2835 del 2013-10-02 de la Notaria Segunda de Barranquilla, debidamente inscrito en el folio de matricula inmobiliaria número 040-488581.- TERCERO.- Precio y Forma de Pago.- Que el precio del inmueble de esta compraventa lo han acordado las partes en la suma total de DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$200.000.000), suma que declara el (la-los) vendedor (a-eres) tener recibido a entera satisfacción de manos de LA SOCIEDAD COMPRADORA - CUARTO.- Dominio y Libertad.- Que EL (LA-LOS) VENDEDOR (A-ORES), garantiza (n) que el (los) inmueble (s) que vende es (son) de su exclusiva propiedad, que lo ha poseído materialmente hasta hoy, que no lo han enajenado con anterioridad y que su dominio está libre de medidas cautelares, y de limitaciones. QUINTO.- Saneamiento.- Que EL (LA-LOS) VENDEDOR (ES) (A-LOS), responderá (n) por la evicción y por los vicios ocultos que eventualmente lleguen a presentarse en el inmueble objeto de esta compraventa, en los casos en que la ley les obligue. SEXTO.- Entrega.- Que El (LA\_LOS) VENDEDOR (A\_ORES), Hará entrega del inmueble objeto de esta venta a la firma de la



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial



10624AC7KaDQYYGE

18/08/2017

Cadena S.A. N. 896953940

Ca248436419

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

presente escritura pública - SEPTIMO.- Pago Impuestos: - Que El (LA\_LOS) VENDEDOR (A-ORES), ha (n) pagado y declarado los impuestos de predial y complementarios que afecte(n) lo(s) inmueble(s) que se enajena correspondientes al presente año fiscal, dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 116 de la Ley 9 de 1989; así como cualquier otro impuesto que tenga relación directa o indirecta con el inmueble que se transfiere en venta y que se decreta, cause o liquide con posterioridad al día de hoy, quedan de cargo exclusivo de EL (LA, LOS) LA SOCIEDAD COMPRADORA. OCTAVO.- Pago Servicios Públicos.- Que El (LA\_LOS) VENDEDOR (A-ORES), ha (n) pagado a las respectivas empresas de Energía Eléctrica y Acueducto y Alcantarillado, el suministro de tales servicios.- NOVENO.- DERECHOS NOTARIALES Y DE REGISTRO: Los gastos, impuestos y recaudos liquidados notarialmente que se ocasionen por el otorgamiento de la escritura de compraventa que de cumplimiento al presente contrato, serán asumidos LA SOCIEDAD COMPRADORA, los gastos que implique los derechos de registro por cuenta del comprador. En cuanto a retención en la fuente por cuenta del vendedor, el pago de estampilla pro hospital Nivel I y II por cuenta del comprador-----

Presente el señor JORGE HUMBERTO CORREA OCHOA, mayor de edad, identificado con la cédula número 8.243.713 expedida en Medellín residente en Atlánta- Estados Unidos y de tránsito por esta ciudad, actuando en su propio nombre y representación, actuando en nombre y representación de la sociedad CIUADELA BALBOA S.A.S, en su condición de Gerente y Representante legal de dicha sociedad, como lo acredita con el Certificado de Cámara de Comercio de la ciudad de Medellín, con NIT número 900416868-7 documento que presenta para que se inserte en las copias que de este instrumento

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



República de Colombia



Ca248436420

Aa015071472

se expidan, quien se ha venido llamando LA SOCIEDAD COMPRADORA, y en tales condiciones expuso (ieron): a) Que acepta la venta del inmueble determinado en el punto primero anterior, a su favor en las condiciones estipuladas en esta escritura, y por lo tanto releva al (la-los) vendedor (a-ores) de toda obligación. -----

**AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR - LEY 258 DE 1996.** Debidamente indagado el (la) el (la) comprador (a) (es) por el señor notario encargado en cuanto si tiene sociedad conyugal vigente, matrimonio o unión marital de hecho y si posee otro inmueble afectado a vivienda familiar, este manifiesta bajo la gravedad de juramento que es de estado civil casado con sociedad conyugal de bienes vigente y agrega que NO posee otro bien inmueble afectado a vivienda familiar, y en cuanto al inmueble que adquiere NO QUEDA SOMETIDO AL REGIMEN DE AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR.- POR NO HABER LUGAR A DICHA LEY -

El compareciente de manera voluntaria y dando certeza de que todo lo aquí consignado es cierto, por medio del presente instrumento público declara bajo la gravedad de juramento que los recursos entregados, para la compra del bien inmueble, descritos en el literal a), provienen de la profesión u oficio que desarrolla y que por tanto dichos recursos no provienen de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier norma que lo modifican, adicionan o complementan. Dicha declaración de fuente de fondos, se realiza con el propósito de dar cumplimiento a lo señalado para las transacciones de entidades financieras en la Circular externa cero cero siete (007) de mil novecientos noventa y seis (1.996) expedida por la Superintendencia Bancaria, el Decreto seiscientos sesenta y tres (663) de mil novecientos noventa y tres (1.993) Estatuto Orgánico del Sector Financiero, la ley ciento noventa (190) de mil novecientos noventa y cinco (1.995) (Estatuto anticorrupción) y las demás normas



Handwritten signature



aplicables al asunto.----- SE PROTOCOLIZAN LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:

-IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO EN EL MUNICIPIO DE TUBARA -----

PAZ Y SALVOS DEL MUNICIPIO DE TUBARA La presente hace constar que el predio ubicado en el municipio de Tubará , en la dirección LOS COCOS CAÑO DULCE, Con referencia catastral número 00.03.0001.1298.000 y con avalúo de \$ 4.531.000 se encuentra a paz y salvo con el municipio de Tubará hasta el 31 de diciembre del año 2014,. Estampilla Pro hospital Nivel I y II de fecha noviembre 12 del 2014, emanada por la Gobernación del Atlántico, por la suma de \$ 3.000.000 según numero 2045991 numero de liquidación 146-1-247611--- -----

El(los) enajenante(s) expresa(n) que el pago de los servicios públicos gas, agua, luz, del inmueble objeto del presente acto están satisfechos, cancelados hasta la fecha del presente instrumento público. (Instrucción Administrativa No.10 del 01 de abril del 2.004).--- ADVERTENCIAS: Se advirtió a los comparecientes lo siguiente:

- a) La obligación que tienen de leer la totalidad de su texto, a fin de verificar la exactitud de todos los datos en ella consignados.
- b) Que son responsables Penal y Civilmente en el evento que se utilice este instrumento público con fines fraudulentos e ilegales.
- c) Que se abstiene de dar fe sobre el querer o fuero interno de los comparecientes que no se expresó en este instrumento.
- d) La firma de la misma demuestra aprobación total del texto. En consecuencia, el Notario no asume responsabilidad por errores e inexactitudes.
- e) El Notario sólo responde de la regularidad formal del instrumento público ya que las afirmaciones pertinentes sólo a ellos atañen.-f) Que dado que los comparecientes han leído cuidadosamente esta escritura pública, los errores de transcripción en que en ella se incurra no son atribuibles al Notario, sino a las partes.-g) Los errores de una escritura pública sólo



Ca248436421



# República de Colombia



Aa 015971980



pueden salvarse, mediante otro instrumento público de aclaración, firmado por los mismos otorgantes (Art. 102 Decreto 960/70). h) Que deben presentar las copias de esta escritura para su inscripción, en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, dentro del término perentorio de dos meses, contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento público, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes. - LEIDA la presente escritura por los comparecientes estuvieron de acuerdo con él, por estar extendido conforme a la información y documentos por ellos mismos previamente suministrados y en testimonio de aprobación y asentimiento lo firman conmigo el suscrito Notario quien en esta forma lo autorizó, previa advertencia del registro correspondiente dentro del término legal. Se autoriza en las hojas de papel notarial números Aa 015971471, Aa 015971472, Aa 015971473, y Aa 015971980 - - - - -  
 Sobreborrados: "CORREA" si valen - - - - -



Derechos Notariales \$ 615.693	Iva \$ 111.951	-	-	-
Decreto 0188 del 12 de febrero del año 2013	Superintendencia y Fondo	-	-	-
Notariado \$ 10.450	Retención en la fuente \$ 2000000	-	-	-

*Verónica Echavarría Arango*  
 VERONICA ECHAVARRIA ARANGO

c.c 42.892.194

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

República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

Ca248436421



10621QYYGECCK7Ja

18/08/2017

Cadena S.A. No. 890305590

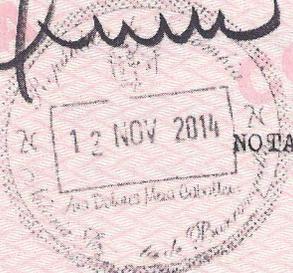
JORGE HUMBERTO CORREA OCHOA

c.c 8.243.713 expedida en Medellín

CIUDADELA BALBOA S.A.S



*[Handwritten signature]*



ANA DOLORES MEZA CABALLERO  
NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCULO DE BARRANQUILLA

ES FIEL Y 5 COPIA DE LA ESCRITURA PUBLICA NUMERO  
3.372 DE NOVIEMBRE 12 DE 2014 QUE DE SU ORIGINAL  
SE EXPIDE EN LA CIUDAD DE BARRANQUILLA D.E. A LOS  
6 DIAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIEZ Y  
SIETE (2017) CONSTA DE 8 FOLIOS CON DESTINO A  
PARTE INTERESADA

ANA DOLORES MEZA CABALLERO  
NOTARIA SEGUNDA DE ESTE CIRCULO



# DECÁLOGO DEL NOTARIO

Congreso Internacional del Notariado Latino  
México, Octubre 1962



1. Honra su ministerio.
2. Abstenerse de intervenir en causas que no le correspondan.
3. Mantenerse al margen de las controversias.
4. Ejercer su función con prudencia.
5. Ejercer su función con paciencia.
6. Ejercer su función con lealtad.
7. Ejercer su función con equidad.
8. Ejercer su función con dignidad.
9. Ejercer su función con independencia.
10. Ejercer su función con justicia.

# DECÁLOGO DEL NOTARIO

*Congreso Internacional del Notariado Latino*

*México, Octubre 1965*



1. *Honra tu ministerio.*
2. *Abstente, si la más leve duda opaca la transparencia de tu actuación.*
3. *Rinde culto a la verdad.*
4. *Obra con prudencia.*
5. *Estudia con pasión.*
6. *Asesora con lealtad.*
7. *Inspírate en la equidad.*
8. *Cíñete a la ley.*
9. *Ejerce con dignidad.*
10. *Recuerda que tu misión es “evitar contienda entre los hombres”.*



Alcaldía Municipal de Tubará  
Gobierno Integral e Incluyente

## SECRETARIA DE PLANEACIÓN E INFRAESTRUCTURA

CERTIFICA:

Que los lotes identificados con la Referencias Catastrales: N°00-0001-1298-000, N°00-03-0001-1903-000, N°00-03-0001-1904-000 Ubicados en Puerto Velero, Sector Turístico del Municipio de Tubará.

Se clasifica de la siguiente manera según el Esquema de Ordenamiento Territorial (E.O.T.) vigente del Municipio de Tubará:

**EL PLANO N°-1 USO DEL SUELO - ZONA SUB-URBANA O CORREDOR TURISTICO** lo define como **AREA ESPACIO PUBLICO-ACR.**

Se expide la presente certificación a los Seis (06) días del mes de Diciembre del año dos mil diecisiete (2017)

  
**Arq. Lilliana Bolívar Mendoza**  
Secretaria de Planeación e Infraestructura Municipal  
Tubará - Atlántico

Proyectó:  
**Arq. Apolinar De La Rosa Rolong**  
Profesional Universitario 1

planeacion@tubara-atlantico.gov.co  
Calle 5 No. 3 - 14 - alcaldia@tubara-atlantico.gov.co  
Tubará, Atlántico - Colombia



**incoder**  
instituto colombiano  
de desarrollo rural



Ministerio de Agricultura  
y Desarrollo Rural

Prosperidad  
para todos

*Queoded 10/12/2012 14:45  
Ladicado 49122101657  
Fol. 1*



Fecha 12/12/2012 11:56:11 a.m.

Página 6 Anexos 0

0402012ER07215  
INCODER / NANCY PACHECO CUENTAS  
ORIP / JURIDICA / MARTHA SONIA ESCOBAR  
Asunto: RESOLUCIONES DE INCODER

Barranquilla,

Doctor:  
**YOJAIRO GARCIA MOZO**  
Oficina de Registro de Instrumentos Públicos  
Barranquilla.

Con el fin de que se dé apertura a un folio de matrícula inmobiliaria y se inscriba en él la resolución de adjudicación que más adelante se cita anexo cuatro copias autenticas del siguiente acto administrativo:

Adjudicatarios	Resolución	Predio	Ubicación
Jair Sandoval Navarros	0290/06/12/2011	Los Cocos	Tubara

Agradezco una vez inscrito ésta resolución en el folio respectivo, enviarnos una copia del certificado de Matrícula inmobiliaria en donde conste tal inscripción (inciso tercero artículo 25 Decreto 2664 de 1994). Igualmente se certifica que Adjudicación hecha al señor: JAIR SAMUEL SANDOVAL NAVARROS, identificado con cédula de ciudadanía No 8486921 fue expedida por el Incoder.

Atentamente,

*Nancy Pacheco*  
**NANCY DEL SOCORRO PACHECO CUENTAS**  
Directora Territorial Atlántico (E)

Preparo: B/Argueta  
Elaboro: M/terro  
Revisa: J/Gomez

 **"Por un campo para todos"**

MINISTERIO DE AGRICULTURA Y DESARROLLO RURAL  
INSTITUTO COLOMBIANO DE DESARROLLO RURAL - INCODER  
DIRECCION TERRITORIAL ATLANTICO

RESOLUCION NÚMERO

**Nº 0290**, 06 DIC. 2011

Por la cual se adjudica un terreno baldío

LA DIRECCIÓN TERRITORIAL DE ATLANTICO DEL INSTITUTO COLOMBIANO DE  
DESARROLLO RURAL - INCODER

En ejercicio de las facultades legales y estatutarias, en especial las previstas en el artículo 65 y siguientes de la Ley 160 de 1994 y los decretos Nos. 2664 de 1994, 982 de 1996, 3759 de 2009 y la Resolución de Gerencia General No. 2047 de 2009, y

**CONSIDERANDO:**

Que el señor JAIR SAMUEL SANDOVAL NAVARROS, identificado con cédula de ciudadanía número 8486921, el día 07 de Mayo de 2010 presentó solicitud de adjudicación del predio denominado LOS COCOS, ubicado en el Municipio Tubara, Departamento Atlántico.

Revisada la solicitud y verificado el cumplimiento de los requisitos exigidos, la Dirección Territorial de ATLANTICO, profirió el auto de aceptación No.20112000632 de fecha 11 de Marzo de 2011 y conformó el expediente No.B08083200032011.

El día 20 de Mayo de 2011, se llevó a cabo la diligencia de inspección ocular de la cual se levantó el Acta correspondiente, visible a folio(s) 21 al 27 del expediente arriba citado, en la cual consta que la explotación económica del predio solicitado en adjudicación esta representada en Agrícola (Cultivo 1(11.9000) once hectáreas y nueve mil metros cuadrados equivalente a 54.10%), Areas Conservacion Vegetación Protectora(10.0971) diez hectáreas y novecientos setenta y un metros cuadrados equivalente a 45.90%. En el mismo documento se lee el siguiente concepto del servidor público que realizó la diligencia de inspección ocular: Se trata de un predio en... el corregimiento del morro municipio de tubara el cual por su ubicacion se va a dedicar para fines de recreacion y turismo

Según la citada acta, el solicitante tiene un tiempo de ocupación y explotación del predio de once (11) años. (folio 22).

Una vez adelantadas las actuaciones contempladas en el procedimiento de Adjudicación de Baldíos, la Dirección Territorial de ATLANTICO visto el expediente No. B08083200032011, la revisión jurídica previa a la decisión de fondo (folio 31 al 35),

Resolución No. **0290** de **06 DIC. 2011**

Hoja No. 2

Continuación de la Resolución "Por la cual se adjudica un terreno baldío".

dispuesto en los decretos 2664 de 1994, 982 de 1996 por tratarse de un inmueble ubicado en el municipio de Tubara. Departamento del Atlántico en donde el área calculada para la UAF, está determinada en un rango de 16 a 22 hectáreas zona relativamente homogénea No 7 Atlántico y su utilización es turística, su adjudicación se hace teniendo en cuenta la causal señalada en el numeral 3 del artículo primero del Acuerdo 014 de 1995 Incora.

Se precisa que, a pesar de que el área del predio a adjudicar es inferior a la UAF para la Zona Relativamente Homogénea en la que éste se encuentra, la presente adjudicación se hace con base en la excepción prevista en el numeral tres (3) del artículo Primero del Acuerdo 014 de 1995 expedido por la Junta Directiva del INCORA, en razón a que, con base en el Acta de Inspección Ocular, su utilización es turística.

En mérito de lo expuesto, esta Dirección Territorial,

**RESUELVE:**

Artículo 1°.- Adjudicar a el señor JAIR SAMUEL SANDOVAL NAVARROS, identificado con cédula de ciudadanía número 8486921, quien el día 07 de Mayo de 2010, presentó solicitud de adjudicación del predio denominado LOS COCOS ubicado en el Municipio Tubara, Departamento Atlántico, con una extensión de (21.9971) veintiun hectáreas y nueve mil novecientos setenta y un metros cuadrados, según el plano No.08-832-1494 que hace parte de la presente resolución, este predio esta ubicado dentro de los siguientes linderos técnicos:

TOMANDO COMO PUNTO DE PARTIDA EL DETALLE 2M DONDE CONCURREN LAS COLINDANCIAS CON EDER OROZCO Y ÁREA DE VEGETACIÓN PERMANENTE ASÍ: NORTE: DEL DETALLE 2M AL DETALLE 3P COLINDA CON VEGETACIÓN PERMANENTE EN DISTANCIA DE 505,99 METROS LINEALES COORDENADAS 3P(Y=1705987,67 X=898132,02) ESTE: DEL DETALLE 3P AL DETALLE 10 COLINDA CON LUIS CURVELO EN DISTANCIA DE 415,32 METROS LINEALES COORDENADAS 10(Y=1704588,00 X=898243,00) SUR: DEL DETALLE 10 AL DETALLE 09 COLINDA CON MANUEL GARCIA RIVAS EN DISTANCIA DE 159,48 METROS LINEALES COORDENADAS 09(Y=1704543,00 X=898090,00) DEL DETALLE 09 AL DETALLE 1M COLINDA CON IVAN GARCES EN DISTANCIA DE 378,48 METROS LINEALES COORDENADAS 1M(Y=1704492,52 X=897914,90) OESTE: DEL DETALLE 1M AL DETALLE 2M DONDE INICIAN Y CIERRAN LAS COLINDANCIAS COLINDA CON EDER OROZCO EN DISTANCIA DE 414,24 METROS LINEALES COORDENADAS 2M(Y=1704898,76 X=897633,90)

Parágrafo.- La presente adjudicación se hace con base en la excepción prevista en el numeral tres (3) del artículo Primero del Acuerdo 014 de 1995 expedido por la Junta Directiva del INCORA.



incoder  
El Documento es Fotocopia  
de: *[Signature]*



Resolución No. **Nº 0290** de **06 DIC. 2011**

Hoja No. 3

Continuación de la Resolución "Por la cual se adjudica un terreno baldío".

**Artículo 2°.-** La presente resolución constituye título traslativo de dominio y queda amparada por la presunción consagrada en el artículo 6° de la Ley 97 de 1946. Esta presunción no surtirá efectos contra terceros sino pasado un año, contado a partir de la fecha de inscripción de la resolución en la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

**Artículo 3°.-** El terreno adjudicado mediante la presente resolución, no podrá fraccionarse, salvo las excepciones previstas en el artículo 45 de la Ley 160 de 1994. Los Registradores de Instrumentos Públicos se abstendrán de registrar actos o contratos de tradición de inmuebles cuyo dominio inicial provenga de adjudicaciones de baldíos nacionales, en los que no se protocolice la autorización del INCODER cuando con tales actos o contratos se fraccionen dichos inmuebles.

**Artículo 4°.-** Sin perjuicio de su libre enajenación, dentro de los cinco (5) años siguientes a la adjudicación de este predio, ésta podrá ser gravada con hipoteca solamente para garantizar las obligaciones derivadas de créditos agropecuarios otorgados por entidades financieras.

**Artículo 5°.-** El INCODER decretará la reversión del baldío adjudicado al dominio de la Nación, cuando se compruebe la violación de las normas sobre conservación y aprovechamiento racional de los recursos naturales renovables y del medio ambiente, o el incumplimiento de las obligaciones y condiciones bajo las cuales se produjo la adjudicación.

**Artículo 6°.-** La presente adjudicación queda sujeta a las disposiciones que regulan la titulación de terrenos baldíos, especialmente a las servidumbres pasivas de tránsito, acueducto, canales de riego o drenaje y demás necesarias para la operación de proyectos de interés público y las necesarias para la adecuada explotación de los fundos adyacentes.

**Artículo 7°.-** La adjudicación que se hace mediante esta providencia no incluye los bienes de uso público, fuentes de agua, bosques, fauna, etc. Ni las zonas de carreteras de primero, segundo y tercer orden de 60, 45 y 30 metros respectivamente. Para determinar la medición del metraje se tomaría la mitad a cada lado de la vía. En vías de doble calzada de cualquier categoría la zona de exclusión se extenderá mínimo veinte (20) metros a lado y lado de la vía que se medirán a partir del eje de cada calzada exterior de conformidad con la Ley 1228 de 2008 o las normas posteriores que lo modifiquen.

**Artículo 8°.-** El INCODER podrá revocar directamente, en cualquier tiempo, la resolución de adjudicación de tierras baldías proferidas con violación a lo establecido en las normas legales o reglamentarias vigentes sobre baldíos.

Resolución No. **0290** de **06 DIC. 2011**

Hoja No. 4

Continuación de la Resolución "Por la cual se adjudica un terreno baldío".

**Artículo 9°.-** En el evento de enajenarse el predio adjudicado mediante la presente Resolución, no podrá volver a solicitar nueva adjudicación sino transcurridos 15 años contados a partir de la fecha de expedición de esta Resolución.

**Artículo 10°.** - La acción de nulidad contra las resoluciones de adjudicación de baldíos podrá intentarse por el INCODER, por los Procuradores Agrarios o cualquier persona ante el correspondiente Tribunal Administrativo, dentro de los dos (2) años siguientes a su ejecutoria.

**Artículo 11°.-** Notificar la presente Resolución en forma personal, al Agente del Ministerio Público Agrario correspondiente y a los peticionarios, en la forma prevista en el Artículo 44 y siguientes del Código Contencioso Administrativo.

**Artículo 12°.-** Contra esta resolución procede el recurso de reposición dentro de los (5) cinco días hábiles siguientes a la notificación. Transcurrido este término, si no se presenta recurso de reposición o este es resuelto confirmando la decisión, esta resolución quedará en firme, en los términos del artículo 62 del C.C.A.

Dado en la ciudad de Barranquilla, a los **06 DIC. 2011**

**NOTIFIQUESE, REGÍSTRESE Y CÚMPLASE**

  
**BRIGODER TARAZONA MENDEZ**  
Director Territorial Atlántico

Proyectó: BRIGODER TARAZONA MENDEZ  
Revisó: JULIO CESAR GÓMEZ SAMPER  
Aprobó: BRIGODER TARAZONA MENDEZ

**CONSTANCIAS DE NOTIFICACIÓN Y REGISTRO**

En la fecha Mayo 09/12 notifiqué personalmente la presente providencia al Señor Agente del Ministerio Público

  
Agente Ministerio Público

El Notificador:



incoder  
El Documento es Fotocopia  
de         



Resolución No. 0290 de 06 DIC. 2011

Hoja No. 5

Continuación de la Resolución "Por la cual se adjudica un terreno baldío".

En la fecha 18/06/2012 notifiqué personalmente la presente providencia al interesado.

El notificado:

Firma JAIMSANDOVAL  
Nombre  
c.c. 8486 921

El notificado:

Firma \_\_\_\_\_  
Nombre  
c.c.

El Notificador:  
Firma           
Nombre Notificador  
Cargo.

ESPACIO PARA ANOTACIÓN REGISTRO DE LA RESOLUCIÓN EN CÍRCULO \_\_\_\_\_  
No. Folio \_\_\_\_\_  
Fecha \_\_\_\_\_  
Inscripción \_\_\_\_\_

 incoder <small>INSTITUTO COLOMBIANO DE REGISTRACIÓN Y TITULACIÓN</small> Prosperidad para todos	PROCESO: TITULACIÓN BALDÍOS	CÓDIGO: F34-PM-TB-03	 Cuidado! El camino a la excelencia
	FORMATO: CONSTANCIA EJECUTORIA	FECHA EDICIÓN 01-10-2009	

## DIRECCION TERRITORIAL ATLANTICO

### EL SUSCRITO FUNCIONARIO DE LA DIRECCION TERRITORIAL ATLANTICO

#### HACE CONSTAR:

Que de conformidad con las constancias de notificación realizadas al Ministerio Público el día, 09/05/2012 y al interesado el día 18/06/2012, de la (del) resolución No 0290, de fecha 06/12/2011, por medio de la (del) cual se decidió el proceso de adjudicación de baldíos adelantado sobre el predio denominado LOS COCOS, ubicado en el municipio de Tubara, departamento de Atlántico, proferida(o) por el Incoder, solicitado por JAIR SAMUEL SANDOVAL NAVARROS, quedó ejecutoriada el día 11/12/2012.

Para constancia se firma en la ciudad de Barranquilla, a los once (11) días del mes de Diciembre de 2012


  
**BRIGODER TARAZONA MENDEZ**  
 Profesional Especializado



DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
NACIONAL DE ESTADÍSTICA  
**INSTITUTO GEOGRÁFICO  
AGUSTÍN CODAZZI**

# FICHA PREDIAL

PREDIO  
 URBANO  
 RURAL

DEPARTAMENTO:

**ATLANTICO**

06

NÚMERO PREDIAL

TIPO AVALÚO	SECTOR	MANZANA O VEREDA	PREDIO	MEJORAS O PROP. HORI.
832	000	300001	1298	000

MUNICIPIO:

TUBARA

CORREGIMIENTO, LOCALIDAD O COMUNA:

DESTINACIÓN ECONÓMICA

<input type="checkbox"/> A HABITACIONAL	<input type="checkbox"/> E MINERO	<input type="checkbox"/> I INSTITUCIONAL	<input type="checkbox"/> M PECUARIO	<input type="checkbox"/> Q SERVICIOS ESPECIALES
<input type="checkbox"/> B INDUSTRIAL	<input type="checkbox"/> F CULTURAL	<input type="checkbox"/> J EDUCATIVO	<input type="checkbox"/> N AGROINDUSTRIAL	<input type="checkbox"/> R LOTE URBANIZABLE NO URBANIZADO
<input type="checkbox"/> C COMERCIAL	<input type="checkbox"/> G RECREACIONAL	<input type="checkbox"/> K RELIGIOSO	<input type="checkbox"/> O FORESTAL	<input type="checkbox"/> S LOTE URBANIZADO NO EDIFICADO
<input checked="" type="checkbox"/> D AGROPECUARIO	<input type="checkbox"/> H SALUBRIDAD	<input type="checkbox"/> L AGRÍCOLA	<input type="checkbox"/> P USO PÚBLICO	<input type="checkbox"/> T LOTE NO URBANIZABLE

NOMBRE O DIRECCIÓN DEL PREDIO:  
(CASA DULCE) LOS COCOS.

MATRÍCULA INMOBILIARIA:

040-488581

NÚMERO DEL PREDIO:  
CATASTRO ANTERIOR:

CLAVE DEL TÍTULO	NOMBRE (S) DEL (LOS) PROPIETARIO (S)			D - V E	TIPO DE PREDIO T-D	DOCUMENTO DE IDENTIDAD		NÚMERO	AÑO	CLASE	PASA AL NÚMERO	PROVIENE DEL NÚMERO	FUNCIONARIO
	PRIMER APELLIDO	SEGUNDO APELLIDO	NOMBRES			NÚMERO	AÑO						
1	SANDOVAL	NAVARROS	JAIR SAMUEL		C	8486921							

JUSTIFICACIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD O DE POSESIÓN DEL PREDIO

MODO DE ADQUISICIÓN	VALOR DE COMPRA	PROPIETARIO ANTERIOR	CLAVE PROPIETARIO	TÍTULO			REGISTRO								
				NOTARÍA	NÚMERO	DÍA MES AÑO	OFICINA	LIBRO	TOMO/PÁGINA	NÚMERO	DÍA	MES	AÑO		
A-TRADICIÓN	A Adjudicación	LA NACION	1	Incoderv (Res)	0290	06 12 11	B/quilla						26	12	12
B-OCUPACIÓN															
C-SUCESIÓN															
D-PRESCRIPCIÓN															
E-ACCESIÓN															

N = Nacional    D = Departamental    M = Municipal    P = Particular    B = Baldío    E = Ejido    R = Resguardo Indígena    T = Tierra de Comunidades Negras    V = Reservas Naturales



LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA:		PLANCHA No.	AEROFOTOGRAFÍA:	VUELO:	No.
PREDIOS COLINDANTES		CROQUIS DEL PREDIO			
PROPIETARIOS					
NUMERO DEL PREDIO		ESCALA: 1:1000 FECHA: DIA MES AÑO 06/06/2014			
AL NORTE		FIRMA: 			
AL ORIENTE		NOMBRE FUNCIONARIO: <b>MAURICIO URQUETA R.</b>			
AL SUR		00-03-0001-1293-000			
AL OCCIDENTE		00-03-0001-1293-000			



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

**Certificado generado con el Pin No: 191204841625960746**

**Nro Matrícula: 040-5089**

Página 1

Impreso el 4 de Diciembre de 2019 a las 08:23:26 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: 040 - BARRANQUILLA DEPTO: ATLANTICO MUNICIPIO: TUBARA VEREDA: TUBARA

FECHA APERTURA: 13-05-1974 RADICACIÓN: 74-003607 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 26-04-1974

CODIGO CATASTRAL: 088320003000000101000000000000 COD CATASTRAL ANT: 08832000300010100000

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

LOTE NUMERO 7: SITUADO EN LA BANDA NORTE DE LA CARRETERA TUBARA PUERTO COLOMBIA, CONSTANTE DE 19 HECTAREAS NUEVE MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS METROS SESENTA CENTIMETROS CUADRADOS (9.286.60) MIDE Y LINDA POR EL NORTE, 219.00 MTS. CON LA PLAYA. POR EL SUR, 253.00 M. CON LOTE NUMEROS 8A Y 9A. POR EL ESTE, 899.50 MTS. CON LOTE NUMERO 6, POR EL OESTE, 878.00 MTS. CON LOTE NUMERO 8. RECTIFICACION DE MEDIDAS POR ACCESION: LOTE N. 7, SITUADO EN JURISDICCION DEL MUNICIPIO DE TUBARA, EN LA BANDA NORTE DE LA CARRETERA TUBARA-PUERTO COLOMBIA, CONSTANTE DE CUARENTA Y DOS HECTAREAS NUEVE MIL DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS METROS CUADRADOS SESENTA CENTIMETROS CUADRADOS (42ECT. 9.236.60M2) QUE MIDE Y LINDA ASI: POR EL NORTE, 219 MTS. CON LA PLAYA. POR EL SUR, 253.00 MTS. CON LOTES NUMEROS 8A Y 9A. POR EL ESTE, 1.949.50 MTS. CON EL LOTE NUMERO 6 Y POR EL OESTE, 1.928.00 MTS. CON EL LOTE NUMERO 8.

**COMPLEMENTACION:**

COMPLEMENTACION DE LA FINCA LATAL, CON MAT. 040-0005964.- PRIMERO: DELMA MEJIA DE DE LAS SALAS, ANDRES DE LAS SALAS CAMACHO, JOSE CALAZAN DE LAS SALAS CAMACHO, ANA DE LAS SALAS DE BERNAL, MAXIMO SANTIAGO DE LAS SALAS CAMACHO, PETRONA DE LAS SALAS VDA. DE OJEDA, MARIA DE LAS SALAS CAMACHO, NESTAR LORENZA DE LAS SALAS, MARIA ANTONIA DE LAS SALAS DE DE LA TORRE, VICTOR DE LAS SALAS CAMACHO, ISABEL DE LAS SALAS DE OJEDA, BEATRIZ DE LAS SALAS DE MOSCARELLA Y JUAN ERNESTO DE LAS SALAS CAMACHO, ADQUIRIERON EN MAYOR EXTENSION ASI: LA PRIMERA, O SEA DELMA MEJIA DE DE LAS SALAS, POR COMPRA A ANDRES DE LAS SALAS CAMACHO, SEGUN ESCRITURA NUMERO 85 DE 24 DE AGOSTO DE 1973 NOTARIA DE EL DIFICIL, CABECERA DEL MUNICIPIO DE ARIGUANI, DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA, REGISTRADA EL 30 DE AGOSTO/73 BAJO EL N. 1493 FOLIO 197 TOMO 6. IMPAR LIBRO 1., Y ANDRES DE LAS SALAS CAMACHO, JUNTO CON LOS RESTANTES, POR ADJUDICACION QUE SE LES HIZO DENTRO DEL JUICIO DE SUCESION DE CONSTANZA CAMACHO VDA. DE DE LAS SALAS, TRAMITADO EN EL JUZGADO 3. CIVIL DEL CIRCUITO Y REGISTRADO EL 16 DE FEBRERO DE 1.960 BAJO EL N. 531 FOLIO 1. TOMO 2. IMPAR LIBRO 1.----- CONSTANZA CAMACHO VDA. DE DE LAS SALAS, ADQUIRIO POR COMPRA A LUIS H. LOGREIRA, SEGUN ESCRITURA NUMERO 3173 DE 3 DE NOVIEMBRE DE 1.950 NOTARIA 1. DE ESTE CIRCUITO, REGISTRADA EL 21 DE NOVIEMBRE DEL MISMO AÑO, BAJO EL N. 4126 FOLIO 200 TOMO 8. IMPAR LIBRO 1.- 1 - TRADICION.-

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) SIN DIRECCION

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

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 22-04-1974 Radicación:

Doc: ESCRITURA 380 del 15-03-1974 NOTARIA 2 de BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 106 PARTICION MATERIAL

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

DE: DE LAS SALAS CAMACHO JOSE CALAZAN

C:7399185

DE: DE LAS SALAS CAMACHO JUAN ERNESTO

CC# 3689182

DE: DE LAS SALAS CAMACHO MARIA

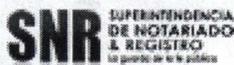
CC# 22305114

DE: DE LAS SALAS CAMACHO MAXIMO SANTIAGO

C:808707

DE: DE LAS SALAS CAMACHO NESTAR LORENZA

CC# 22278060



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

**Certificado generado con el Pin No: 191204841625960746**

**Nro Matrícula: 040-5089**

Página 2

Impreso el 4 de Diciembre de 2019 a las 08:23:26 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

DE: DE LAS SALAS CAMACHO VICTOR	CC# 3681339
DE: DE LAS SALAS DE BERNAL ANA	CC# 22305061
DE: DE LAS SALAS DE DE LA TORRE MARIA ANTONIA	CC# 22355795
DE: DE LAS SALAS DE MOSCARELLA BEATRIZ	CC# 22287886
DE: DE LAS SALAS DE OJEDA ISABEL	CC# 41407795
DE: DE LAS SALAS VDA DE OJEDA PETRONA	C:22353340
DE: MEJIA DE DE LAS SALAS DELMA	CC# 26840382
<b>A: DE LAS SALAS CAMACHO NESTAR LORENZA</b>	<b>X</b>

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 30-01-1984 Radicación: 2510

Doc: ESCRITURA 75 del 20-01-1984 NOTARIA 3 de BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$150,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: DE LAS SALAS CAMACHO NESTAR LORENZA

**A: ARMANDO BRAVO Y CIA LTDA**

**X**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 09-07-1984 Radicación: 84-17231

Doc: ESCRITURA 1532 del 04-07-1984 NOTARIA 3 de BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 999 RECTIFICAION DE MEDIDAS POR ACCESION

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

DE: ARMANDO BRAVO Y CIA LTDA

**X**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 16-05-1985 Radicación: 11224

Doc: ESCRITURA 810 del 26-03-1985 NOTARIA 1 de BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$2,300,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: ARMANDO BRAVO Y CIA LTDA

**A: CONSORCIO AGROPECUARIO Y MINERO LTDA**

**X**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 30-04-1986 Radicación: 7981

Doc: ESCRITURA 986 del 29-04-1986 NOTARIA 4 de BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$22,000,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA

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

DE: CONSORCIO AGROPECUARIO Y MINERO LTDA

**X**

**A: BANCO POPULAR**



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

**Certificado generado con el Pin No: 191204841625960746**

**Nro Matrícula: 040-5089**

Página 3

Impreso el 4 de Diciembre de 2019 a las 08:23:26 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

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 08-09-1986 Radicación: 86-17252

Doc: OFICIO 1399 del 03-09-1986 JZDO, 9 C.CTO de BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 401 EMBARGO CON ACCION PERSONAL

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

DE: ACOSTA TEJADA SAUL

**A: ARMANDO BRAVO Y CIA LTDA**

**A: CONSORCIO AGROPECUARIO Y MINERO LTDA**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 06-03-1987 Radicación: 87-7686

Doc: OFICIO 508 del 03-04-1987 JZDO, 9 C.CTO de BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: : 790 CANCELACION EMBARGOS CON ACCION PERSONAL

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

DE: ACOSTA TEJADA SAUL

**A: ARMANDO BRAVO Y COMPAÑIA LTDA**

**A: CONSORCIO AGROPECUARIO Y MINERO LTDA**

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 09-09-1987 Radicación: 87-20287

Doc: OFICIO 1427 del 01-09-1987 JZDO, 9 C.CTO de BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 401 EMBARGO CON ACCION PERSONAL

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

DE: FALQUEZ PUCCINI JORGE

**A: CONSORCIO AGROPECUARIO Y MINERO LTDA**

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 03-12-1987 Radicación: 87-27575

Doc: OFICIO 2041 del 30-11-1987 JZDO, 9 C.CTO de BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: : 791 CANCELACION DE EMBARGO

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

DE: FALQUEZ PUCCINI JORGE

**A: CONSORCIO AGROPECUARIO Y MINERO LTDA**

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 03-12-1987 Radicación: 87-27576

Doc: ESCRITURA 3186 del 25-11-1987 NOTARIA 4 de BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$22,000,000

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA



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

**Certificado generado con el Pin No: 191204841625960746**

**Nro Matrícula: 040-5089**

Página 4

Impreso el 4 de Diciembre de 2019 a las 08:23:26 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

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

DE: BANCO POPULAR

**A: CONSORCIO AGROPECUARIO Y MINERO LTDA**

**ANOTACION: Nro 011** Fecha: 14-12-1987 Radicación: 28303

Doc: ESCRITURA 2090 del 10-12-1987 NOTARIA 22 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA INDETERMINADA

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

DE: CONSORCIO AGROPECUARIO Y MINERO LTDA

**A: INSTITUTO DE FOMENTO INDUSTRIAL I.F.I.**

**ANOTACION: Nro 012** Fecha: 13-03-1989 Radicación: 89-5605

Doc: OFICIO 566 del 10-03-1989 JZDO, 7 C.CTO de BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 402 EMBARGO CON ACCION REAL

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

DE: INSTITUTO DE FOMENTO INDUSTRIAL I.F.I.

**A: CONSORCIO AGROPECUARIO Y MINERO LTDA**

**ANOTACION: Nro 013** Fecha: 11-07-1989 Radicación: 15377

Doc: RESOLUCION 7126 del 05-07-1989 MIN DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTE de BOGOTA

VALOR ACTO: \$3,643,204

ESPECIFICACION: : 380 VALORIZACION

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

DE: MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTE

**A: CONSORCIO AGROPECUARIO Y MINERO LTDA**

**ANOTACION: Nro 014** Fecha: 29-11-1989 Radicación: 27767

Doc: RESOLUCION 14321 del 27-11-1989 MIN DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTE de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 999 MODIFICACION ARTICULO 3 DE LA RESOLUCION 7126 DE 5-07-89

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

DE: MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTE

**ANOTACION: Nro 015** Fecha: 07-12-1992 Radicación: 33652

Doc: OFICIO 37144 del 24-11-1992 MIN DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTE de BOGOTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 403 EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA

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



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

**Certificado generado con el Pin No: 191204841625960746**

**Nro Matrícula: 040-5089**

Página 5

Impreso el 4 de Diciembre de 2019 a las 08:23:26 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

DE: MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTE

**A: CONSORCIO AGROPECUARIO Y MINERO LIMITADA**

X

**ANOTACION: Nro 016** Fecha: 07-05-1996 Radicación: 1996-16338

Doc: OFICIO SVP10335 del 29-04-1996 INSTITUTO NAL.DE VIAS de SANTA FE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 15

ESPECIFICACION: : 792 CANCELACION EMBARGOS POR JURISDICCION COACTIVA

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

DE: INSTITUTO NACIONAL DE VIAS

**A: CONSORCIO AGROPECUARIO Y MINERO (SIC)**

X

**ANOTACION: Nro 017** Fecha: 07-05-1996 Radicación: 1996-16339

Doc: OFICIO SVP6955 del 27-03-1996 INSTITUTO NAL.DE VIAS de SANTA FE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 13

ESPECIFICACION: : 780 CANCELACION AFECTACION DE INENAJENABILIDAD (VALORIZACION)

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

DE: INSTITUTO NACIONAL DE VIAS

**A: CONSORCIO AGROPECUARIO Y MINERO LTDA.**

X

**ANOTACION: Nro 018** Fecha: 07-05-1996 Radicación: 1996-16341

Doc: AUTO APROBATOR. del 21-09-1995 JUZGADO 7.C.CTO. de BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 12

ESPECIFICACION: : 791 CANCELACION EMBARGOS CON ACCION REAL

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

DE: INSTITUTO DE FOMENTO INDUSTRIAL I.F.I.

**A: CONSORCIO AGROPECUARIO Y MINERO LTDA.**

X

**ANOTACION: Nro 019** Fecha: 07-05-1996 Radicación: 1996-16341

Doc: AUTO APROBATOR. del 21-09-1995 JUZGADO 7.C.CTO. de BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 11

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: INSTITUTO DE FOMENTO INDUSTRIAL I.F.I.

**A: CONSORCIO AGROPECUARIO Y MINERO LTDA.**

X

**ANOTACION: Nro 020** Fecha: 07-05-1996 Radicación: 1996-16341

Doc: AUTO APROBATOR. del 21-09-1995 JUZGADO 7.C.CTO. de BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$



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

**Certificado generado con el Pin No: 191204841625960746**

**Nro Matrícula: 040-5089**

Página 7

Impreso el 4 de Diciembre de 2019 a las 08:23:26 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

-----  
**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2019-225914

FECHA: 04-12-2019

EXPEDIDO EN: BOGOTA



El Registrador: RAFAEL JOSE PEREZ HERAZO

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

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO



NOTARÍA QUINTA  
CÍRCULO DE BARRANQUILLA

*Cecilia María Mercado Noguera*  
NOTARIA



ES: \_\_\_\_\_

COPIA DE LA ESCRITURA No. 1455 del 19 de Abril de 1.996

ACTO: VENTA

OTORGANTES: \_\_\_\_\_

BARRANQUILLA DICIEMBRE 2.017

Carrera 55 No. 72-35 Teléfonos: 3690519 - 3694949 - 3600574 - 3585215 - 3044315  
e-mail: notariaquintabq@hotmail.com - notariaquintabq@gmail.com  
www.notariaquintabarranquilla.com  
Barranquilla - Colombia

Registre la Escritura, la Notaría no presta este servicio

**USO EXCLUSIVO DE LA NOTARIA QUINTA BQUILLA**



30 / 66 / 50000 / AA 1652071

NUMERO: MILCUATROCIENTOS CINCUENTA Y CINCO (#1.455)  
 FECHA: 19 DE ABRIL DE 1996  
 VENTA  
 CLAUDIA SCHNURBUSCH GALLARDO  
 A: INVERSIONES TURISTICAS PUNTA ESPADA

S.A.

MATRICULA INMOBILIARIA No. 040-0005089

REFERENCIA CATASTRAL No. 00-03-0001-01000000

En la ciudad de Barranquilla, Capital del Departamento del Atlántico, República de Colombia, a diecinueve (19) de Abril de mil novecientos noventa y seis ( 1.996 ) ante mi, GLORIA AMPARO MACIAS RUEDA (E), Notaria Quinta del circulo de Barranquilla, compareció el señor CESAR CARO GUETTE, varón, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía 7.408.310 expedida en Barranquilla, quien comparece en este acto en nombre y representación de CLAUDIA SOFIA SCHNURBUSCH GALLARDO, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 32.660.881 expedida en Barranquilla, en su carácter de Apoderado Especial, según poder debidamente autenticado que presenta para que se protocolice con este instrumento y su texto se inserte en las copias que de esta escritura se expidan y agregó:

PRIMERO: Que en el carácter expresado transfiere a título de venta pura y simple a favor de la sociedad INVERSIONES TURISTICAS PUNTA ESPADA S.A., el derecho de dominio y posesión que su representada tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble: El lote de terreno situado en la banda Norte de la Carretera Tubara Puerto Colombia, constante de 42 hectáreas 9.236.60 M2. el cual mide y linda: Por el NORTE. 219.00 metros, con la Playa; SUR: 253.00 metros con lote número 8A y 9A; ESTE. 1.949.50 metros, con lote número 6 y

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

Vertical text on the right side of the document, including a stamp from the 'COMISION NACIONAL DE CONTROL Y REGISTRO DE COPIAS DE CERTIFICADOS PUBLICOS, CERTIFICADOS Y DOCUMENTOS' and a stamp from the 'NOTARIA QUINTA DEL CIRCULO DE BARRANQUILLA'.



18/08/2017

10623998YQ7TYOC9

455 / 51 - 19

CA243908973





ESTE. 1.928.00 metros, con lote No. 8. Matricula

Inmobiliaria No. 040-0005089.- - - - -

No obstante las cabidas y linderos la venta se hace como cuerpo. - - - - -

SEGUNDO: Que el inmueble objeto de esta venta lo adquirió la vendedora por adjudicación en remate hecha en el proceso Ejecutivo Hipotecario instaurado por el IFI contra la sociedad Consorcio Agropecuario y Minero Ltda, diligencia de Remate cumplida el día 25 de Abril de 1995 en el Juzgado 7o. Civil del Circuito, registrada en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, bajo el folio de matricula Inmobiliaria No. 040-0005089.- - - - -

TERCERO: Que el precio de esta venta es la suma de : - - - -

CIENTO SESENTA MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL QUINIENTOS PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA(\$160.953.500.00)

que el exponente declara haber recibido para su representada de manos de la sociedad compradora a su entera satisfacción.-

CUARTO: Que el inmueble descrito se halla libre de hipoteca, embargo judiciales, demanda civil, pleito pendiente, condiciones resolutorias de dominio, limitaciones de éste, anticresis, censo, arrendamiento por escritura Pública patrimonio de familia, en todo caso y de acuerdo con la Ley los vendedores se obligan al saneamiento de esta venta.-

Presente en este acto FERNANDO ALBERTO CEPEDA SARABIA, varón, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 8.678.234 expedida en Barranquilla, manifestando que está domiciliado en esta ciudad, que comparece en este acto en nombre y representación de la sociedad INVERSIONES TURISTICAS PUNTA ESPADA S.A., en su carácter de Gerente en ejercicio, calidad que acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Barranquilla, el cual presenta para que se protocolice con este instrumento y agregó: - - - -

REPUB  
c

REPUB



Visa de Photo número 2

# TESORERIA MUNICIPAL

EL SUSCRITO TESORERO MUNICIPAL DE TUBARA

## CERTIFICA

Que: en los documentos de Catastro Vigente en este Municipio figura inscrito(a)

CONSORCIO AGROPECUARIO Y MINERO..... Como propietario(a)

Del bien inmueble ubicado en tubará Predio Rural "Latal" Jurisdicción a Tubará

REF. No 00-03-0001-01000000 AREA 42-9.236M2 AVALUO \$ 20.902.000.00

se encuentra a PAZ y SALVO en esta Tesorería por concepto de impuesto Predial

Hasta el (31) de Diciembre de 1.99 6.-

Dado en Tubara a los 18 días del mes de Abril de 1.996.-

[Signature]  
TESORERO MUNICIPAL

Cadefina S.A. No. 99393546

18/08/2017

106248099AAQ7YYA

Ca243908974



NOTA:

5

No. 3231147

707071

INVERSIONES TURISTICAS PUNTA ESPADA S.A.



\*\*\*\*\* 01

CAMARA DE COMERCIO DE BARRANQUILLA

14\*\*\*\*\*

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL INVERSIONES TURISTICAS PUNTA ESPADA S.A.

EL SUSCRITO SECRETARIO DE LA CAMARA DE COMERCIO DE BARRANQUILLA,

CERTIFICA

Que por Escritura Publica Nro. 4821 del 29 de Dic/bre de 1.995, otorgada en la Notaria 5a. de Barranquilla inscrita en esta Camara de Comercio, el 7 de Marzo de 1.996 bajo el No. 62,992 del libro respectivo, fue constituida la sociedad anonima denominada INVERSIONES TURISTICAS PUNTA ESPADA S.A.

CERTIFICA

Que de acuerdo con la(s) escritura(s) arriba citada(s), la sociedad se rige por las siguientes disposiciones: DENOMINACION O RAZON SOCIAL: INVERSIONES TURISTICAS PUNTA ESPADA S.A. DOMICILIO PRINCIPAL: BARRANQUILLA

CERTIFICA

Direccion para notificaciones judiciales CR 52 # 74 -132 de la ciudad de BARRANQUILLA

CERTIFICA

DURACION: El termino de duracion de la sociedad se fijo en NOVENTA (90) anos, contados desde el 29 de Dic/bre del ano 1995

CERTIFICA

OBJETO SOCIAL : La compania tendra por objeto la compra, venta, administracion y promocion de proyectos inmobiliarios, incluyendo la promocion y/o venta de acciones y/o derechos de clubes de caracter social, recreativos o deportivos, la administracion, promocion y venta de proyectos y/o inmuebles hoteleros, la prestacion de servicios turisticos, asi como la construccion, remodelacion, venta de bienes muebles e inmuebles ya sea en forma individual o bajo el regimen de propiedad horizontal, comunitaria o cualquier otra forma de asociacion, para la realizacion de su objeto, la compania podra adquirir, usufructuar, gravar o limitar, dar o tomar en arrendamiento o a otro titulo toda clase de bienes muebles o inmuebles y celebrar todas las operaciones de financieras que le permitan obtener los fondos u otros activos necesarios para el desarrollo de la empresa conforme a la Ley, constituir companias filiales para el establecimiento y explotacion de empresas destinadas a la realizacion de cualesquiera actividades comprendidas en el objeto social y tomar intereses como participe, asociado accionista, fundador o no, en otras empresas de objeto analogo

\*\*\*\*\* CONTINUA \*\*\*\*\*

SOLO ES VALIDO POR ESTA CARA

paper notarial para not. extrinsecas, escritura publica, certificados y documentos

República de Colombia



Cardena S.A. No. 180939350

18/08/2017

10625QY9C99AKQ7Y

Ca243908975



435418

No. 3231148



**CAMARA DE COMERCIO DE BARRANQUILLA**

CAMARA DE COMERCIO DE BARRANQUILLA

02

\*\*\*\*\*

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL  
INVERSIONES TURISTICAS PUNTA ESPADA S.A.**

o complementario al suyo, hacer aportes en dinero, en especie o en servicios a esas empresas, enajenar sus cuotas, derechos o accionistas en ellas, fusionarse con tales empresas o absorberlas, adquirir patentes, nombre comerciales, marcas y demas derecho de propiedad industrial y adquirir y otorgar concesiones para su explotacion y en general, celebrar o ejecutar toda clase de contratos, actos u operaciones sobre bienes muebles o inmuebles fisicos o inmateriales, de caracter civil o comercial que guarden relacion de medio a fin con el objeto social expresado en el presente articulo y todas aquellas que tengan como finalidad ejercer los derechos y cumplir, con sus obligaciones legal o convencionalmente derivados, de la existencia y de las actividades desarrolladas por la compania.

**C E R T I F I C A**

**CAPITAL :** El capital autorizado de la sociedad es la suma TREINTA MILLONES DE PESOS (\$30.000.000.00) divididos en 30.000 acciones de un valor de \$1.00 cada una. El capital suscrito y pagado es la suma de \$30.000.000.00

**C E R T I F I C A**

**ADMINISTRACION :** La representacion legal de la sociedad y la gestion de los negocios sociales estaran a cargo del gerente. En la junta de socios se entiende delegado el mandato para administrar la sociedad, y por consiguiente tendra atribuciones para ordenar que se ejecute o celebre cualquier acto o contrato comprendido dentro del objeto social y para adoptar las determinaciones necesarias en cumplimiento de los fines de la sociedad y de manera especial, tendra las siguientes funciones entre otras: Autorizar previamente la celebracion de actos juridicos o contratos de cuantia igual o superior a 20 salarios minimos mensuales, sea cual fuere su naturaleza. La administracion inmediata de la compania, su representacion legal y la gestion de los negocios sociales estaran a cargo de un gerente. En los casos de falta temporal del gerente, y en las absolutas mientras se provea el cargo, o cuando hallare legalmente inhabilitado para actuar en su asunto determinado, el gerente sera reemplazado por el suplente. El gerente es un mandatario con representacion, investido de funciones ejecutivas y administrativas y como tal, tiene a su cargo la representacion legal de la compania, la gestion comercial y financiera, la responsabilidad de la accion administrativa, la coordinacion y la supervision general de la empresa, las cuales cumplira con arreglo a las normas de los estatutos y las disposiciones de la Junta Directiva. Ademias de las funciones generales indicadas, le corresponde en particular al gerente entre otras: Ejecutar y hacer cumplir los acuerdos y decisiones de la Asamblea General y de la junta directiva; Las demias que le confieren los estatutos y la ley. Como representante legal de la compania en proceso y fuera

\*\*\*\*\* C O N T I N U A \*\*\*\*\*

SOLO ES VALIDO POR ESTA CARA

República de Colombia



Cadefra S.A. No. 90393548

18/08/2017

1062107YYOC9996



Ca243908976

Ca243908976



7



CAMARA DE COMERCIO DE BARRANQUILLA

03

\*\*\*\*\*

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL INVERSIONES TURISTICAS PUNTA ESPADA S.A.

de proceso el gerente tiene facultades para ejecutar o celebrar, sin otras limitaciones que las establecidas en los estatutos o cuando se trate de operaciones que deban ser previamente autorizadas por la Junta Directiva o por la Asamblea de Accionistas, todos los actos o contratos comprendidos dentro del objeto social o que tengan caracter simplemente preparatorio, accesorio o complementario para la realizacion de los fines que persigue la sociedad y los que se relacionan directamente con la existencia y funcionamiento de la misma. El gerente queda investido de poderes especiales para transigir, arbitrar y comprometer los negocios sociales, promover y coadyuvar acciones judiciales, administrativas o contenciosas administrativas en que la compania tenga interes e interponer todos los recursos que sean procedentes conforme a la Ley, desistir de las acciones o recursos que interponga, novar obligaciones y creditos, dar o recibir bienes en pago, constituir apoderadosos judiciales, delegarles facultades, revocar mandatos y sustituciones. En los casos en que los estatutos establecen limitaciones a las facultades de los administradores por razon de la cuantia de los actos, contratos u operaciones, se entenderan que todos aquellos que versan sobre el mismo negocio constituyen un solo acto o contrato para efectos de la limitacion aplicable.

C E R T I F I C A

Que por Escritura Publica Nro. 4821 del 29 de Dic/bre de 1.995, otorgada en la Notaria 5a. de Barranquilla cuya parte pertinente se inscribio en esta Camara de Comercio, el 7 de Marzo de 1.996 bajo el No. 62,992 del libro respectivo, fueron hechos los siguientes nombramientos:

J U N T A D I R E C T I V A

- Principales: 1. Salazar Guerra Hernando, 2. Cepeda Sarabia Fernando Alberto, 3. Alzamora Lopez Manuel Julian, 4. Carvajales Orozco Jose Victor, 5. Riveira Acosta Madiedo Alexis. Suplentes: Cepeda Sarabia Alberto Barranco Jairo, Vanegas Manotas Alvaro, Cepeda Taboada Gabriel Antonio, Martinez Puerta Alvaro Nicolas.

C E R T I F I C A

Que por Escritura Publica Nro. 4821 del 29 de Dic/bre de 1.995 otorgada en la Notaria 5a. de Barranquilla cuya parte pertinente se inscribio en esta Camara de Comercio, el 7 de Marzo de 1.996 bajo el No. 62,992 del libro respectivo, fueron hechos los siguientes nombramientos:

Table with 3 columns: Cargo, Nombre, Identificacion. Includes Gerente (Cepeda Sarabia Fernando Alberto) and Revisor Fiscal Ppal. (Calderon Barrios Alfredo Rafael).

\*\*\*\*\* C O N T I N U A \*\*\*\*\*

SOLO ES VALIDO POR ESTA CARA

República de Colombia



Vertical text on the left margin: Cadena S.A. No. 99999999, 18/08/2017, 106250Y9C9999999, Ca2A39088970, Ca2A39088970



No. 3231150



CAMARA DE COMERCIO DE BARRANQUILLA

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL  
INVERSIONES TURISTICAS PUNTA ESPADA S.A.

Suplente del Gerente.	Salazar Guerra Hernando	C.****17,116,717=
Suplente del Revisor Fiscal.	Gutierrez de Calderon Pura	C.****22,693,074=

CERTIFICA

Que en esta Camara de Comercio no aparecen inscripciones posteriores de documentos referentes a reforma, disolucion, liquidacion o nombramientos de representantes legales de la expresada sociedad.

CERTIFICA

Que la sociedad denominada: INVERSIONES TURISTICAS PUNTA ESPADA S.A. Aparece matriculada en el Registro Mercantil, bajo el No.211,909.

La informacion sobre embargos de establecimientos o contratos sujetos a registro de las sociedades se suministra en Certificados de Matricula o Especiales, respectivamente.

Barranquilla, 14 de Marzo de 1.996

EL SECRETARIO  
JUANITA ABELLO PALMA



SOLO ES VALIDO POR ESTA CARA

18/08/2017

1062107YYCC9991a

Ca243908971



OSCAR ESPARRAGOZA URINA  
Abogado

Señora  
NOTARIA QUINTA DEL  
CIRCULO DE BARRANQUILLA  
Ciudad  
E.S.D.

REF. Poder

CLAUDIA SOFIA SCHNURBUSCH GALLARDO, mujer, mayor de edad, vecina de Barranquilla, identificada con cédula de ciudadanía No. 32.660.881 expedida en Barranquilla, obrando en mi propio nombre y representación, otorgo poder especial amplio y suficiente al señor CESAR AUGUSTO CARO GUETTE, varón, mayor de edad, vecino de Barranquilla, identificado como aparece al pie de su firma, para que venda o transfiera el dominio, a cualquier persona natural o jurídica, del inmueble de mi propiedad que a continuación determino con medidas, linderos, folio de matrícula inmobiliaria.

Lote No. 7 situado en la Banda Norte de la carretera Tubara-Puerto Colombia, constante de 42 hectáreas y 9.236.60 Metros cuadrados aproximadamente. MEDIDAS Y LINDEROS: NORTE: 219.00 Metros, con la Playa del Mar Caribe; SUR: 253.00 Metros, con los lotes Nos. 8A y 9A, ESTE: 1.949.50 Metros, con lote No. 6; y OESTE: 1.928.00 Metros, con lote No. 8. Al referido inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria No. 040-0005089.

El inmueble lo adquirí mediante Adjudicación en Remate hecha en el Proceso Ejecutivo Hipotecario instaurado por el IFI contra el CONSORCIO AGROPECUARIO Y MINERO LTDA..

Para los fines legales hago presentación personal de este poder ante Notario de mi domicilio.

Atentamente,

*Claudia Schnurbusch*

CLAUDIA SCHNURBUSCH GALLARDO  
C.C. 32.660.881 Bquilla

República de Colombia  
DEPARTAMENTO DE BARRANQUILLA  
NOTARIA QUINTA DEL CIRCULO DE BARRANQUILLA



Cadema S.A. No. 9999558

18/08/2017

106224007VOC0999



Ca243908972

Ca243908972



Acepto,

10

*Cesar A. Caro Guette*

CESAR A. CARO GUETTE  
CC. 7.408.310 Barranquilla

02 OCT. 1995

~~29 SEP. 1995~~

En Barranquilla a \_\_\_\_\_ de 1.99 ante mí

CECILIA M. MERCADO NOGUERA NOTARIO PUBLICO NOVENO DE ESTE CIRCULO  
Se present *Claudia Sofia Schnurbusch Ballardo*

Mayor(es) de edad *30660881*

expedida(e) en *Barranquilla* dij *0*

que el anterior documento es cierto y verdadero y que la(s) firma(s) al pie del mismo es (son) de puño y letra y la(s) misma(s) que acostumbra(n) usar en sus actos públicos y privados. En constancia firma(n)

*J. Claudia Schnurbusch*

REPUBLICA DE COLOMBIA  
NOTARIA NOVENA  
CECILIA M. MERCADO NOGUERA  
NOTARIA  
CIRCULO DE BARRANQUILLA

El papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificaciones y documentos.  
**LA SUSCRITA NOTARIA CERTIFICA**  
Que en su presencia el otorgante estampó en este documento la Huella Dactilar del dedo índice de su mano derecha.



República de Colombia  
DEPARTAMENTO DEL ATLANTICO  
BARRANQUILLA  
NOTARIA NOVENA



**USO EXCLUSIVO DE LA NOTARIA QUINTA BOQUILLA**

AA1652072



Que en el carácter expresado acepta la presente escritura y la venta que la misma contiene en favor de su representada por estar de acuerdo con lo pactado y convenido en estricto cumplimiento al contrato de promesa de

compraventa celebrada entre las partes el día - - - -

Leído y aprobado que fué el presente instrumento se firma por los otorgantes, previa advertencia del registro correspondiente.-Superintendencia de N.R.\$1.170.00, Fondo Notarial \$1.170., Derechos Notariales \$ 407.402. M/te!-----

AL PROTOCOLO SE AGREGA EL SIGUIENTE DOCUMENTO: CERTIFICADO No. Expedido por la Tesoreria de Tubara certifica que el predio 00-03-0001-01000000 Area 42-9.236 M2. avaluó \$20.902.000.00 predio rural Latal jurisdicción de Tubará está a paz y salvo hasta el 31 de Diciembre de 1996.- - - - - Se canceló retención por la sumade \$1.609.535.00 Ley 55/85 .

La presente escritura se extendió en las hojas de papel autorizado número AA- 1652071-AA1652072 .- Sobre borrado "ABRIL SI VALE . - - - - -

*[Handwritten Signature]*  
FERNANDO ALBERTO CEPEDA SARABIA.



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copia de escrituras públicas, certificados y documentos de archivo

18/08/2017 106210KYAOC79EG6 CA243915656





09  
12

*Original*  
*Desarrollado Suette*

NOTARIA QUINTA DE BARRANQUILLA  
*[Signature]*  
ROSALBA RUEDA DE JORDAN  
NOTARIA QUINTA



Modelo de Escritura Pública de la Ley 1712 de 2014

Es 7 copia de la Escritura Pública  
Número 1455 de Fecha 19-04-16  
de esta Notaria y la expido y autorizo  
en 09 hojas con destino a  
Finca Intermedia  
Dado en Barranquilla a los 04 días del  
mes 12 de 2017

NOTARIA QUINTA DE BARRANQUILLA



COPIA





Ca246847841



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificadas y documentos del archivo notarial

*Collegio de Abogados de Barranquilla*  
*Delio Espinoza*

tos setenta y ocho metros (878,00mts), con lote número ocho (#8) el cual fué adquirido por dicha sociedad por compra que de él hizo a la señora NESTAR LORENZA DE LAS SALAS CAMACHO, como consta en la escritura pública número setenta y cinco (#75) de veinte (20) de Enero de mil novecientos ochenta y cuatro (1.984), otorgada en la Notaría Tercera del Circulo de Barranquilla, y debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Circulo de Barranquilla, el día treinta (30) de Enero de mil novecientos ochenta y cuatro (1.984), bajo el número 040--0005089.-----TERCERO: -- Que el inmueble descrito en el punto anterior, es riberano por su lado Norte, el cual limita con el Océano Atlántico ( Mar Caribe) y prolongando sus respectivas líneas de demarcación hasta la zona de playa, excluida la zona de playa, se forma el siguiente lote de terreno:--" Un lote de terreno situado en jurisdicción del Municipio de Tubará, constante de veintidos hectareas nueve mil novecientos cincuenta metros cuadrados (22HECTAREAS.9.950MTS2) que mide y linda así :Por el Norte, doscientos diez y nueve metros (219,00mts), que linda con la playa;----Por el Sur, doscientos diez y nueve metros (219,00mts) que linda con el lote número siete (#7) que es de la sociedad "ARMANDO BRAVO & COMPAÑIA LIMITADA";---al Este, mil cincuenta metros (1.050,00mts) con lote número seis (#6);--y, Por el Oeste, mil cincuenta metros (1.050,00mts), con lote número ocho (#8)".-----CUARTO:-- Que el terreno precisado en el punto anterior es de propiedad de la sociedad "ARMANDO BRAVO & COMPAÑIA LIMITADA", por haberlo adquirido por accesión del suelo de conformidad con lo prescrito por los Artículo setecientos diez y nueve (719) y setecientos veinte (720) del Código Civil Colombiano, respetando y salvaguardando la zona de playa que es de uso público de acuerdo con la Ley.-----QUINTO:--Que entrega para que sea agregado al protocolo y se inserte en esta escritura, un certificado del Alcalde del Municipio de Tubará ( Atlántico), de fecha Junio quince (15) de mil

Ca246847841



10821QEYKCEDDJa

18/08/2017

Cadena S.A. NE 99390390

1219257-AA



EL SUSCRITO ALCALDE MUNICIPAL DE TUBARA (ATCO)

C E R T I F I C A

1o.) Que la sociedad ARMANDO BRAVO & CIA. LTDA., es propietaria del siguiente bien inmueble; "LOTE NUMERO SIETE" situado en jurisdicción del municipio de Tubará, en la banda norte de la carretera Tubará - Puerto Colombia, constante de diez y nueve hectareas, nueve mil doscientos ochenta y seis metros cuadrados, sesenta centímetros cuadrados (19 hect. 9.286,60), que mide y linda; Por el norte, doscientos diez y nueve metros (219,00) con la Playa, por el sur; Doscientos cincuenta y tres metros (253,00) con Lote número ocho A (8A) y nueve A, (9A), por el Este ochocientos noventa y nueve metros cincuenta centímetros (899.50), con lote número seis (6), por el Oeste, ochocientos setenta y ocho metros (878) con lote número ocho (8), el cual fué adquirido como consta en la Escritura Pública Número setenta y cinco (75), de 20 de Enero de 1984 otorgada por la Notaría Tercera del Circulo de Barranquilla y debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Público del Circulo de Barranquilla el dia 30 de Enero de 1984, bajo matrícula #040-0005089.-

2o.) Que el predio anterior es riberano y ha aumentado su superficie por el retiro del océano Atlántico dando lugar a la formación del siguiente terreno; "Un terreno situado en jurisdicción del municipio de Tubará, constante de 22 hectareas, 9.950.00 metros cuadrados.- que mide y linda así; Por el norte 219 metros que linda con la Playa, por el sur; 219 metros que linda con el lote #7, que es de la Sociedad ARMANDO BRAVO & CIA. LTDA., al este 1.050 metros con lote #6, por el Oeste, 1.050 metros con lote #8.-

3o.- Que el terreno descrito anteriormente cierra su limite por el Norte dejando a salvo la Playa que es de uso Público de Acuerdo con la Ley.- Conservando la superficie que reza en la Esc. Pública (19 has).

4o.) Que lo anterior se pudo comprobar mediante inspección ocular practicada por el señor Alcalde Municipal: JOSE ANTONIO COLL MAURY, JO





Ca246847842

RGE M.VILLANUEVA SANTIAGO Personero Municipal, HECTOR CASTRO CORRO,  
PEDRO DE LA TORRE CORRO, como testigos.-

Que dicha inspección se practicó el día 14 del mes de Junio de 1984  
siendo las 10.a.m.-

Se expide la presente en Tubará a los 15 días del mes de Junio de  
84, a petición interesada.-



El Alcalde Municipal.

El Personero Mpal.

*[Handwritten signature]*

El Secretario.

José M Castro Castro.



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

Ca246847842



10622aQQEYKCEDD

18/08/2017

cadena S.A. NIT. 899395340

"ARMANDO BRAVO & COMPAÑIA LIMITADA"

A A- 0160888

ORRO,

: 1981

de

D

al.



EL SUSCRITO SECRETARIO DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE BARRANQUILLA,

CERTIFICA:

Que por la escritura pública No. 30, otorgada en la Notaría Quinta de Barranquilla, el 15 de enero de mil novecientos ochenta (1980), inscrita en esta Cámara de Comercio, el 30 de los citados mes y año, bajo el No. 11.062 del libro respectivo, fue constituida la sociedad de responsabilidad limitada denominada "ARMANDO BRAVO & COMPAÑIA LIMITADA".

CERTIFICA:

Que de acuerdo con la escritura No. 30, arriba citada, la sociedad se rige por las siguientes disposiciones:

RAZON SOCIAL: "ARMANDO BRAVO & COMPAÑIA LIMITADA"

DOMICILIO PRINCIPAL: Barranquilla.

DURACION: El término de duración de la sociedad se fijó en diez (10) años, contados desde la fecha de su constitución.

OBJETO SOCIAL: La sociedad tendrá como objeto social las importaciones y exportaciones de toda clase, lo mismo que la representación de empresas importadoras, exportadoras, productoras y distribuidoras del país colombiano y del exterior. En desarrollo de su objeto social podrá: a) Comprar, vender, permutar e hipotecar toda clase de bienes muebles e inmuebles; b) Celebrar con sociedades o entidades bancarias, personas naturales y otros, contratos de mutuo; c) Abrir y mantener depósitos en cuentas corrientes, depósitos en cuentas de ahorro y girar sobre los mismos; d) Girar, otorgar, aceptar y negociar toda clase de instrumentos negociables; e) Celebrar toda clase de instrumentos civiles y comerciales; f) Participar como socio en otras sociedades.

CERTIFICA:

CAPITAL Y APORTES: El capital de la sociedad se fijó en la cantidad de tres millones de pesos (\$ 3.000.000.00) moneda legal colombiana, dividido en 30 cuotas o partes sociales de valor nominal de cien mil pesos (\$100.000.00) cada una. Capital que ha sido totalmente pagado por los socios, a satisfacción de la sociedad, así:

Armando de Jesús Bravo Muñoz,

CONFECAMARAS 27 cuotas

\$ 2.700.000.00





Ca246847843

Gilma Saldarriaga de Bravo, 3 cuotas \$ 300.000.00  
La responsabilidad personal de los socios queda limitada al monto de sus respectivos aportes.

CERTIFICA :

ADMINISTRACION: La sociedad cuenta con los siguientes organismos directivos :  
a) Junta de Socios; y b) Gerencia y Sub-Gerencia.- Los socios delegan la administración y la representación de la sociedad en un Gerente que será elegido junto con el Sub-Gerente. El Gerente es el representante legal de la sociedad, todos los actos administrativos, comerciales y judiciales de la misma, y en caso de su ausencia será reemplazado por el Sub-Gerente.- El Gerente tendrá las siguientes funciones, entre otras : Representar a la sociedad como persona jurídica y autorizar, con su firma, los actos y contratos en que ella tenga que intervenir ; constituir mandatarios que obren a su orden y representantes legales de la sociedad en negocios judiciales o extrajudiciales ; ejecutar o celebrar, por sí solo, todos los actos o contratos relacionados con el objeto social ; las demás que le señalen las leyes y la Junta de Socios.

CERTIFICA :

Que según Acta No. 5, de fecha 10. de marzo de 1982, correspondiente a la Junta de Socios de la sociedad "ARMANDO BRAVO & COMPAÑIA LIMITADA", cuya parte pertinente se inscribió en esta Cámara de Comercio, el 21 de abril del mismo año, bajo el No. 3.588 del libro respectivo, consta que fueron hechos los siguientes nombramientos : Gerente : ARMANDO BRAVO MUÑOZ ; Sub-Gerente : GILMA SALDARRIAGA BRAVO.

CERTIFICA :

Que en esta Cámara de Comercio, no aparecen inscripciones posteriores de documentos referentes a reforma, disolución, liquidación o nombramientos de representantes legales de la expresada sociedad.

CERTIFICA :

Que la sociedad denominada "ARMANDO BRAVO & COMPAÑIA LIMITADA", aparece matriculada en el Registro Mercantil, bajo el No. 37.728.

CERTIFICA :

Que su renovación para el año de 1.983 fue hecha el 8 de junio  
Barranquilla, 28 NOV. 1983



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial

*[Handwritten signature and stamp]*

Ca246847843



10623DDAYQEYKCE

18/08/2017

Cadena S.A. N.E. 890-930-0310



A A- 0160824

(Continuación del certificado de existencia y representación legal, expedido por la Cámara de Comercio sobre la sociedad ARMANDO BRAVO & COMPAÑIA LIMITADA) CAMARA DE COMERCIO DE BARRANQUILLA.

*Martha Lucia Becerra de Guey*  
EL SECRETARIO.

*Martha Lucia Becerra de Guey*

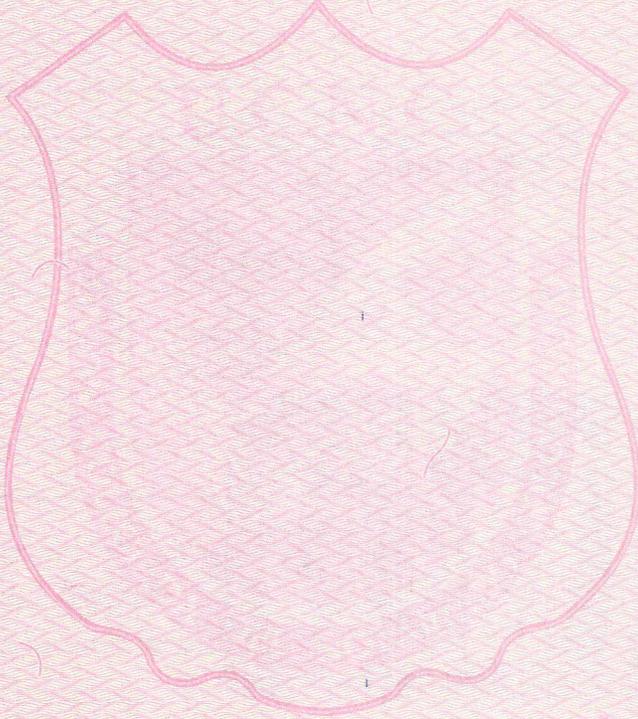


# República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial.



Ca246847844



Ca246847844

10624ECDDaAQEYK

18/08/2017

Cadena S.A. No. 89-39-3540

COPIA



**CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO**

**MINISTERIO DE HACIENDA Y CREDITO PUBLICO**  
**DIRECCION GENERAL DE IMPUESTOS NACIONALES**  
**TIMBRE NACIONAL \$ 20 PESOS**

PAZ Y SALVO  
No.

TP-N 146109

El suscrito Administrador (o Recaudador) de Impuestos Nacionales Certifica que

NIT. No.

ARMANDO BRAVO Y CIA LTDA\*\*\*\*\*

00090109267 ADMON.

B/QUILLA CODIGO

02010

está a paz y salvo por concepto del Impuesto sobre las ventas, renta y complementarios.

VALIDO HASTA

10/07/2011 FECHA DE EXPEDICION

SPD-X-83-1.200.000

EMPLEADO RESPONSABLE

00121

MH-1128



CARAVANAL S.A

# República de Colombia

Papel unitario para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del arbitro notarial.



Ca246847845



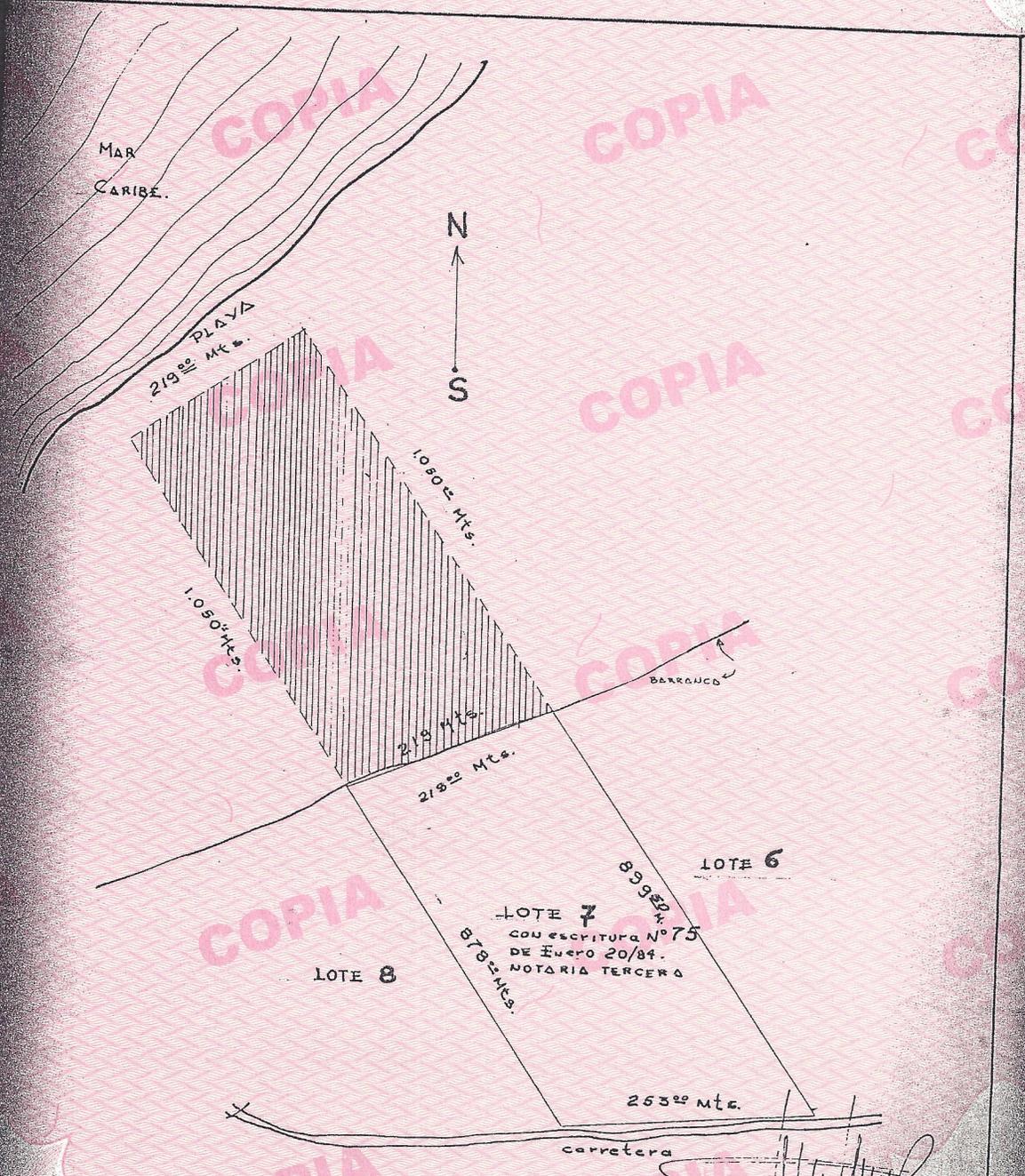
Ca246847845

10625KEECCDDaKQEY

18/08/2017

Cadenat S.A. No. 890903340

ho (#8)  
 e él ni  
 consta  
 einte  
 otor-  
 debida  
 : Públi-  
 ero de  
 40--0  
 en el  
 ita -  
 spec-  
 la la  
 i lote  
 cone-  
 a me-  
 : Por  
 inda  
 (219  
 60-



PTO. VELERO  
 AREA Δ ADICIONAR  
 $229.9502^{\circ} \text{ Mts}^2 = 22,995 \text{ Hts.}$

LOCALIZACION

ARQ. CARLOS CHACÓN B.  
 MATRICULA 1883 de Cali  
 PROPIETARIO Armando Bravo y Cia. Ltda.  
 ARMANDO BRAVO & CIA. LTDA.

ADICION



# República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificaciones, documentos del archivo notarial



Ca246847846



Ca246847846

10621QEYKCEDDga

18/08/2017

cadena s.a. NIT 695055594



vecientos ochenta y cuatro (1.984), el cual reza como sigue:--" EL SUSCRITO ALCALDE MUNICIPAL DE TUBARA ( ATLANTICO).---C E R T I F I C A: lo).---Que la sociedad "ARMANDO BRAVO & COMPANIA LIMITADA", es propietaria del siguiente bien inmueble:--LOTE NUMERO SIETE (#7):- Situado en

jurisdicción del Municipio de Tubará, en la banda Norte de la Caertera Tubará-Puerto Colombia, constante de diez y nueve hectareas, nueve mil doscientos ochenta y seis metros cuadrados , con sesenta centímetros cuadrados (19HECT.9.286,60mts2), que mide y linda por el Norte, doscientos diez y nueve metros (219,00mts), con la playa;---Por el Sur, doscientos cincuenta y tres metros -- (253,00mts), con lote número ocho A (8A) y nueve A (9A);--Por el Este, ochocientos noventa y nueve metros cincuenta centímetros -- (899,50mts), con lote número seis (#6);--Por el Oeste, ochocientos setenta y ocho metros (878,00mts), con lote número ocho (#8), el cual fué adquirido como consta en la escritura pública número setenta y cinco (75) de veinte (20) de Enero de mil novecientos ochenta y cuatro (1.984) otorgada por la Notaría Tercera del Círculo de Barranquilla y debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Círculo de Barranquilla, el día 30 de Enero de mil novecientos ochenta y cuatro (1.984), bajo matrícula número 040--0005089.-----2o.--) Que el predio anterior es riberano y ha aumentado su superficie por el retiro del Océano Atlántico, dando lugar a la formación del siguiente terreno:--" Un terreno situado en jurisdicción del Municipio de Tubará constante de veintidos hectareas, nueve mil novecientos cincuenta metros cuadrados (22 Hect.9,950.00Mts2), que mide y linda así: Por el Norte, doscientos diez y nueve metros (219,00mts) que linda con la playa;--Por el Sur, doscientos diez y nueve metros -- (219,00mts) que linda con el lote número siete (#7), que es de la sociedad"ARMANDO BRAVO & COMPANIA LIMITADA" ;--al Este, mil cincuenta metros (1.050,00mts), con lote número seis (#6);--por el





Ca246847847

#3

Oeste, mil cincuenta metros (1.050,00mts) con lote número ocho-- (#8).-----3o.--) Que el terreno descrito anteriormente cierra su limite por el Norte, dejando a salvo la playa que es de uso Público de acuerdo con la Ley.--Conservando la superficie que reza en la escritura pública (19has).-----4o) Que lo anterior se pudo comprobar mediante inspección ocular practicada por el señor Alcalde Municipal; JOSE ANTONIO COLL MAURY, JORGE M. VILLANUEVA SANTIAGO, Personero Municipal, HECTOR CASTRO CORRO, y PEDRO DE LA TORRE CORRO, como testigos.---Que dicha inspección se practicó el día catorce (14) del mes de Junio de 1.984., siendo las 10:00A.M. ,---Se expide la presente en Tubará a los 15 días del mes de Junio de 1.984, a petición interesada. - El Alcalde Municipal (fdo). J.Antonio Coll Maury.---El Personero Municipal (fdo) J.Villanueva S.---El Secretario (fdo). J.M. Castro C.--(Haber tres (3) Sellos)".-----SEXTO:--Que por ser de propiedad de la sociedad "ARMANDO BRAVO & COMPAÑIA LIMITADA", los terrenos mencionados en los puntos Segundo y Cuarto de este instrumento, procede a englobarlos en un solo terreno, el cual queda con las siguientes medidas y linderos:--"LOTE NUMERO SIETE (#7). Situado en jurisdicción del Municipio de Tubará, en la banda Norte de la Carretera Tubará- Puerto Colombia, constante de Cuarenta y dos hectareas nueve mil doscientos treinta y seis metros cuadrados sesenta centímetros cuadrados ((42ECT. 9.236,60Ms2), que mide y linda así:-- Por el Norte, doscientos diez y nueve metros (219,00mts), con la playa;---Por el Sur, doscientos cincuenta y tres metros (253,00mts), con lotes números ocho A (8A) y nueve A (9A) por el Este, mil novecientos cuarenta y nueve metros cincuenta centímetros (1.949,50mts) con el lote número seis (#6);--y por el Oeste, mil novecientos veintiocho metros (1.928,00mts) con el lote número ocho (8).-----SEPTIMO:-- Que entrega para que sea agregado al protocolo, un plano que contiene el dibujo del lote número siete (#7) y del terreno adquirido por el aluvión para -- que sea agregado al protocolo y su texto se inserte en las co--



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial

Ca246847847



10622aEQEYKCEDD

18/08/2017

Cadena S.A. Nit. 890939340

AH- 00913828



ho-  
ra  
so  
e re  
ior  
el  
ILLA  
PE-  
se  
ndo  
as  
de  
lpal  
- (Hay  
so-  
cio-  
ce-  
lo -  
la  
los  
s  
y -  
2,  
es  
A)  
a  
:  
il  
la  
e  
--  
s

pias que de esta escritura se expidan.-----  
SE PROTOCOLIZA EL CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO -  
CON EL IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LA SOCIEDAD  
ASI:---NUMERO . TP--N 146.109.--Fecha de Expe--  
dición : 16 de Mayo de 1.984.----Válido Hasta:--  
10 de Julio de 1.984.-----Expedido por el Ad--

mor. de Hacienda de Barranquilla. - - - - - A favor de: "ARMANDO  
BRAVO & COMPANIA LIMITADA" (NIT#90.109.269). - - - - -

Leído y aprobado que fué el presente instrumento se firma por to-  
dos los que en él hemos intervenido previa advertencia del regis-  
tro.-- Est. escritur. se extiende sobre 1.ª hoj. de papel marc-  
das con los numeros AH--00913826;--AH--00913827 yAH--00913828.--  
Derechos Notariales cuatrocientos cincuenta pesos (\$450.00) moned-  
a leg.1.-----

✓ *Armando Bravo*  
  
*Armando de J. Bravo Muñoz*

EL NOTARIO TERCERO,--



*V. Min* *V. Min* *Uma*





Ca246847848



EL NOTARIO TERCERO DEL CIRCULO DE BARRANQUILLA

CERTIFICA:

Que la presente es fiel D(n) Cópia de escritura Pública

No. 1532. De Fecha: 04 Julio 1984.

tomada de su original que expidió y autorizo en 08

hojas útiles con DESTINO Parte Intelectual

en BARRANQUILLA a los 06 Dic 2017

*Handwritten signature*



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificadas y documentos del archivo notarial.

Ca246847848

10623DDa7QEYKCE

18/08/2017

Cadena S.A. No. 89-999534-0

PROPIETARIOS (O POSEEDORES) SUCESIVOS

CLAVE DEL TITULO	NOMBRES (Personas naturales o juridicas)	Mutación la Clase		Estado civil, Profesión, domicilio	Cédula o Tarjeta No.	Notarés del derecho de propiedad	REPRESENTANTE LEGAL Nombre, cédula y domicilio	Sede (Personas jurídicas)
		No.	Año					
1	<i>de las Salas Nestor</i>		1973					
2	<i>ARMANDO BRAVO Y CIA LTDA</i>	102	1984	<i>Persona jurídica</i>	90.109267	<i>C.C.</i>	<i>Armando Bravo y Cia</i> <i>c.c. 5.141.239, Riohacha</i>	
3	<i>CONSORCIO AGROPECUARIO Y MINERO LIMITADA</i>			<i>Persona jurídica</i>	90.115.007	<i>C.C.</i>		
4	<i>SCHNURBUSCH GALLARDO CLAUDIA SOFIA</i>				326688	<i>C.C.</i>		
5	<i>INVERSIONES TURISTICAS PUNTA ESPADA</i>	227	1990					

Apellidos, nombres y domicilio del usufructuario o secuestra, si lo hay

*Parcela #7. A zona 1*

Numero del predio en el catastro anterior

*Derechala del 00-3-001-086*

JUSTIFICACION DEL DERECHO DE PROPIEDAD (o de la posesión) DEL PREDIO

Modo de adquisición	Propietario anterior	CLAVE DEL PROPIETARIO	Título					Registro						Matricula				
			Notaria	Número	Día	Mes	Año	Oficina	Libro	Tomo	Página	Número	Día	Mes	Año	Tomo	Página	Número
<i>Sucesión</i>	<i>Constanza Camacho de</i>	1	<i>2ª B/quilla</i>	1351	3	Julio	70	<i>B/quilla</i>	2	4	129	929	13	Julio	70			
<i>TRADICION</i>	<i>de las Salas Yda de</i>	2 ✓	<i>3ª B/quilla</i>	75	20	01	84	<i>B/quilla</i>					30	01	84	040-0005089		
<i>TRADICION =</i>	<i>Domacho: Rectificación</i> <i>Declaración de medidas</i>	2 ✓	<i>3ª B/quilla</i>	1532	04	07	1984	<i>B/quilla</i>					09	07	1984	040-0005089		
<i>TRADICION =</i>	<i>Armando Bravo y Cia Ltda</i>	3 =	<i>1ª B/quilla</i>	810	26	03	1985	<i>B/quilla</i>					16	05	1985	040-0005089		
<i>Un. 2.300.000 =</i>	<i>TRD 7ª CTN B/quilla</i>	4	<i>7007ª CTN B/quilla</i>			25	04	95	<i>B/quilla</i>							0400005089		
<i>TRD 03160953500</i>	<i>SCHNURBUSCH GALLARDO</i>	5	<i>5ª B/quilla</i>	1455	19	04	96	<i>B/quilla</i>					30	05	96	0400005089		



REPÚBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO NACIONAL DE ESTADÍSTICA  
INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI

### CALIFICACIÓN DE EDIFICACIONES

DEPARTAMENTO: **Atlántico** 08  
MUNICIPIO: **Tubará** 832 0003 0001 010 0000  
NÚMERO PREDIAL: 832 0003 0001 010 0000

1. ESTRUCTURA		RESIDENCIAL				INDUSTRIAL O COMERCIAL				3. BAÑO		RESIDENCIAL				INDUSTRIAL O COMERCIAL				5. COMPLEMENTO INDUSTRIA			
		PUN	A	B	C	PUN	A	B	C	PUN	A	B	C	PUN	A	B	C	PUN	A	B	C		
ARMAZÓN	MADERA	0				4*				0												6*	
	PREFABRICADO	1				8*				1												12*	
	LADRILLO, BLOQUE	2	X			12*				2												22*	
	CONCRETO HASTA TRES PISOS	4				22*				3												34*	
	CONCRETO CUATRO O MÁS PISOS	6				22*				0												6*	
	MATERIALES DE DESECHO, ESTERILTA	0				0*																	
MUROS	BAHAREQUE, ADOBE, TAPIA	1				1*				1													
	MADERA	2				2*				2													
	CONCRETO PREFABRICADO	3				3*				3													
CUBIERTA	BLOQUE, LADRILLO	4	X			4*				4													
	MATERIALES DE DESECHO, TELAS ASFÁLTICAS	1				1*				0													
	ZINC, TEJA DE BARRO, ETERNIT RÚSTICO	3	X			3*				3													
	ENTREPISO (CUBIERTA PROVISIONAL) PREFABRICADO	6				6*				6													
CONSERVACIÓN	ETERNIT O TEJA DE BARRO (CUBIERTA SENCILLA)	9				9*				9													
	AZÓTEA ALUMINIO, PLACA SENCILLA CON ETERNIT O TEJA DE BARRO	13				13*				11													
	PLACA IMPERMEABILIZADA CUBIERTA LUJOSA U ORNAMENTAL	16				16				0													
	MALO	0				0*				2													
CUBIERTA	REGULAR	2	X			2*				4													
	BUENO	4				4*				5													
	EXCELENTE	5				5*																	
SUBTOTAL		11								SUBTOTAL		0											
2. ACABADOS PRINCIPALES										4. COCINA													
FACHADAS	POBRE	0				2*				0	X												
	SENCILLA	2	X			5*				1													
	REGULAR	4				8*				2													
	BUENA	6				8*				3													
	LUJOSA	8				12*				0													
	SIN CUBRIMIENTO	0				0*				1													
CUBRIMIENTO MUROS	PAÑETE, PAPEL COMÚN, LADRILLO PRENSADO	1	X			2*				2													
	ESTUCCO, CERÁMICA, PAPEL FINO	2				3*				3													
	MADERA, PIEDRA ORNAMENTAL	3				5*				4													
	MÁRMOL, LUJOSOS, OTROS	4				7*				5													
	TIERRA PISADA	0				0*				0													
PISOS	CEMENTO, MADERA BURDA	2	X			3*				0													
	BALDOSA COMÚN DE CEMENTO, TABLÓN LADRILLO	3				5*				3													
	LISTÓN MACHIHEMBADO	4				7*				6													
	TABLETA, CAUCHO, ACRÍLICO, GRANITO, BALDOSA FINA	6				9*				3													
	PARQUET ALFOMBRA, RETAL DE MÁRMOL (GRANO PEQUEÑO)	8				11*				6													
	RETAL DE MÁRMOL, MÁRMOL, OTROS LUJOSOS	9				13*				9													
CONSERVACIÓN	MALO	0	X			0*				0													
	REGULAR	2				2*				3													
	BUENO	4				4*				6													
	EXCELENTE	5				5*				13													
SUBTOTAL		5								SUBTOTAL		0											
TOTAL RESIDENCIAL Y COMERCIAL		5								TOTAL RESIDENCIAL Y COMERCIAL		16											

6. GENERALES			
TOTAL DE PISOS			
DE HABITACIONES			
DE BAÑOS			
DE LOCALES			
AÑO DE CONSTRUCCIÓN			
TIPO DE CONSTRUCCIÓN (tipificación)			
OBSERVACIONES			

AVALÚO			
ZONA	VALOR UNITARIO	ÁREA	VALOR
		20-0070	

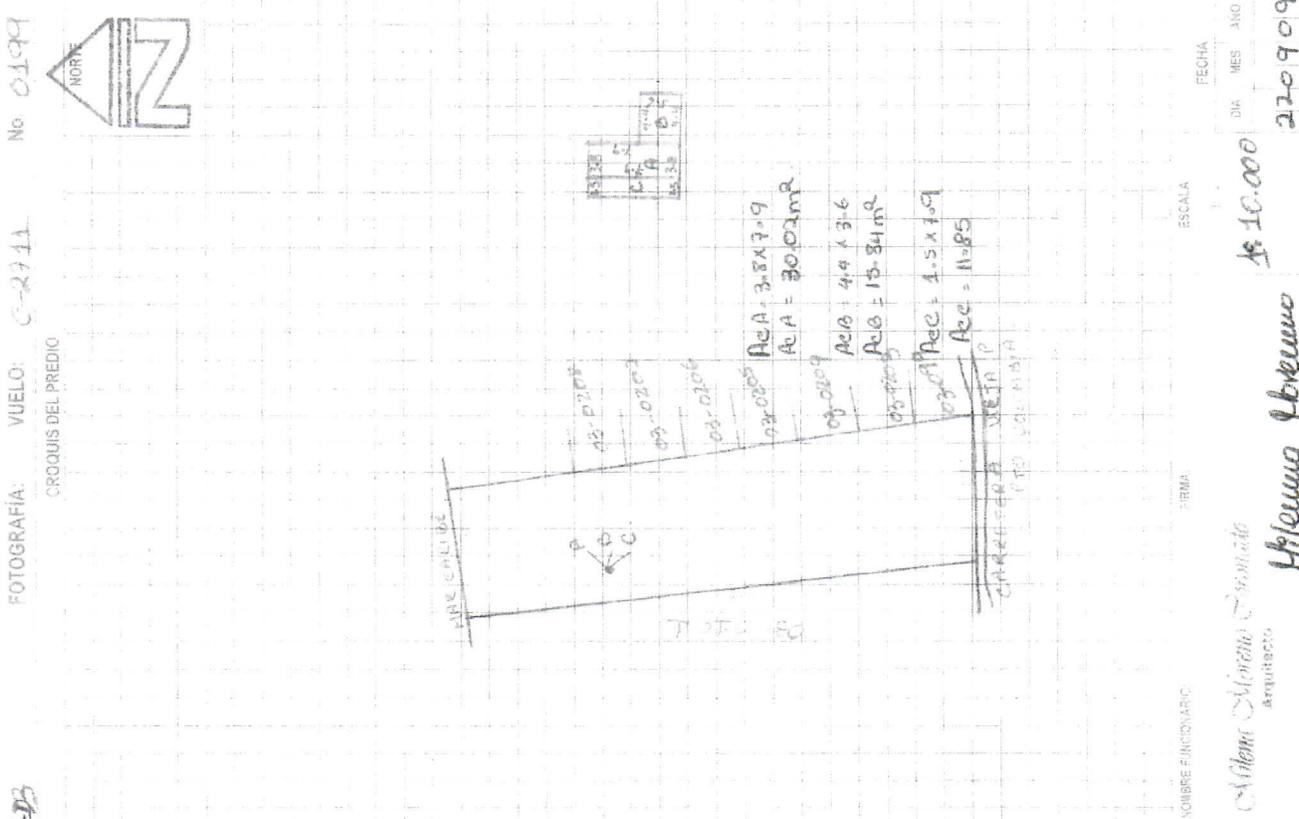
UNIDAD	DESTINO	PUNTOS	VALOR UNITARIO	ÁREA m <sup>2</sup>	VALOR
A	01	16		30	
B	02	60		16	
C	02	60		12	

FUNCIONARIO CATASTRAL: \_\_\_\_\_ FECHA: 22 09 99  
NOMBRE Y FIRMA: *Milena Moreno Parra* Arquitecto *H. Reina Herrera*

\* PUNTAJACIÓN PERMITIDA PARA EDIFICACIONES INDUSTRIALES

12

LOCALIZACIÓN CARTOGRÁFICA		PLANCHA No.	17-1-13	FOTOGRAFÍA:	VUELO:	0-2711	No	0199
---------------------------	--	-------------	---------	-------------	--------	--------	----	------



LOCALIZACIÓN CARTOGRÁFICA		PLANCHA No.	17-1-13	FOTOGRAFÍA:	VUELO:	0-2711	No	0199
PREMIOS COLINDANTES		CROQUIS DEL PREDIO						
PROPIETARIOS		Mias Caribe						
NUMERO DEL PREDIO		03-0099, 03-0203, 03-0204 03-0205, 03-0206, 03-0207, 03-0208,						
CALLE		Casapresa A Pto Colombia						
AL NORTE		AL SUR						
AL ORIENTE		AL OCCIDENTE						

RESUMEN DEL AVALÚO		TERRENO	EDIFICACIONES	TOTALES	AVVALÚO DEFINITIVO	REAJUSTE	REAJUSTE	TERRENO	EDIFICACIONES	TOTALES	AVVALÚO DEFINITIVO	REAJUSTE	REAJUSTE
TERRENO		\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
EDIFICACIONES		\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
TOTALES		\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
AVVALÚO DEFINITIVO		\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
REAJUSTE		\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
REAJUSTE		\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
TERRENO		\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
EDIFICACIONES		\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
TOTALES		\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
AVVALÚO DEFINITIVO		\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
REAJUSTE		\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
REAJUSTE		\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
TERRENO		\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
EDIFICACIONES		\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
TOTALES		\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
AVVALÚO DEFINITIVO		\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
REAJUSTE		\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
REAJUSTE		\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
TERRENO		\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
EDIFICACIONES		\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
TOTALES		\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
AVVALÚO DEFINITIVO		\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
REAJUSTE		\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
REAJUSTE		\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$

NOMBRE FUNCIONARIO  
Miguel Montaña Escobar  
Arquitecto

FIRMA  
Miguel Montaña

REPUBLICA DE COLOMBIA  
ALCALDIA MUNICIPAL DE TUBARA  
SECRETARIA DE HACIENDA



**PAGO IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO**

RECIBO OFICIAL DE PAGO N° 02071

PERIODO DE PAGO  
2004 - 2008

FECHA 31/03/2008

**INFORME GENERAL DEL PREDIO**

**FICHA CATASTRAL N° 00-03-0001-0100-000**

CLASIFICACION DEL PREDIO : SECTOR RURAL

Propietario(a) del Predio : INVERSIONES-TURISTICAS-PUNTA-ESPA

Cedula : 0

DIRECCION DEL PREDIO : LATAL

AREA TERRENO : 429236 Mts2, AREA CONSTRUIDA : 287 Mts2

Recibi la Suma de :

**SON : DOS MILLONES CIENTO SESENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS (M/L)**

**POR CONCEPTO DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO  
Y OTROS SEGUN EL SIGUIENTE DETALLE :**

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO	2.157.192,0
MEDIO AMBIENTE	269.649,0
INTERESES POR MORA	926.079,0
SUBTOTAL	3.352.920,0
MENOS DESCUENTO DEL 55%	1.186.453,0
TOTAL A CANCELAR	2.166.467,0



**CANCELADO**  
Firma y Sello Liquidador(a)

Elaborado Por : FERNA

LO BUENO CONTINUA

REPUBLICA DE COLOMBIA  
**ALCALDIA MUNICIPAL DE TUBARA**  
 SECRETARIA DE HACIENDA



**LIQUIDACION OFICIAL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO**

Liquidacion N°: 0002969 Fecha de Liquidacion : 18/05/2010 Fecha de Vencimiento : 18/06/2010

Ficha Catastral : 00-03-0001-0100-000 Clasificacion del Predio : SECTOR RURAL

Direccion: LATAL, Area del Terreno : 200070 Mts2, Area Construida : 58 Mts2

**PROPIETARIO DEL PREDIO : 0 - INVERSIONES-TURISTICAS-PUNTA-ESPA**

REGISTRO 1 DE 1 DESCUENTO IMPUESTO PREDIAL : 0,0% DESCUENTO INTERES MORATORIO : 0,0%

PAGINA N° : 1 Fecha de Reporte : 18/05/2010 12:15:29 Usuario : SIRLY

**SON : NUEVE MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS TRES PESOS (M/L)**

Vigenci	Valor Avaluo	IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO				MEDIO AMBIENTE			Total Vigencia	
		Impuesto	Dcto Impuesto	Intereses Mora	Dcto Intereses	Total Impuesto	Ambiente	Intereses Mora		Total Ambiente
2010	642.954.000	7.715.448	0	0	0	7.715.448	964.431	0	964.431	8.679.879
2009	40.203.000	482.436	0	117.231	0	599.667	60.304	14.653	74.957	674.624
		8.197.884	0	117.231	0	8.315.115	1.024.735	14.653	1.039.388	9.354.503

  
 SIRLY MANOFAS PALACIO  
 Secretaria de Hacienda

En caso de no cancelar dentro de los terminos concedidos en relacion a las vigencias anteriores se procederá al cobro por jurisdiccion coactiva, para obtener el pago

Nota: Si la anterior obligacion esta cancelada favor presentar el ultimo comprobante de pago dentro de los 5 dias siguiente al recibido de esta notificación

**CANCELA OPORTUNAMENTE !!!**  
**PARA QUE EL PROGRESO Y DESARROLLO CONTINUEN**

REPUBLICA DE COLOMBIA  
 ALCALDIA MUNICIPAL DE TUBARA  
 SECRETARIA DE HACIENDA



**LIQUIDACION OFICIAL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO**

Liquidacion N°: 0007173 Fecha de Liquidacion : 08/04/2011 Fecha de Vencimiento : 08/05/2011

Ficha Catastral : 00-03-0001-0100-000 Clasificacion del Predio : SECTOR RURAL

Direccion: LATAL , Area del Terreno : 429236 Mts2, Area Construida : 287 Mts2

**PROPIETARIO DEL PREDIO : 0 - INVERSIONES-TURISTICAS-PUNTA-ESPA**

REGISTRO 1 DE 1 DESCUENTO IMPUESTO PREDIAL : 0,0% DESCUENTO INTERES MORATORIO : 0,0%

PAGINA N° : 1 Fecha de Reporte : 08/04/2011 18:04:17 Usuario : FERNANDO

**SON : VEINTE MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS (M/L)**

Vig	Valor Avaluo	IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO					MEDIO AMBIENTE			Total Vigencia
		Impuesto	Docto Impuesto	Intereses Mora	Docto Intereses	Total Impuesto	Ambiente	Intereses Mora	Total Ambiente	
2011	642.954.000	7.715.448	0	0	0	7.715.448	964.431	0	964.431	8.679.879
2010	642.954.000	7.715.448	0	1.874.853	0	9.590.301	964.431	234.356	1.198.787	10.789.088
2009	40.203.000	482.436	0	234.462	0	716.898	60.304	29.305	89.610	806.508
		15.913.332	0	2.109.315	0	18.022.647	1.989.166	263.662	2.252.828	20.275.475

  
 FERNANDO SOLANO PARODY  
 Secretario de Hacienda

En caso de no cancelar dentro de los terminos concedidos en relacion a las vigencias anteriores se procederá al cobro por jurisdiccion coactiva, para obtener el pago

Nota: Si la anterior obligacion esta cancelada favor presentar el ultimo comprobante de pago dentro de los 5 dias siguiente al **CANCELACION DE LA OBLIGACION !!!**

PARA QUE EL PROGRESO Y DESARROLLO CONTINUEN

**REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO ATLANTICO  
ALCALDIA MUNICIPAL DE TUBARA ATLANTICO  
SECRETARIA DE HACIENDA**



**CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO**

EL SUSCRITO JEFE DE PRESUPUESTO Y RECAUDO DEL MUNICIPIO DE TUBARA ATLANTICO  
CERTIFICA QUE :

**EN EL LIBRO CATASTRAL VIGENTE DE ESTE MUNICIPIO APARECE INSCRITO(A) EL (LA) SEÑOR(A)**

INVERSIONES-TURISTICAS-PUNTA-ESPA, Identificado(a) con la Cedula Ciudadanía Nro : 0 Como Propietario(a) del Predio con la Ficha Catastral Nro : 00-03-0001-0100-000, Ubicado en la Direccion LATAL , del Municipio de TUBARA ATLANTICO. En la Zona : SECTOR RURAL.

Con un Area Total del Terreno de: 429236,00 Mts2 y un Area Construida de : 287,00 Mts2 y un Avaluo Catastral Para la Vigencia : 2008 Por un Valor de ( TREINTA Y OCHO MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL PESOS M/L ) \$ 38.289.000,00

El Cual se Encuentra a PAZ Y SALVO con el Municipio por Concepto de Impuesto Predial, Intereses Moratorios, Medio Abiente Hasta el 31 DE DICIEMBRE DEL 2008, Soporte de Pago N° : 02071

**NOTA NO SE COBRA IMPUESTO DE VALORIZACION**

En fé de lo Anteriormente Expuesto se Firma y se Sella en el Municipio de TUBARA ATLANTICO  
a los treinta y un ( 31 ) días del mes de MARZO de la Vigencia (2008 )

  
**FERNANDO SOLANO PARODY**  
JEFE DE PRESUPUESTO Y RECAUDO

LO BUENO CONTINUA

REPUBLICA DE COLOMBIA  
 ALCALDIA MUNICIPAL DE TUBARA  
 SECRETARIA DE HACIENDA



**LIQUIDACION OFICIAL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO**

Numero Catastral : 00-03-0001-0100-000

Clasificacion del Predio : SECTOR RURAL

Direccion: LATAL , Area del Terreno : 429236 Mts2, Area Construida : 287 Mts2

PROPIETARIO DEL PREDIO : 0 - INVERSIONES-TURISTICAS-PUNTA-ESPA

REGISTRO 1 DE 1

PAGINA Nº : 1

Fecha de Reporte : 31/03/2008 17:19:20

Usuario : FERNA

**SON : DOS MILLONES CIENTO SESENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS (M/L)**

	VIGENC	AVALUO	IMPUESTO	INTERESES	AMBIENTE	DESCUENTO	TARIFA	CANCELAR
1	2008	38.289.000,0	459.468,0	,0	57.434,0	252.707,0	12,0	264.195,0
2	2007	37.623.000,0	451.476,0	100.679,0	56.434,0	248.311,0	12,0	360.278,0
3	2006	36.176.000,0	434.112,0	193.613,0	54.264,0	238.761,0	12,0	443.228,0
4	2005	34.618.000,0	415.416,0	277.913,0	51.927,0	228.478,0	12,0	516.778,0
5	2004	33.060.000,0	396.720,0	353.874,0	49.590,0	218.196,0	12,0	581.988,0
			2.157.192,0	926.079,0	269.649,0	1.186.453,0		2.166.467,0

*Fernando Salgado Parody*  
 FERNANDO SALGADO PARODY  
 Jefe de Presupuesto y Recaudo

**CANCELADO**

En caso de no cancelar dentro de los terminos concedidos en relacion a las vigencias anteriores se procederá al cobro por jurisdiccion coactiva, para obtener el pago

Nota: Si la anterior obligacion esta cancelada favor presentar el ultimo comprobante de pago dentro de los 5 dias siguiente al recibido de esta notificación

**CANCELA OPORTUNAMENTE !!!**  
 LO BUENO CONTINUA

**REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO ATLANTICO  
ALCALDIA MUNICIPAL DE TUBARA ATLANTICO  
SECRETARIA DE HACIENDA**



**CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO**

**EL SUSCRITO JEFE DE PRESUPUESTO Y RECAUDO DEL MUNICIPIO DE TUBARA ATLANTICO  
CERTIFICA QUE :**

**EN EL LIBRO CATASTRAL VIGENTE DE ESTE MUNICIPIO APARECE INSCRITO(A) EL (LA) SEÑOR(A)**

**INVERSIONES-TURISTICAS-PUNTA-ESPA, Identificado(a) con la Cedula Ciudadanía Nro : 0 Como Propietario(a) del Predio con la Ficha Catastral Nro : 00-03-0001-0100-000, Ubicado en la Direccion LATAL , del Municipio de TUBARA ATLANTICO. En la Zona : SECTOR RURAL**

**Con un Area Total del Terreno de: 429236,00 Mts2 y un Area Construida de : 287,00 Mts2 y un Avaluo Catastral Para la Vigencia : 2008 Por un Valor de ( TREINTA Y OCHO MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL PESOS M/L ) \$ 38.289.000,00**

**El Cual se Encuentra a PAZ Y SALVO con el Municipio por Concepto de Impuesto Predial, Intereses Moratorios, Medio Ambiente Hasta el 31 DE DICIEMBRE DEL 2008, Soporte de Pago N° : 02071**

**NOTA NO SE COBRA IMPUESTO DE VALORIZACION**

**En fé de lo Anteriormente Expuesto se Firma y se Sella en el Municipio de TUBARA ATLANTICO  
a los treinta y un ( 31 ) dias del mes de MARZO de la Vigencia (2008 )**

  
**FERNANDO SOLANO PARODY  
JEFE DE PRESUPUESTO Y RECAUDO**

**LO BUENO CONTINUA**

REPUBLICA DE COLOMBIA  
ALCALDIA MUNICIPAL DE TUBARA  
SECRETARIA DE HACIENDA  
NIT : 800053552-3



**LIQUIDACION OFICIAL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO N° 0006507**

Fecha de Liquidacion : 21/11/2019 Fecha de Vencimiento : 21/11/2019

**Ficha Nuevo : 08-832-00-030000-0001-0100-0-00000000 Ficha Anterior : 00-03-0001-0100-000 N° Matricula : 040-5089**

C1 - Departamento : ATLÁNTICO C2 - Municipio : TUBARA C3 - Zona : RURAL

C4 - Sector : 03 C4 - Comuna : 00 C4 - Barrio : 00 C5 - Manzana : 0001 C6 - Terreno : 0100

C7 - Condicion del Predio : PREDIO NO REGLAMENTADO EN PROPIEDAD HORIZONTAL (PH)

C8 - N° de Edificio / Torre : 00 C8 - N° Piso Dentro del Edificio : 00 C8 - N° de Unidad en PH Condominio o Mejora : 0000

Direccion : LATAL, Area del Terreno : 200070 Mts2, Area Construida : 58 Mts2 Usuario : WADIS

PROPIETARIO DEL PREDIO : 0 - INVERSIONES TURISTICAS PUNTA ESPA

REGISTRO 1 DE 1 DESCUENTO IMPUESTO PREDIAL : 0,00% DESCUENTO INTERES MORATORIO : 0,00% TASA INTERES MORA : 27,15%

**SON : DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y UN MIL VEINTINUEVE PESOS (M/L)**

Vigenc	IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO					IMPUESTO MEDIO AMBIENTE			Total Vigencia	
	Avaluo Catastral	Impuesto	Dcto Impuesto	Intereses Mora	Dcto Intereses	Ambiente	Intereses Mora	Total Ambiente		
2019	747.745.000	11.216.175	0	1.283.130	0	1.121.617	128.313	1.249.930	13.749.235	
2018	725.966.000	10.889.490	0	5.932.594	0	1.088.945	593.259	1.682.208	18.504.292	
2017	723.650.000	10.854.750	0	9.137.529	0	1.085.475	913.753	1.999.228	21.991.507	
2016	702.573.000	10.538.595	0	12.191.047	0	1.053.855	1.219.104	2.272.963	25.002.605	
2015	682.110.000	10.231.650	0	14.782.688	0	1.023.165	1.478.269	2.501.434	27.515.772	
2014	662.243.000	9.933.645	0	17.213.020	0	993.364	1.721.301	2.714.665	29.861.330	
2013	662.243.000	9.933.645	0	20.252.715	0	993.364	2.025.271	3.018.635	33.204.995	
2012	642.954.000	9.644.310	0	22.613.978	0	964.431	2.261.398	3.225.829	35.484.117	
2011	642.954.000	9.644.310	0	25.140.787	0	964.431	2.514.079	3.478.510	38.263.607	
2010	642.954.000	9.644.310	0	27.315.579	0	964.431	2.731.558	3.695.989	40.655.878	
2009	40.203.000	603.045	0	1.876.676	0	60.304	187.666	247.970	2.727.691	
		103.133.925	0	157.739.743	0	260.873.668	10.313.390	15.773.971	26.087.361	286.961.029

FUNDAMENTO LEGAL: el Secretario de Hacienda está revestido para expedir este ACTO ADMINISTRATIVO, conforme art 428 y 430 del acuerdo # 006 de 2013, concordante art 59 de la ley 788 de 2002, art 58 de la ley 1430 de 2010 y el decreto 1333 de 1986

EL IMPUESTO PREDIAL DEBE SER CAUSADO DESDE LA OFICINA DE LA ALCALDIA MUNICIPAL DE TUBARA, EL PAGO OPORTUNO CONTRIBUYE AL PROGRESO DE NUESTRO MUNICIPIO

CANCELA OPORTUNAMENTE, EVITESE UN PROCESO DE COBRO COACTIVO. DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y UN MIL VEINTINUEVE PESOS (M/L) incluye capital e intereses moratorios

**CONSIGNACION EN BANCO**

N° CUENTA IMPUESTO PREDIAL :	<b>BANCO BOGOTA CTA DE AHORRO 173-38591-5 "EJECUCIONES</b>	260.873.668
N° CUENTA IMPUESTO MEDIO AMB. :	<b>BANCO BOGOTA CTA DE AHORRO 173-48883-4 "SOBRETASA</b>	26.087.361
		286.961.029

Notificar la Presente Liquidación Oficial al Contribuyente INVERSIONES TURISTICAS PUNTA ESPA Identificado con el Documento N° 0, Quien o quienes figuran como propietario(s) del predio objeto de esta Liquidación Oficial, de conformidad con lo establecido con el Artículo 565 del Decreto de Ley 624 de 1989 y Artículos 313 y subsiguientes del Acuerdo Municipal 008 de 2013.

Contra esta Liquidación Oficial procede el recurso de RECONSIDERACION, el cual se podrá interponer dentro de los cinco (5) días siguientes a la Notificación del acto respectivo (artículo 441 del Acuerdo Municipal No. 008 de 2013).

La Presente Liquidación Oficial surte efectos jurídicos, a partir de su ejecutoria.

MANUEL CASTRO CASTRO  
SECRETARIO DE HACIENDA MUNICIPAL

*POR UN GOBIERNO INTEGRAL E INCLUYENTE*  
Email - manuelcastro\_1234@hotmail.com  
Direccion - Calle 3 # 5 - 14 Alcaldia Tubara Atlán  
Contacto - 3206990309



## SECRETARIA DE PLANEACIÓN E INFRAESTRUCTURA

### CERTIFICA:

Que el lote identificado con la Referencia Catastral: 00-03-0001-0100-000 y Matricula Inmobiliaria N°040-5090 ubicado en el Latal, Jurisdicción del Municipio de Tubará.

Se clasifica de la siguiente manera según el Esquema de Ordenamiento Territorial (E.O.T.) vigente del Municipio de Tubará:

**EL PLANO N°-1 USO DEL SUELO - ZONA SUB-URBANA O CORREDOR TURISTICO** lo define como **AREA DE DESARROLLO TURISTICO Y AGROPECUARIO** (la franja comprendida entre el área de uso público y el corredor de actividad económica (CAES). Se caracteriza por su vocación agropecuario, es por ello que se preserva su uso estableciéndose como el principal para desarrollarse allí. Se considera la actividad agropecuaria como el uso principal, con la instalación de industrias clasificadas en el Grupo 6, (relacionadas directamente con el agro). Así como las viviendas desarrolladas en la tipología de unifamiliar, bi-familiar, tri-familiar, conjuntos. Por la diversidad del paisaje y su cercanía a las playas se permite el desarrollo del uso complementario la actividad turística y recreativa en instalaciones rurales (alojamiento rural - lodge, posadas turísticas, recinto de campamento o camping, parques didácticos (tipo panaca).



## SECRETARIA DE PLANEACIÓN E INFRAESTRUCTURA

**EL PLANO N°2 SECTOR SECTORIZACION** lo define como **SECTOR 1**

**EL PLANO N°-3 SUB-ZONAS DE MANEJO** Lo define como subzona de manejo **2 ESPACIO PRIVADO**

**Nota:** No obstante, la presente Certificación no implica visto bueno o viabilidad para proyecto alguno. Para obtener visto bueno deberán radicarse los documentos y cumplirse los procedimientos exigidos por la Secretaría de Planeación e Infraestructura Municipal para el trámite de licencias.

Se expide la presente certificación a los Seis (06) días del mes de Diciembre del año dos mil diecisiete (2017)



**Arq. Lilliana Bolívar Mendoza**  
Secretaria de Planeación e Infraestructura Municipal  
Tubará - Atlántico

**Proyectó:**  
**Arq. Apollinar De La Rosa Rolong**  
Profesional Universitario 1



**LA SUSCRITA SECRETARIA DE PLANEACION E INFRAESTRUCTURA MUNICIPAL  
ALCALDIA DE TUBARA**

**CERTIFICA:**

Que el lote identificado con la Referencia Catastral: 00-03-0001-0100-000 y Matricula Inmobiliaria N°040-5089 ubicado en el Sector Conocido como la tal, Jurisdicción del Municipio de Tubará.

Se clasifica de la siguiente manera según el Esquema de Ordenamiento Territorial (E.O.T.) vigente del Municipio de Tubará:

**EL PLANO N°-1 USO DEL SUELO - ZONA SUB-URBANA O CORREDOR TURISTICO** lo Se define como **AREA DE DESARROLLO TURISTICO Y AGROPECUARIO** (la franja comprendida entre el área de uso público y el corredor de actividad económica (CAES). Se caracteriza por su vocación agropecuario, es por ello que se preserva su uso estableciéndose como el principal para desarrollarse allí. Se considera la actividad agropecuaria como el uso principal, con la instalación de industrias clasificadas en el Grupo 6, (relacionadas directamente con el agro). Así como las viviendas desarrolladas en la tipología de unifamiliar, bi-familiar, tri-familiar, conjuntos. Por la diversidad del paisaje y su cercanía a las playas se permite el desarrollo del uso complementario la actividad turística y recreativa en instalaciones rurales (alojamiento rural - lodge, posadas turísticas, recinto de campamento o camping, parques didácticos (tipo panaca).

**EI PLANO N°2 SECTOR SECTORIZACION** lo define como **SECTOR 4**

**EL PLANO N°-3 SUB-ZONAS DE MANEJO** Lo define como subzona de manejo **2 ESPACIO PRIVADO**

**AISLAMIENTOS O RETIROS:** Los retiros tanto laterales como de fondo deberán disponerse en la dimensión exigida para la altura máxima proyectada e igual en todos los pisos a partir del nivel de terreno, con excepciones allí donde se especifique en el presente Estatuto. En aquellas zonas donde se exijan retiros laterales estos no podrán ser cubiertos ni ocupados con parqueaderos.

**PARAGRAFO 1:** Para edificaciones de un piso, dos y tres pisos se solicitarán retiros laterales de un metro (1.00m) mínimo. Sin servidumbre de vista.

**PARAGRAFO 2:** Para edificaciones de tres pisos en adelante se solicitará retiros laterales de un metro (3.00m) mínimo.

**ARTICULO 316. RETIROS LATERALES Y DE FONDO EN LOTES DE ESQUINA:** En todos los lotes de esquina los dos linderos del lote se tomarán como laterales.

**ARTÍCULO 317: RETIROS DE FRENTE:** Serán proporcionales a la altura permitida, al ancho de la vía y serán tratados como antejardines, empradizados y arborizados.

**PARAGRAFO 1:** La Secretaria de Planeación, deberá elaborar el software de lineamientos de acuerdo la tipología de las vías, establecidas en el presente acuerdo.



**LA SUSCRITA SECRETARIA DE PLANEACION E INFRAESTRUCTURA MUNICIPAL  
ALCALDIA DE TUBARA**

**PARAGRAFO 2:** En las edificaciones donde se autorice comercio en primer piso, se podrá tratar como zona dura a continuación del andén hasta un máximo de 50%. No podrá ser ocupado por construcciones.

**PARAGRAFO 3:** Para las viviendas unifamiliares y/o familiares, solo se podrán utilizar para la ubicación de un cupo o parqueadero descubierto.

**ARTICULO 278: ALTURA MÁXIMA:** En la sub – zona de manejo 2 o resto del corredor se permitirá como la altura las siguientes así: Se expide la presente certificación a los Treinta (30) días del mes de agosto del año dos mil diecinueve (2019)

VIVIENDA UNIFAMILIAR	2 PISOS Y ALTILLO
VIVIENDA BI – FAMILIAR	2 PISOS Y ALTILLO
VIVIENDA TRI – FAMILIAR	3 PISOS Y ALTILLO
VIVIENDA MULTIFAMILIAR	5 PISOS Y ALTILLO
CONJUNTOS	2 PISOS Y ALTILLO
VIVIENDA CAMPESTRE	2 PISOS Y ALTILLO

Se expide la presente certificación a los doce (12) días del mes de septiembre del año dos mil diecinueve (2019)



**Arq. Apolinar De La Rosa Rolóng**  
Profesional Universitario  
Secretaria de Planeación e Infraestructura Municipal  
Tubará – Atlántico



**LA SUSCRITA SECRETARIA DE PLANEACION E INFRAESTRUCTURA MUNICIPAL  
ALCALDIA DE TUBARA**

**CERTIFICA:**

Que los lotes identificados con las Referencias Catastrales: 00-03-0001-0100-000, 00-03-0001-0101-000, 00-03-0001-0102-000, ubicado en el sector conocido como el Latal, Jurisdicción del Municipio de Tubará.

Se clasifica de la siguiente manera según el Esquema de Ordenamiento Territorial (E.O.T.) vigente del Municipio de Tubará:

**EL PLANO N°-1 USO DEL SUELO - ZONA SUB-URBANA O CORREDOR TURISTICO** lo define como **AREA DE DESARROLLO TURISTICO Y AGROPECUARIO** (la franja comprendida entre el área de uso público y el corredor de actividad económica (CAES). Se caracteriza por su vocación agropecuario, es por ello que se preserva su uso estableciéndose como el principal para desarrollarse allí. Se considera la actividad agropecuaria como el uso principal, con la instalación de industrias clasificadas en el Grupo 6, (relacionadas directamente con el agro). Así como las viviendas desarrolladas en la tipología de unifamiliar, bi-familiar, tri-familiar, conjuntos. Por la diversidad del paisaje y su cercanía a las playas se permite el desarrollo del uso complementario la actividad turística y recreativa en instalaciones rurales (alojamiento rural - lodge, posadas turísticas, recinto de campamento o camping, parques didácticos (tipo panaca).

**EL PLANO N°2 SECTOR SECTORIZACION** lo define como **SECTOR 1**

**EL PLANO N°-3 SUB-ZONAS DE MANEJO** Lo define como subzona de manejo 2 **ESPACIO PRIVADO**

Se expide la presente certificación a los (26) días del mes de noviembre del año (2019)



**Arq. Liliana Bolívar Mendoza**  
Secretaria de Planeación e Infraestructura Municipal  
Tubará – Atlántico

**INFORME LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO  
MUNICIPIO DE TUBARÁ  
DEPARTAMENTO DEL ATLANTICO**

**PREDIO "LATAL-LOTE DE TERRENO"**

**CEDULA CATASTRAL**

**08-832-00-03-0001-0100-000**

**MATRICULA INMOBILIARIA**

**040-5089**

**JEISSON FERNANDO BELTRAN AVILA**

**M.P. 25335178795CND**

**INGENIERO TOPOGRAFICO**

**ESP. GERENCIA AMBIENTAL**

**SANTA MARTA, 03 DE SEPTIEMBRE DE 2018**

DATOS GENERALES	
Departamento	Atlántico
Municipio	Tubará
Vereda o corregimiento	Sin Información
Fecha de trabajo de campo	25 de agosto de 2018

COORDENADAS GEOGRÁFICAS EXTREMAS DE LA MICROZONA O DE LA ZONA DE TRABAJO EN CAMPO			
PUNTOS EXTREMOS	PUNTO	LATITUD	LONGITUD
Extremo Norte	15	10° 58' 28,363" N	75° 0' 46,409" W
Extremo este)	1	10° 57' 25,482" N	75° 0' 30,516" W
Extremo Sur	2	10° 57' 24,978" N	75° 0' 38,737" W
Extremo Oeste	14	10° 58' 24,110" N	75° 0' 52,811" W

SISTEMA DE COORDENADAS		
El sistema WGS 84 es predefinido por el GPS el cuál usa el datum WGS 84, posteriormente se hace la conversión al sistema coordenado MAGNA SIRGAS para la cartografía resultante.		
CARACTERÍSTICAS EQUIPOS UTILIZADOS		
Equipos GPS submetricos Spectra Precisión MobileMapper 120 con software Mobile Mapper Field 4.8 y Promark Field para la toma de datos en terreno.		
Equipo	IMEI	Serial Number
MM120 L1/L2 (Base)	353227027513565	0206152304632
MM120 L1 (Rover)	353227024028492	0200113004111
SOFTWARE UTILIZADO		Mobile Mapper Field 4.8, Mobile Mapper Office 4.5 y ArcGIS 10.3
Mobile Mapper Field 4.8		Para toma de datos en campo.
MobileMapper Oficce 4.5		Para post proceso de la información obtenida en Campo.
ArcGIS 10.6		Para manejo y procesamiento de la información, cartografía base y la obtenida en campo.
ÁREA TOTAL DE LOS PREDIOS GEORREFERENCIADOS		43 Hectáreas + 5637 Metros Cuadrados
Total de predios		2
Total de puntos tomados		16
Total de Líneas		17
Total de Polígonos		2

## DESCRIPCIÓN FÍSICA DE LA ZONA

El municipio de Tubará en el departamento del Atlántico se ubica a 26Km de Barranquilla capital del departamento. Se caracteriza por los marcados rasgos indígenas de sus habitantes, por sus paisajes montañosos exuberantes, por su tranquilidad, por haber sido el primer lugar donde se explotó petróleo en Colombia y en la actualidad por ser un municipio "dormitorio" de la ciudad de Barranquilla.

Tubará cuenta con menos de 11.027 habitantes, la economía en el municipio es principalmente de agricultura de subsistencia al igual se tratado de convertir a Tubará en un atractivo turístico del departamento del Atlántico.

La topografía de la zona se caracteriza por ser plana y uniforme en los sectores costeros 1- a 15 m.s.n.m., en las zonas con elevaciones las alturas varían desde los 15 m.s.n.m a los 120 m.s.n.m. Se evidencia vegetación nativa, presencia de bosques de manglar (*Rhizophora mangle*) en las zonas costeras los cuales sirven como lugar de refugio, alimentación y anidación de diversas especies de mamíferos, aves, reptiles y anfibios, entre otras.

Las zonas costeras se caracterizan por ser áreas no aptas para el desarrollo de actividades agropecuarias; su uso preferente son el turismo y la recreación dirigida. Estas áreas a pesar de no tener una utilidad forestal o agropecuaria , son muy importantes desde el punto de vista de interés turístico y recreativo.

## DESCRIPCIÓN DE LA RUTA DE ACCESO AL PREDIO

Teniendo como punto de referencia el área metropolitana de Barranquilla, se realiza desplazamiento de 28Km sentido Barranquilla-Cartagena por la vía nacional, ubicados en el acceso al sector de Puerto Velero se toma la vía a mano derecha con un recorrido de 700mts hasta llegar al acceso principal del predio "Latal-Lote de Terreno"

Distancia desde Barranquilla

28.7 Kilómetros

Vías Internas

El predio "Latal-Lote de Terreno" posee senderos peatonales los cuales se comunican entre sí hasta la zona de descenso a la playa.

## OBSERVACIONES

El predio "Latal" se encuentra cercado en alambre de púas desde los puntos 1 al 2, punto 2 al 6, punto 6 al 8 y punto 8 al 1, así mismo encontramos una ocupación en el "Lote de Terreno" cercada desde el punto 6 al 11, punto 11 al 12 y punto 12 al 8. Allí se puede apreciar el sector denominado La Coquera donde hay una construcción actualmente.

## RESULTADOS OBTENIDOS

La georreferenciación en campo se realizó el día sábado 25 de agosto de 2018 en horas de la mañana en compañía del señor Alfredo Hernández ocupante y administrador del predio quien es la persona designada para recorrer los linderos del predio objeto de georreferenciación.

Se identifican dos predios los cuales se relacionan a continuación:

DATOS GENERALES	Propietarios						
Departamento 08-ATLANTICO	Tipo Documento						
Municipio 832-TUBARÁ	Número Documento:	Nombre					
Dirección LATAL	NIT	00	INVERSIONES TURISTICAS PUNTA ESPA				
Número Predial Nacional: 00-03-00-00-0001-0100-0-00-00-0000	Terrenos						
Número Predial: 00-03-0001-0100-000	Zona Fisica	Zona Geoeconómica	Área				
Destino Económico: D - Agropecuario	28	03	20 Ha 70.0m <sup>2</sup>				
Matrícula Inmobiliaria: 040-5089	Construcciones						
Área Terreno: 20 Ha 70.0m <sup>2</sup>	Habitaciones	Banos	Locales				
Área Construida: 58.0m <sup>2</sup>	Pisos	Uso	Puntaje				
Avalúo: \$ 725,966.000	Área						
	1	1	0	1	1 - Vivienda hasta 3 pisos	16	30.0m <sup>2</sup>
	6	0	0	1	2 - Ramadas - Coberlitos - Caneyes	60	12.0m <sup>2</sup>
	0	0	0	1	2 - Ramadas - Coberlitos - Caneyes	60	16.0m <sup>2</sup>

Consulta Catastral IGAC 03/09/2018

TABLA DE COORDENADAS Y COLINDANCIAS LATAL						
VERTICE	NORTE	ESTE	LATITUD	LONGITUD	COLINDANTE	DISTANCIA
6	1704522,519	897780,0717	10° 57' 54,058" N	75° 0' 45,680" W		
					LOTE DE TERRENO	60
7	1704537,322	897838,0523	10° 57' 54,546" N	75° 0' 43,772" W		
					LOTE DE TERRENO	157
8	1704567,432	897992,3282	10° 57' 55,541" N	75° 0' 38,695" W		
					LOTES DE TERRENO-PROPIETARIOS VARIOS	337
9	1704246,457	898094,285	10° 57' 45,107" N	75° 0' 35,304" W		
					LOTES DE TERRENO-PROPIETARIOS VARIOS	332
10	1703923,351	898169,6502	10° 57' 34,600" N	75° 0' 32,790" W		
					LOTES DE TERRENO-PROPIETARIOS VARIOS	289
1	1703642,96	898237,8277	10° 57' 25,482" N	75° 0' 30,516" W		
					VIA A PUERTO VELERO	251
2	1703628,223	897988,1489	10° 57' 24,978" N	75° 0' 38,737" W		
					LATAL PARCELA 8A Zn1-LEONOR ACERO GODOY	278
3	1703900,204	897930,7929	10° 57' 33,823" N	75° 0' 40,653" W		
					LATAL PARCELA 8A Zn1-LEONOR ACERO GODOY	278
4	1704172,185	897873,4369	10° 57' 42,667" N	75° 0' 42,570" W		
					LATAL PARCELA 8A Zn1-LEONOR ACERO GODOY	183
5	1704349,432	897826,0264	10° 57' 48,430" N	75° 0' 44,149" W		
					LATAL PARCELA 8A Zn1-LEONOR ACERO GODOY	179
6	1704522,519	897780,0717	10° 57' 54,058" N	75° 0' 45,680" W		
<b>AREA TOTAL 22Ha+0162 m2</b>						

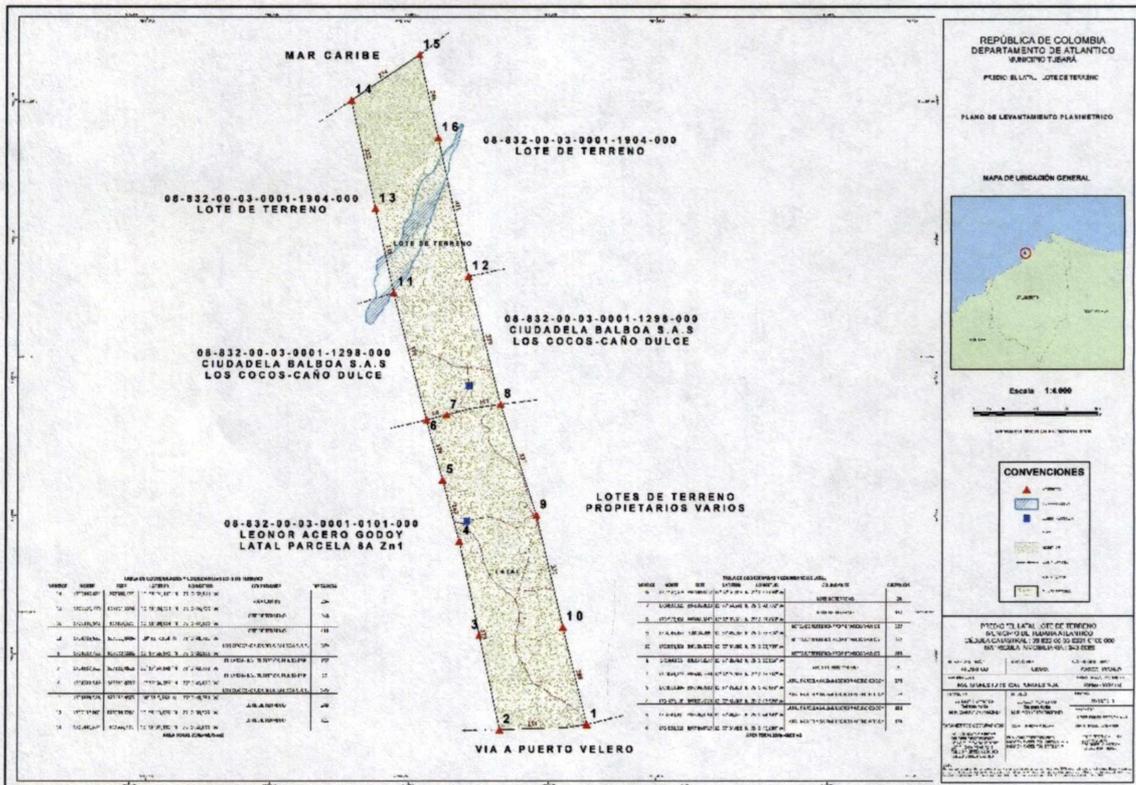
Cuadro coordenadas y área resultante levantamiento topográfico predio "Latal"

DATOS GENERALES		Propietarios																							
Departamento: 08-ATLANTICO																									
Municipio: 032-TUBARÁ																									
Dirección: LOS COCOS-CANO DULCE																									
Número Predial Nacional: 00-03-00-00-0001-1298-0-00-00-0000																									
Número Predial: 00-03-0001-1298-000																									
Destino Económico: D - Agropecuario																									
Matrícula Inmobiliaria: 040-488581																									
Área Terreno: 21 Ha 9973.0m <sup>2</sup>																									
Área Construida: 0.0m <sup>2</sup>																									
Avalúo: S 174.065.000																									
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Tipo Documento</th> <th>Número Documento:</th> <th>Nombre</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>NIT</td> <td>9004168687</td> <td>CIUADDELA BALBOA S A S</td> </tr> </tbody> </table>			Tipo Documento	Número Documento:	Nombre	NIT	9004168687	CIUADDELA BALBOA S A S															
Tipo Documento	Número Documento:	Nombre																							
NIT	9004168687	CIUADDELA BALBOA S A S																							
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Zona Fisica</th> <th>Zona Geoeconómica</th> <th>Área</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>41</td> <td>13</td> <td>17 Ha 2878.0m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>15</td> <td>03</td> <td>4 Ha 7095.0m<sup>2</sup></td> </tr> </tbody> </table>			Zona Fisica	Zona Geoeconómica	Área	41	13	17 Ha 2878.0m <sup>2</sup>	15	03	4 Ha 7095.0m <sup>2</sup>												
Zona Fisica	Zona Geoeconómica	Área																							
41	13	17 Ha 2878.0m <sup>2</sup>																							
15	03	4 Ha 7095.0m <sup>2</sup>																							
		<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="7">Construcciones</th> </tr> <tr> <th>Habitaciones</th> <th>Banos</th> <th>Locales</th> <th>Pisos</th> <th>Uso</th> <th>Puntaje</th> <th>Área</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			Construcciones							Habitaciones	Banos	Locales	Pisos	Uso	Puntaje	Área							
Construcciones																									
Habitaciones	Banos	Locales	Pisos	Uso	Puntaje	Área																			

Consulta Catastral IGAC 03/09/2018

TABLA DE COORDENADAS Y COLINDANCIAS LOTE DE TERRENO						
VERTICE	NORTE	ESTE	LATITUD	LONGITUD	COLINDANTE	DISTANCIA
14	1705446,674	897566,435	10° 58' 24,110" N	75° 0' 52,811" W		
					MAR CARIBE	234
15	1705576,779	897761,2292	10° 58' 28,363" N	75° 0' 46,409" W		
					LOTE DE TERRENO	246
16	1705336,942	897814,629	10° 58' 20,564" N	75° 0' 44,626" W		
					LOTE DE TERRENO	411
12	1704935,632	897901,0494	10° 58' 7,514" N	75° 0' 41,739" W		
					LOS COCOS-CIUADDELA BALBOA S.A.S.	379
8	1704567,432	897992,3282	10° 57' 55,541" N	75° 0' 38,695" W		
					EL LATAL-INV. TURISTICA PUNTA ESP.	157
7	1704537,322	897838,0523	10° 57' 54,546" N	75° 0' 43,772" W		
					EL LATAL-INV. TURISTICA PUNTA ESP.	60
6	1704522,519	897780,0717	10° 57' 54,058" N	75° 0' 45,680" W		
					LOS COCOS-CIUADDELA BALBOA S.A.S.	379
11	1704889,528	897686,9573	10° 58' 5,992" N	75° 0' 48,784" W		
					LOTE DE TERRENO	248
13	1705132,063	897634,7284	10° 58' 13,879" N	75° 0' 50,529" W		
					LOTE DE TERRENO	322
14	1705446,674	897566,435	10° 58' 24,110" N	75° 0' 52,811" W		
<b>AREA TOTAL 21Ha+6175 m2</b>						

Cuadro coordenadas y área resultante levantamiento topográfico predio "Lote de Terreno - Los Cocos"



Plano predio "Latal-Lote de Terreno"



Panorámica Imagen Satelital "Latal-Lote de Terreno"

## PERFIL ELEVACION

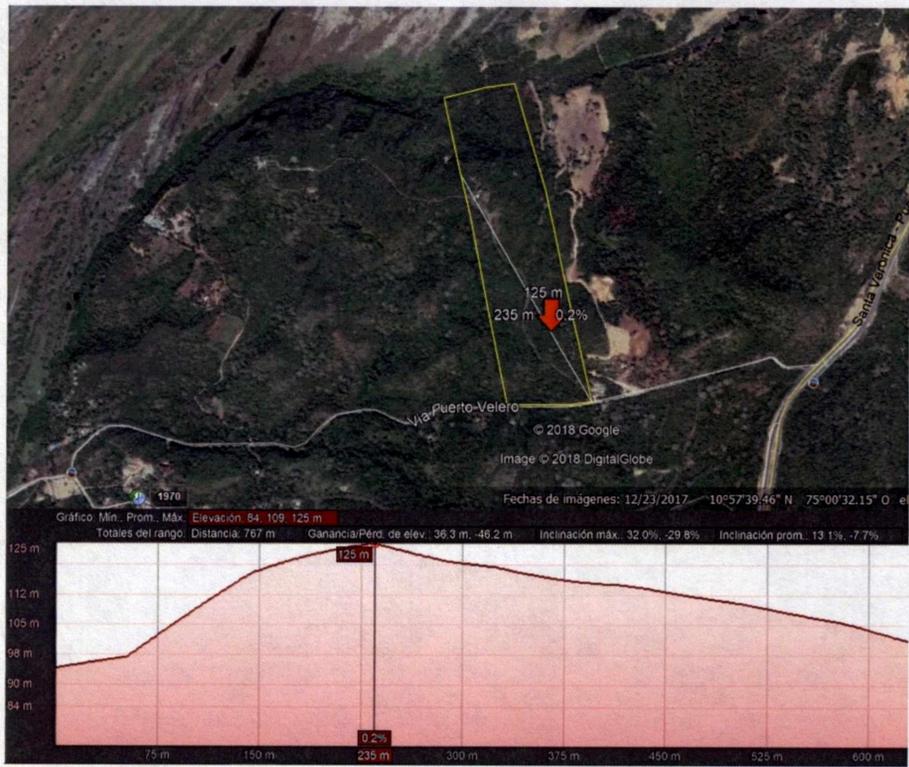
Dadas las condiciones topográficas del predio "Latal-Lote de Terreno" se realiza un perfil de elevación sectorizado, para lo cual se divide en tres zonas el predio en vista a las ondulaciones presentes:

- Zona Alta: Esta franja abarca desde el lindero sur del predio (colindancia con la vía a Puerto Velero) hasta el lindero norte (franja alta donde se ubican las viviendas del predio "Latal"), esta zona se caracteriza por tener una topografía con pendiente Baja-Media 10% al 30% teniendo en cuenta el punto más alto 125 m.s.n.m., punto medio 109 m.s.n.m. y punto más bajo 85 m.s.n.m., se evidencia vegetación espesa nativa de la zona.

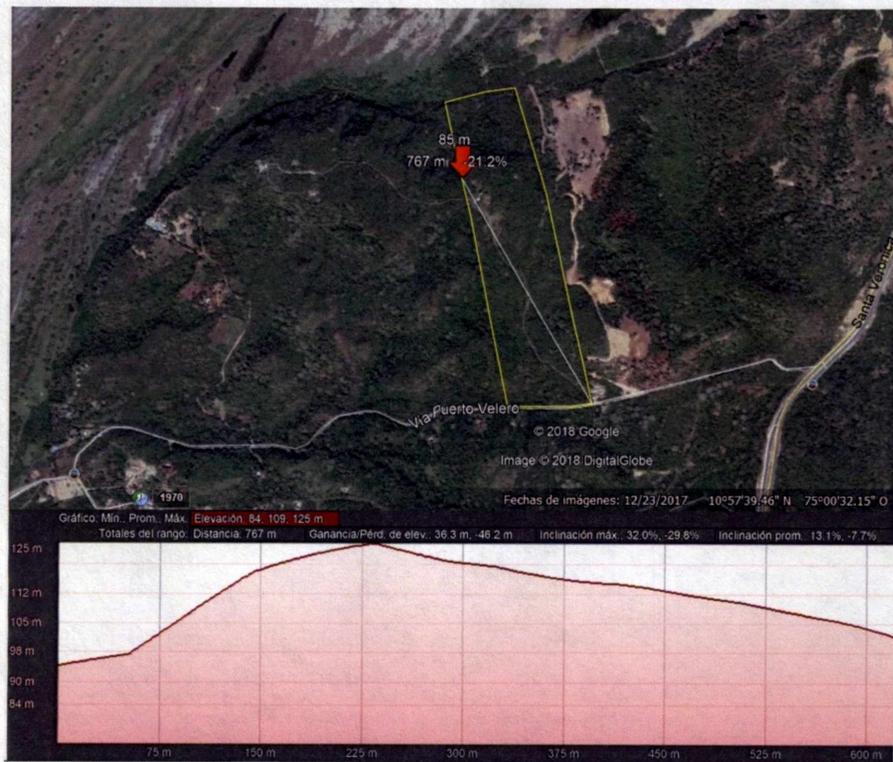
ZONA ALTA		
PUNTO	ALTUTRA M.S.N.M	OBSERVACION
Punto Mas Alto	125 m.s.n.m.	Inclinacion Max. 32%
Punto Mas Bajo	85 m.s.n.m.	Inclinacion promed. 13%



Panorámica Inclinación



Punto más alto 125 m.s.n.m.



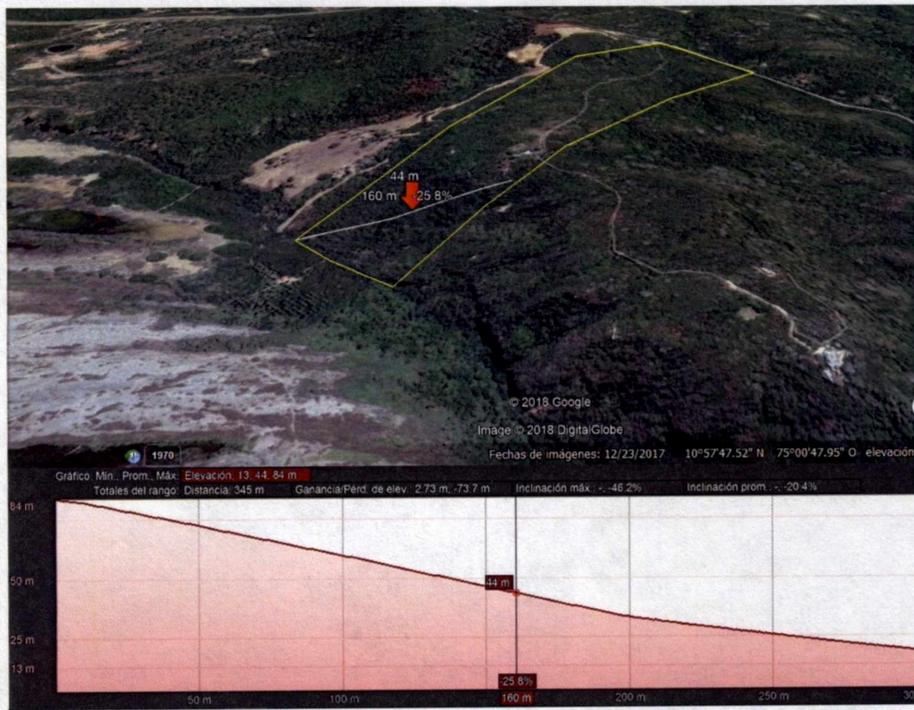
Punto más bajo 85 m.s.n.m.

- Zona Descenso: Esta franja inicia en la zona de descenso hacia el “Lote de terreno Los Cocos”, esta zona se caracteriza por tener una topografía con pendiente Media 20% al 40% teniendo en cuenta el punto más alto 85 m.s.n.m., punto medio 44 m.s.n.m. y punto más bajo 13 m.s.n.m., se evidencia vegetación espesa nativa de la zona y suelos rocosos arenosos.

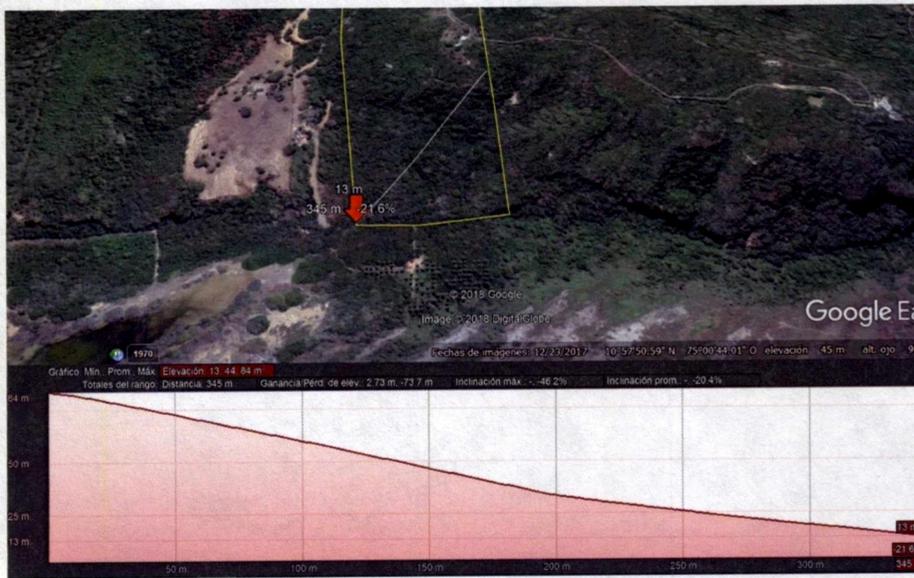
ZONA DESCENSO		
PUNTO	ALTUTRA M.S.N.M	OBSERVACION
Punto Mas Alto	85 m.s.n.m.	Inclinacion Max. 30%
Punto Mas Bajo	13 m.s.n.m.	Inclinacion promed. 20%



Punto más alto 85 m.s.n.m.



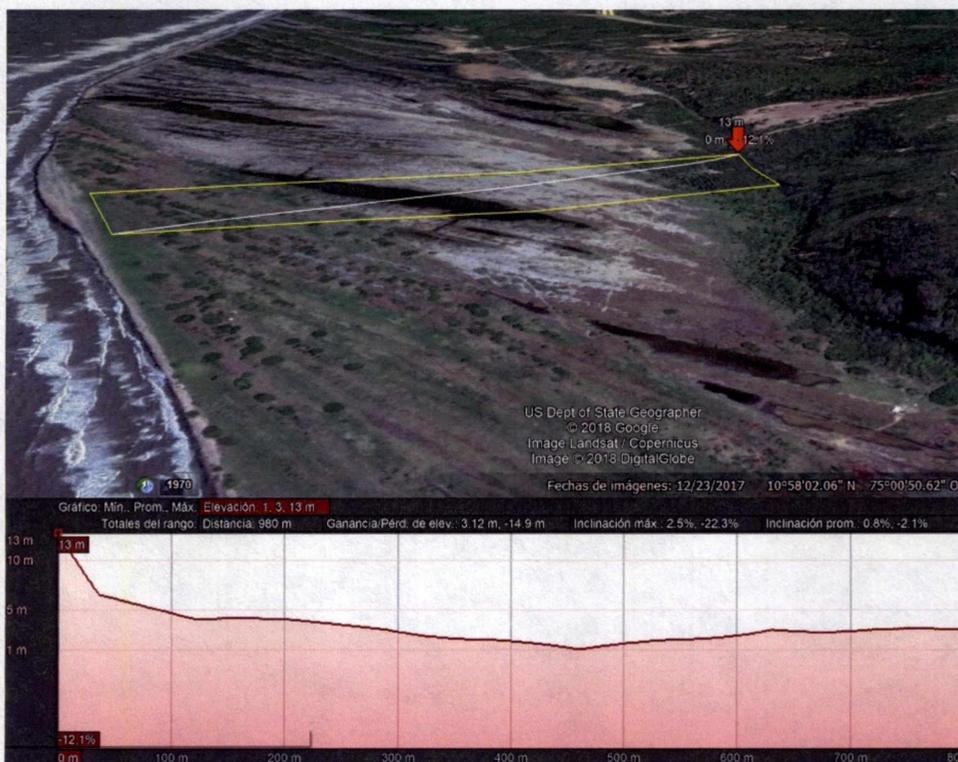
Punto medio 44 m.s.n.m.



Punto Bajo 13 m.s.n.m.

- Zona De Playa: Esta franja inicia en la cerca donde inicia “Lote de terrenos – Los Cocos y se extiende hasta el lindero del Mar Caribe, esta zona se caracteriza por tener una topografía con plana 0% al 10% teniendo en cuenta el punto más alto 13 m.s.n.m., punto medio 3 m.s.n.m. y punto más bajo 1 m.s.n.m., se evidencia presencia de manglar sectorizado y arenas propias de sector costero tipo playa.

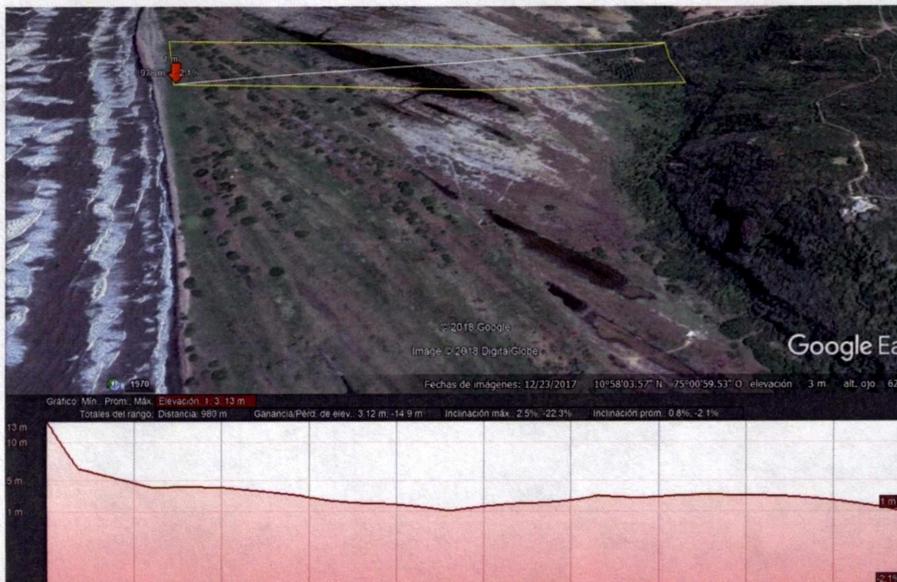
ZONA DE PLAYA		
PUNTO	ALTURA M.S.N.M	OBSERVACION
Punto Mas Alto	13 m.s.n.m.	Inclinacion Max. 2,5%
Punto Mas Bajo	1 m.s.n.m.	Inclinacion promed. 0,8%



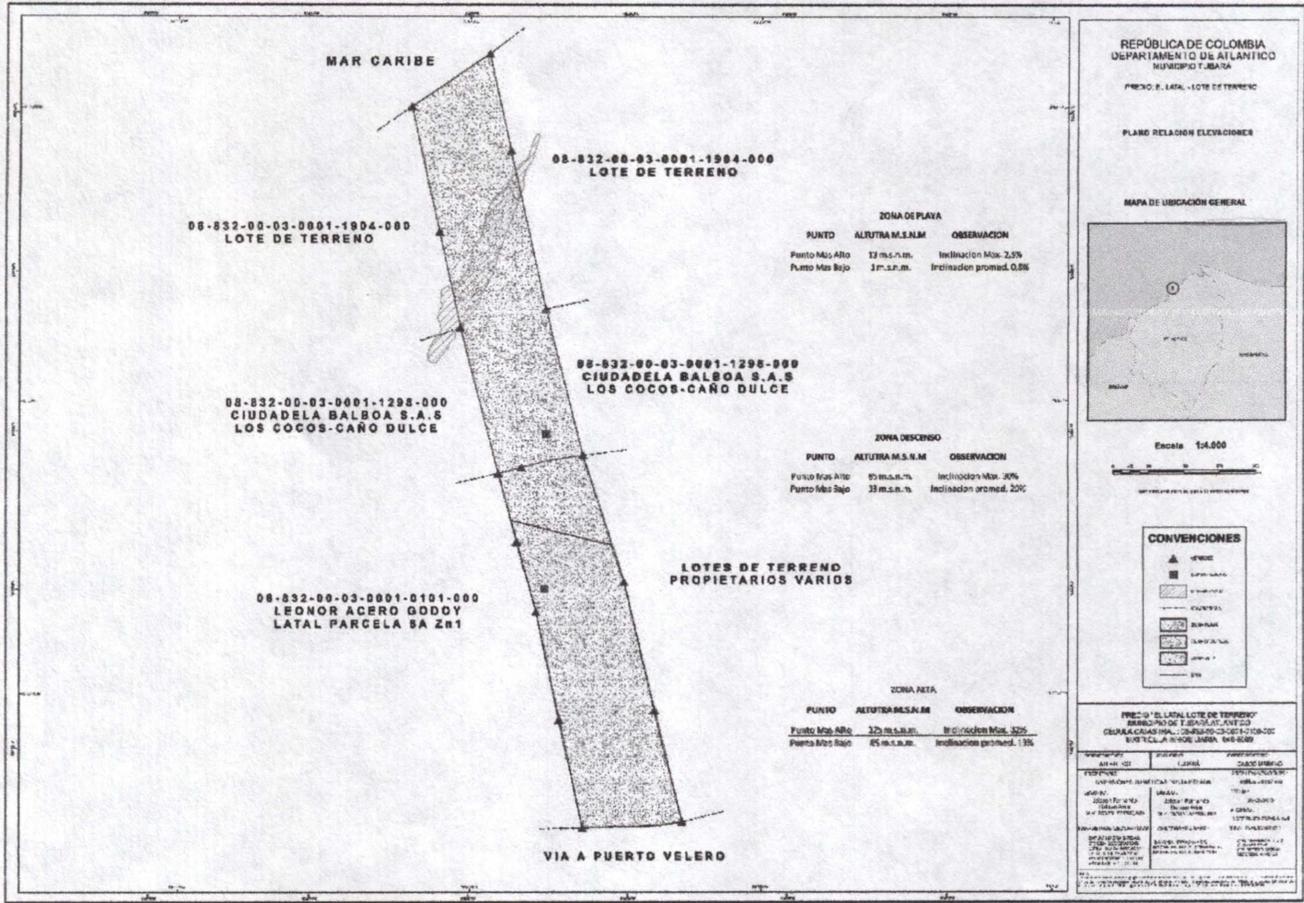
Punto más alto 13 m.s.n.m.



Punto medio 3 m.s.n.m.



Punto Bajo 1 m.s.n.m.



Piano relación de elevaciones predio "Latal-Lote de Terreno"

REGISTRO FOTOGRAFICO

Acceso al Predio



Sendero Interno



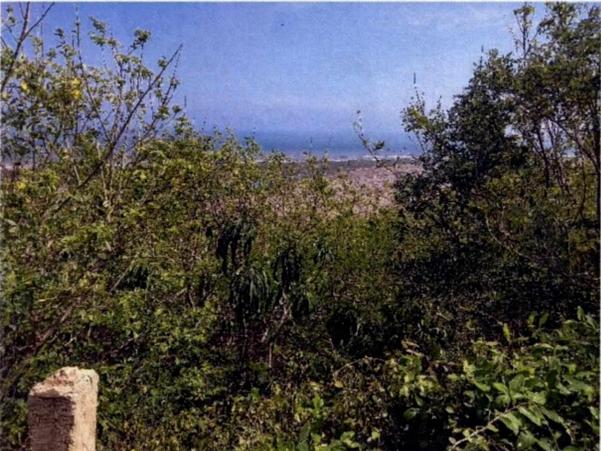
Panoramica Predio



Panoramica Predio



Panoramica Predio



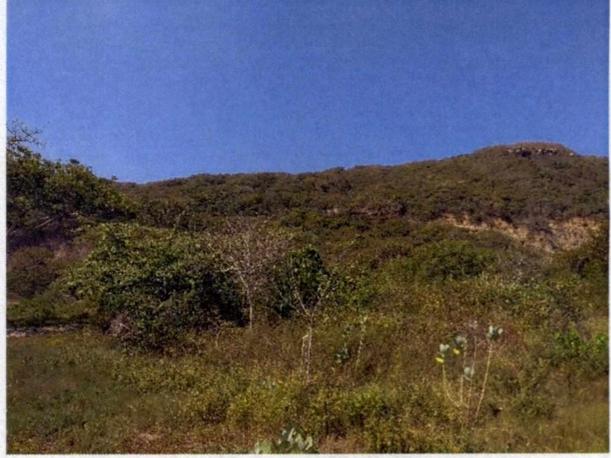
Sendero Descenso



Lindero Los Cocos



Panoramica Predio



Panoramica Predio



Panoramica Predio



Panoramica Predio



Panoramica Predio



Medellín, 04 de Diciembre de 2019

### OFERTA DE BIEN INMUEBLE

En calidad de propietarios del inmueble denominado **LA CAMPIÑA** ubicado en el sector de **Puerto Velero**, municipio de Tubara, departamento del Atlántico, identificado con matrícula inmobiliaria número 040-488580, código catastral número 088320003000000011297000000000; con una extensión de 212.135 mts<sup>2</sup> (doscientos doce mil ciento treinta y cinco metros cuadrados) realizo la siguiente oferta de venta:

Valor del Metro<sup>2</sup>: \$160.000,00 (siento Sesenta Mil pesos M/L)

Área total: 201.220 mts<sup>2</sup>

Valor Total: \$33.941.600.000,00 (Treinta y tres mil novecientos cuarenta y un millones seiscientos mil pesos M/L)

La oferta es validad hasta el 31 de diciembre de 2019

Cordialmente

  
**JOHN FREDY LOPERA PEREZ**

**CC 1.140.817.516**

  
**EDWAR ALEJANDRO MAYA V**  
**CC 71.726.983**

Dirección: Medellín Carrero 48 número 20-148 Oficina 633

Teléfono: (4) 479 87 97

Teléfono Celular: 316 707 03 88

Medellín, 04 de Diciembre de 2019

### **OFERTA DE BIEN INMUEBLE**

En calidad de propietarios del inmueble denominado **TUKURINCA** ubicado en el sector de **Puerto Velero**, municipio de Tubara, departamento del Atlántico, identificado con matrícula inmobiliaria número 040-462689, código catastral número 088320003000000011296000000000; con una extensión de 201.220 mts<sup>2</sup> (doscientos un mil doscientos veinte metros cuadrados) realizo la siguiente oferta de venta:

Valor del Metro<sup>2</sup>: \$160.000,00 (siento Sesenta Mil pesos M/L)

Área total: 201.220 mts<sup>2</sup>

Valor Total: \$32.195.200.000,00 (Treinta y dos mil ciento noventa y cinco millones doscientos mil pesos M/L)

La oferta es validad hasta el 31 de diciembre de 2019

Cordialmente



**JORGE LUIS GARCIA**

**CC 1.140.817.516**

Dirección: Medellín Carrero 48 número 20-148 Oficina 736

Teléfono: (4) 418 88 28

Teléfono Celular: 318 707 29 28



PIN de Validación: b5cd0aa6



## Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) GERARDO IGNACIO URREA CACERES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 3021183, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 12 de Enero de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-3021183.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GERARDO IGNACIO URREA CACERES se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
<b>Alcance</b>		<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.</li></ul>		18 Ago 2017	Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
<b>Alcance</b>		<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.</li></ul>		18 Ago 2017	Régimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
<b>Alcance</b>		<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.</li></ul>		18 Ago 2017	Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales			
<b>Alcance</b>		<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.</li></ul>		18 Ago 2017	Régimen Académico



PIN de Validación: b5cd0aa6



Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil		
<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.</li></ul>	<b>Fecha</b> 18 Ago 2017	<b>Régimen</b> Régimen Académico
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio		
<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.</li></ul>	<b>Fecha</b> 18 Ago 2017	<b>Régimen</b> Régimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales		
<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.</li></ul>	<b>Fecha</b> 18 Ago 2017	<b>Régimen</b> Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: AV 15 #124-47 OFI 311

Teléfono: 3153403818

Correo Electrónico: gurraec@hotmail.com

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

Ingeniero Catastral y Geodesta - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

Especialista en Gerencia de Empresas y Proyectos Inmobiliarios - Universidad Externado de Colombia.

Magister en Planeación Urbana y Regional - Pontificia Universidad Javeriana.

**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación**



PIN de Validación: b5cd0aa6



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



**Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) GERARDO IGNACIO URREA CACERES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 3021183. El(la) señor(a) GERARDO IGNACIO URREA CACERES se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.**

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



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b5cd0aa6**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los cuatro (04) días del mes de Diciembre del 2019 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal