

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

AVALUO COMERCIAL RURAL



**LOTE 9A
VIA “PUERTO VELERO”
MUNICIPIO DE TUBARÁ
DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO**

Marzo de 2022

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

Bogotá, D.C., 11 de Marzo de 2022

**Señor
Wladimiro Lopez**

Ciudad

Ref.: Encargo Valuatorio 11032022

Respetado Señor:

Me permito adjuntar el avalúo comercial que usted ha solicitado sobre el inmueble denominado "Lote 9A", 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.....	10
5.1. UBICACIÓN	10
5.2. TERRENO	12
5.3. LINDEROS	12
5.4. SERVICIOS PÚBLICOS	12
5.5. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA	12
VI. ASPECTO ECONÓMICO	13
6.1. USO:	13
6.2. UTILIZACIÓN ECONÓMICA	13
VII. CONSIDERACIONES GENERALES	13
VIII. METODOLOGÍA VALUATORIA.....	14
8.1 JUSTIFICACIÓN DE LA METODOLOGÍA	14
8.2 METODOLOGÍA UTILIZADA	15
IX. CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME	16
X. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO	16
XI. RESULTADO DEL AVALÚO.....	17

**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 "Lote 9A" 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 Acero Giraldo S EN C
FECHA DE VISITA:	Marzo 08 de 2022.
FECHA DE INFORME:	Marzo 11 de 2022.

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:	Lote 9A
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:	040-623704
3.2. CEDULA CATASTRAL:	08-832-0003-0001-0102-000 Lote 9A
3.3. TITULO DE PROPIEDAD:	Contenidos en la Escritura 6579 del 16 de Octubre de 2021 otorgada por la Notaría Tercera de Barranquilla. (Desenglobe del predio 040-200125.
3.4. PROPIETARIO:	Inversiones Acero Giraldo S EN C
3.5. GRAVÁMENES:	De acuerdo con el Certificado de Tradición y Libertad suministrado correspondiente a la matricula inmobiliaria 040-623704, el predio no presenta gravámenes que lo afecten.

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

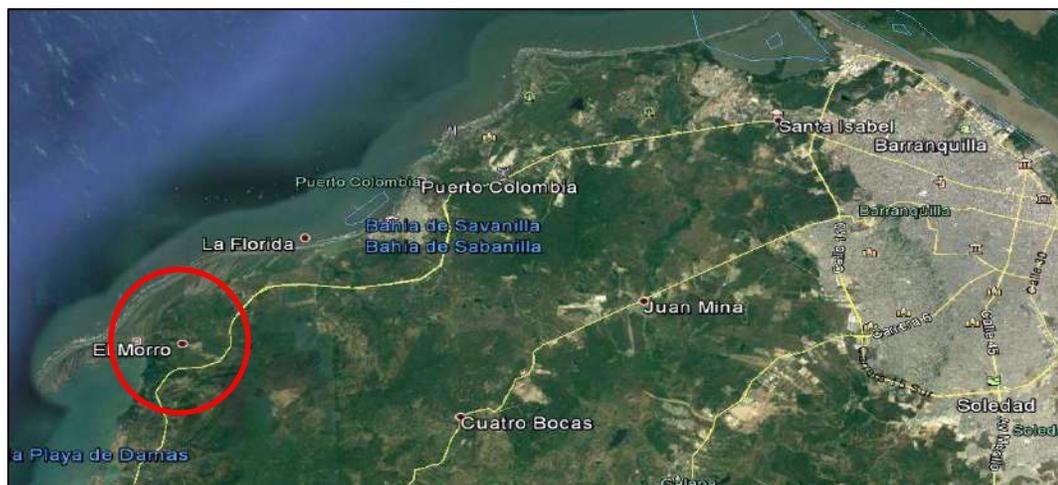
IV. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

4.1. SECTOR

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

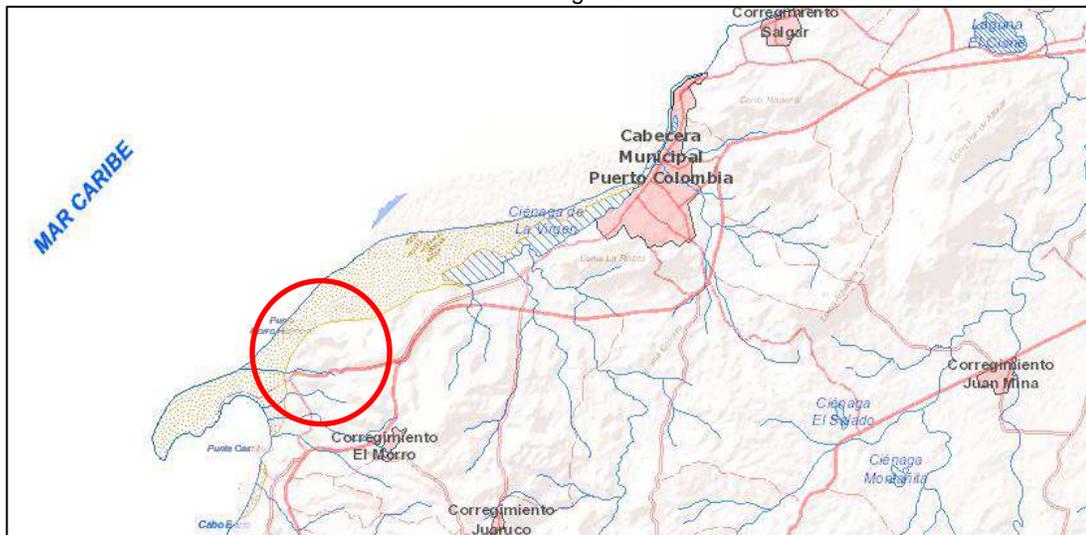
El Sector se encuentra delimitado de la siguiente manera:

- 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



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

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



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 con el 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 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 03 de marzo de 2022, 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.

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”
Fuente: Esquema de Ordenamiento Territorial Tubará

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

LEYENDA

CARACTERISTICAS	COLOR
SUB-ZONA DE MANEJO 1 (ESPACIO PÚBLICO)	
SUB-ZONA DE MANEJO 2 (ESPACIO PRIVADO)	

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 800 metros de la Carretera al Mar (Vía Barranquilla – Cartagena); a 1.200 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

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



Ubicación del Predio Objeto de Avalúo
 Fuente: Carta Catastral

Haciendo una superposición de los predios que figuran en la base de datos geográfica del Instituto Geográfico Agustín Codazzi disponible para consulta en línea a marzo 2022, se identifica un leve desplazamiento con el levantamiento topográfico aportado y por medio del cual se realizó el desengloble, por tal motivo, se sugiere adelantar los trámites respectivos antes la autoridad catastral.



Predio Rojo: Levantamiento Topográfico
 Predios Blancos: Base de datos EOT.

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

5.2. TERRENO

Topografía:	En el costado contra la Vía que conduce a puerto Velero del 12 al 25%.
Forma Geométrica:	Polígono Irregular
Área Certificado de Tradición:	200.000 metros cuadrados.
Área Escrituras Públicas:	200.000 metros cuadrados.
Área Certificado Catastral:	195.803,21 metros cuadrados.
Área Adoptada:	200.000 metros cuadrados.

5.3. LINDEROS

De conformidad con la Escritura 6579 del 16 de Octubre de 2021 otorgada por la Notaría Tercera de Barranquilla, el inmueble objeto de valuación se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos, descritos así:

- **POR EL NORTE:** Con 256.84 metros con el lote restante.
- **POR EL SUR:** Con 231,60 metros con camina en medio de la carretera con el lote No. 11A. 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:** 855.00 metros con las señoras Cecilia y Leonor Acero Godoy.
- **POR EL OESTE:** 819.07metros con predios de la señora Olga Pinillos.

5.4. SERVICIOS PÚBLICOS

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

5.5. 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.

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

VI. ASPECTO ECONÓMICO

6.1. USO: Actualmente Bosque Nativo Natural.

6.2. UTILIZACIÓN ECONÓMICA Turístico

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 2022), los cuales corresponden a:

➤ **Predio 040-623704 (Objeto de Avalúo)**

- Certificado de Tradición y Libertad Numero 040-623704 del 08 de noviembre de 2021.
 - Escritura 6579 del 16 de Octubre de 2021 otorgada por la Notaría Tercera de Barranquilla
 - Concepto de Uso del Suelo de fecha del 03 de marzo de 2022.
 - Certificado Catastral.
 - Levantamiento Topográfico: "LOTE # 9 EL HATAL" (El predio corresponde al Lote 9A".
- La actividad edificadora en el sector.
 - La ubicación del inmueble.
 - Las condiciones de valorización del sector.
 - El predio cuenta con cerca perimetral con postes de madera a 4 hilos de alambre de púa.
 - Las vías de acceso al sector y el predio, así como el servicio de transporte.
 - Excelente vista al mar, lo cual hace que sea un predio privilegiado en comparación al resto predios de la zona, que están al costado oriental de la doble calzada.
 - 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). Se encontraron ofertas de lotes urbanizados, específicamente el conjunto Velamar, con un valor de metro cuadrados de terreno de \$600.000, pero corresponde a un predio con obras de urbanismo como portería, zonas comunales como gimnasio, sauna, turco, canchas múltiples, piscinas, parqueaderos, baños, entre otros, no obstante, el ejercicio planteado desarrollará el lote, pero sin la ejecución de zonas comunales de tal envergadura, por tal motivo, el predio de venta para lotes urbanizados es de \$335.000 por metro cuadrado.

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 11 de Marzo de 2022 son los siguientes:

Dólar (TRM)	\$ 3.820.00
Euro	\$ 4.196,00
DTF	4,86 %
UVR	\$ 295.60

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

Lote 9A

Matricula Inmobiliaria 040-623704

Cedula Catastral: 08-832-0003-0001-0102-000

Sector Vía Puerto Velero

Municipio de Tubará

Departamento del Atlántico

Marzo 11 de 2022

• **POR METODO DE MERCADO**

DESCRIPCIÓN	AREA M ²	VALOR M ²	VALOR TOTAL
Terreno	200.000	\$116.500	\$23.300.000.000
TOTAL AVALUO			\$23.300.000.000
VALOR ADOPTADO			\$23.300.000.000

SON: VEINTITRÉS MIL TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS M/CTE.

• **POR METODO DESARROLLO POTENCIAL**

DESCRIPCIÓN	AREA M ²	VALOR M ²	VALOR TOTAL
Terreno	200.000	\$116.400	\$23.280.000.000
TOTAL AVALUO			\$23.280.000.000
VALOR ADOPTADO			\$23.280.000.000

SON: VEINTITRÉS MIL DOSCIENTOS OCHENTA 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 \$20.000.000 que equivale a un porcentaje de 0,086%.

**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 fórmulas 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 DE ACCESO



ACCESO



LINDEROS



VISTA GENERAL



VISTA GENERAL



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:

NORMATIVIDAD VIVIENDAS CAMPESTRES	
Densidad Máxima	Veinte (20) viviendas por ha.
Área Mínima de lote	800 m ₂
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 m² 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:	
VIVIENDA UNIFAMILIAR BIFAMILIAR TRIFAMILIAR	100m ₂	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.
CONJUNTO RESIDENCIAL	300 a 400m ₂	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.
MULTIFAMILIAR	500m ₂	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	
VIVIENDAS OFICINAS COMERCIO INSTITUCIONES	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 (500m²), dispuestas en una relación mínima de 1:4, sin perjuicio de lo dispuesto en el presente Acuerdo.

MERCADO INMOBILIARIO PARA UNIDADES PEDIALES TIPO LOTE
 FORMATO PARA RECOLECCIÓN DE OFERTAS DE VENTA LOTE 9A
 DEPARTAMENTO: Atlántico MUNICIPIO: Tubará ZONA: Sub-Urbana o Corredor Turístico FECHA DE VALUACIÓN: 11-03-2022

A	B	C	D	E	G				H	I			J		K	L	M
					INFORMACION DEL TERRENO					VALORES DE VENTA			ADMINISTRACION INMOBILIARIA				
No.	FUENTE DE INFORMACION	CONTACTO	TIPOLOGIA INMUEBLE	SECTOR	Area (Ha)	Area (M2)	Forma	Topografía	OBSERVACIONES GENERALES	Valor Oferta (\$)	Factor de Descuento (%)	Valor Final Adoptado (\$)	Directo	Inmobiliaria	Valor M2 (\$)	Depuración	Valor Homogenizado (Forma, Tamaño, ubicación espacial, entre otros)
1	3135454599	JAIMÉ CASTELLANOS	LOTE	PUERTO VELERO	48,0	480.000	IRREGULAR	INCLINADA	UNIDAD PREDIAL UBICADA CON FRENTE SOBRE VIA PRINCIPAL, CON ACCESO AL MAR, CUENTA CON ACCESO A LOS SERVICIOS DE LUZ ELECTRICA, GAS NATURAL Y AGUA, UNIDAD SE PERMITE EL DESARROLLO DE VIVIENDAS DE TIPOLOGIA UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR, VISTA AL MAR, LAGO NATURAL.	\$ 38.400.000.000	2%	\$ 37.632.000.000	X	-	\$78.400	\$78.400	\$116.032
3	3187072928	JORGE LUIS GARCÍA	LOTE	PUERTO VELERO	20,1	201.220	IRREGULAR	PLANA Y ONDULADA	INMUEBLE DENOMINADO TUKURINCA, MATRICULA 040-462689, NUMERO CATASTRAL 088320003000000011296000000000, CUENTA CON ACCESO A LOS SERVICIOS DE LUZ ELECTRICA, GAS NATURAL Y AGUA, UNIDAD SE PERMITE EL DESARROLLO DE VIVIENDAS DE TIPOLOGIA UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR.	\$ 32.195.200.000	15%	\$ 27.365.920.000	X	-	\$136.000	\$136.000	\$115.600
4	3167070388	JHON FREDY LOPERA	LOTE	PUERTO VELERO	20,1	212.135	IRREGULAR	PLANA Y LIGERA-ONDULADA	INMUEBLE DENOMINADO LA CAMPINA, MATRICULA 040-488580, NUMERO CATASTRAL 088320003000000011297000000000, CUENTA CON ACCESO A LOS SERVICIOS DE LUZ ELECTRICA, GAS NATURAL Y AGUA, UNIDAD SE PERMITE EL DESARROLLO DE VIVIENDAS DE TIPOLOGIA UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR.	\$ 33.941.600.000	13%	\$ 29.529.192.000	X	-	\$139.200	\$139.200	\$118.320
6	3215990534	WILSON MENDOZA	LOTE	PUERTO VELERO	0,50	5.000	IRREGULAR	PLANA Y ONDULADA	UNIDAD PREDIAL UBICADA CON FRENTE SOBRE VIA PRINCIPAL, CUENTA CON ACCESO A LOS SERVICIOS DE LUZ ELECTRICA, GAS NATURAL Y AGUA, UNIDAD SE PERMITE EL DESARROLLO DE VIVIENDAS DE TIPOLOGIA UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR.	\$ 1.000.000.000	13%	\$ 870.000.000	X	-	\$174.000	\$174.000	\$121.800
7	3114007766	HELEN ANGULO	LOTE	PUERTO VELERO	0,08	800	IRREGULAR	PLANA Y ONDULADA	UNIDAD PREDIAL UBICADA CON FRENTE SOBRE VIA PRINCIPAL, CUENTA CON ACCESO A LOS SERVICIOS DE LUZ ELECTRICA, GAS NATURAL Y AGUA, UNIDAD SE PERMITE EL DESARROLLO DE VIVIENDAS DE TIPOLOGIA UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR.	\$ 160.000.000	13%	\$ 139.200.000	X	-	\$174.000	\$174.000	\$121.800
8	3004877218	JAVIER FIERRO	LOTE	PUERTO VELERO	3,0	30.000	IRREGULAR	PLANA Y LIGERA-ONDULADA	UNIDAD PREDIAL UBICADA CON FRENTE SOBRE VIA PRINCIPAL, CUENTA CON ACCESO A LOS SERVICIOS DE LUZ ELECTRICA, GAS NATURAL Y AGUA, UNIDAD SE PERMITE EL DESARROLLO DE VIVIENDAS DE TIPOLOGIA UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR.	\$ 2.700.000.000	2%	\$ 2.646.000.000	X	-	\$88.200	\$88.200	\$105.840

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 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 PEDIALES.
- * LA HOMOGENIZACIÓN VA A ACORDES A FACTORES DE COMERCIALIZACIÓN, ÁREA, TAMAÑO Y UBICACIÓN, CONFORME A LOS CONCEPTOS ACADEMICOS EXPRESADOS EN LOS LIBROS DEL ING. OSCAR BORRERO OCHOA

Promedio	\$131.633,33	\$116.565,33
Desviación Estandar	\$37.386,35	\$5.387,20
Coefficiente de Variación	28,402%	4,622%
Valor Mínimo		\$111.178,14
Valor Máximo		\$121.952,53

AREA M ²	VALOR M ²	VALOR TOTAL
200.000,00	\$116.500	\$23.300.000.000,00
VALOR TOTAL (\$)	\$	23.300.000.000

ESTRUCTURA DE COSTOS Y VENTAS (TUBARÁ-ATLANTICO)			
ÁREA NETA UBANIZABLE DEL LOTE	200.000,0	M ²	100%
ÁREAS POR ÁFECTACIONES	0	M ²	0%
ÁREA NETA UBANIZABLE DEL LOTE	200.000,0	M ²	100%
AREA DE CESIONES (OBRAS DE URBANISMO)	50.000,0	M ²	25%
AREA UTIL DEL LOTE	150.000,0	M ²	75%
ÁREA VENDIBLE DE LOTES	150.000,0	M ²	75%
ÁREA VENDIBLE TOTAL	150.000,0	M ²	75%
ANALISIS COSTOS			
VENTAS			
VALOR VENTA POR M ² VENDIBLE DE LOTE URBANIZADO	\$ 335.000	\$	
VALOR VENTAS AREA VENDIBLE DE LOTES URBANIZADOS	\$ 50.250.000.000	\$	
TOTAL VENTAS	\$ 50.250.000.000		100%
COSTOS			
DIRECTOS			
VALOR POR M ² DE OBRAS DE URBANISMO (VIAS VEHICULARES)	\$ 1.270.000		20%
VALOR TOTAL DE OBRAS DE URBANISMO (VIAS VEHICULARES)	\$ 12.700.000.000		
VALOR POR M ² DE OBRAS DE URBANISMO (ZONAS PEATONALES)	\$ 165.100		5%
VALOR TOTAL DE OBRAS DE URBANISMO (ZONAS PEATONALES)	\$ 412.750.000		
VALOR TOTAL DE INFRAESTRUCTURA SERV. ENERGIA ELÉCTRICA	\$ 32.325.000		
TOTAL DIRECTOS	\$ 13.145.075.000,00		26,16%
INDIRECTOS			
GENERALES			
+ LICENCIA	1,50%	C.D	\$ 197.176.125,00
+ SEGUROS	0,13%	C.D	\$ 17.088.597,50
+ IMPUESTOS	0,10%	C.D	\$ 13.145.075,00
+ SERVICIOS	0,07%	C.D	\$ 9.201.552,50
HONORARIOS			
+ TOPOGRAFIA	0,04%	C.D	\$ 5.258.030,00
+ ESTUDIO DE SUELOS	0,13%	C.D	\$ 17.088.597,50
+ DISEÑO ARQUITECTONICO	0,75%	C.D	\$ 98.588.062,50
+ DISEÑO ESTRUCTURAS	0,25%	C.D	\$ 32.862.687,50
+ DISEÑO HIDROSANITARIO	0,13%	C.D	\$ 17.088.597,50
+ DISEÑO ELECTRICO	0,13%	C.D	\$ 17.088.597,50
GERENCIA O ADMINISTRACIÓN DE OBRA	0,20%	VTAS	\$ 100.500.000,00
COSTOS VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3,00%	VTAS	\$ 1.507.500.000,00
COSTOS NOTARIALES	1,50%	VTAS	\$ 753.750.000,00
COSTOS FINANCIEROS	2,00%	VTAS	\$ 1.005.000.000,00
TOTAL INDIRECTOS	7,54%	C.D.	\$ 3.791.335.922,50
TOTAL COSTOS (DIRECTOS + INDIRECTOS)			\$ 16.936.410.922,50
UTILIDAD Y LOTE	\$ 33.313.589.077,50		66,30%
UTILIDAD	\$ 10.050.000.000,00		20%
LOTE	\$ 23.263.589.077,50		46,30%
VALOR M² AREA NETA URBANIZBLE			116.317,95
VALOR METRO CUADRADO ADOPTADO			116.400,00

NORMATIVIDAD	
ZONA	SUB-URBANA - CORREDOR TURISTICO
<p>ÁREA DE DESARROLLO TURÍSTICO Y AGROPECUARIO (ADTA) : 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 vias 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 vias 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
3176492553	Alfredo - Montemar	LOTE URBANIZADO	\$300.000	Los valores dependen la ubicación del predio dentro del proyecto y la forma de pago.
3176492553	Alfredo - Montemar	LOTE URBANIZADO	\$345.000	
3176492553	Alfredo - Montemar	LOTE URBANIZADO	\$350.000	
3176492553	Alfredo - Montemar	LOTE URBANIZADO	\$348.000	
PROMEDIO			\$335.750	
DESVIACIÓN ESTANDAR			\$ 20.717	
COEFICIENTE DE VARIACIÓN			6,17%	
LIMITE SUPERIOR			\$357.000	
LIMITE INFERIOR			\$315.033	

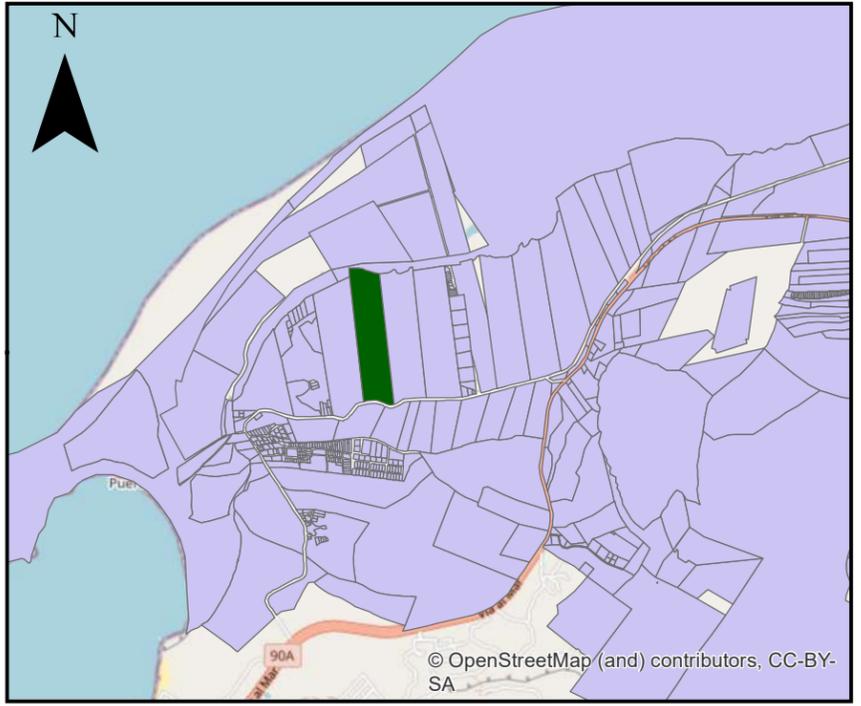
AREA M ²	VALOR M ²	VALOR TOTAL
200.000,00	\$116.400,00	\$23.280.000.000,00
VALOR TOTAL (\$)		\$23.280.000.000,00

VALOR TOTAL (\$) 1er Metodología (Comparación de Mercado)	\$23.300.000.000	
VALOR TOTAL (\$) 2da Metodología (Potencial de Desarrollo)	\$23.280.000.000	
VALOR DE COMPARACIÓN (\$)	\$20.000.000	-0,086%

[UBICACIÓN ESPACIAL MUNICIPIO] BIEN OBJETO DE VALUACIÓN LOTE 9A

Valuación del bien inmueble
Sector Rural Municipio de Tubará [Atlántico]
Matrícula Inmobiliaria: 040-623704
Fecha de Valuación: 11 de Marzo de 2022

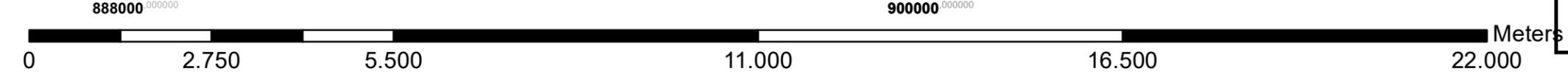
VALUADOR: ING. GERARDO URREA



INFORMACIÓN ESPACIAL

Sistema Coordinado Geográfico: MAGNA Colombia
Sistema Coordinado Proyección: [SRID: 3116]
Proyección: Transversa de Mercator [Cartesiana]
MAGNA_Colombia_Bogotá.
Elipsoite de Ref: GRS 1980
Aplanamiento: 298,2572221

ESCALA 1:80.000

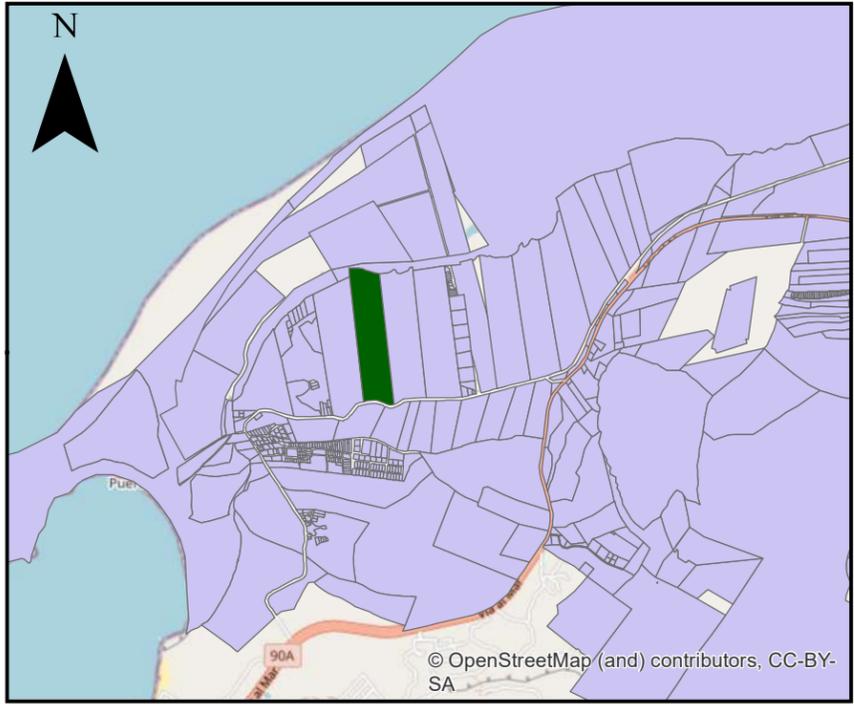


© OpenStreetMap (and) contributors, CC-BY-SA

[UBICACIÓN ESPACIAL] BIEN OBJETO DE VALUACIÓN LOTE 9A

Valuación del bien inmueble
Sector Rural Municipio de Tubará [Atlántico]
Matrícula Inmobiliaria: 040-623704
Fecha de Valuación: 11 de Marzo de 2022

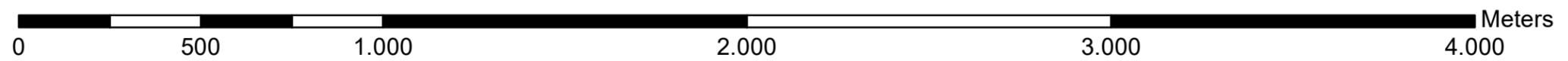
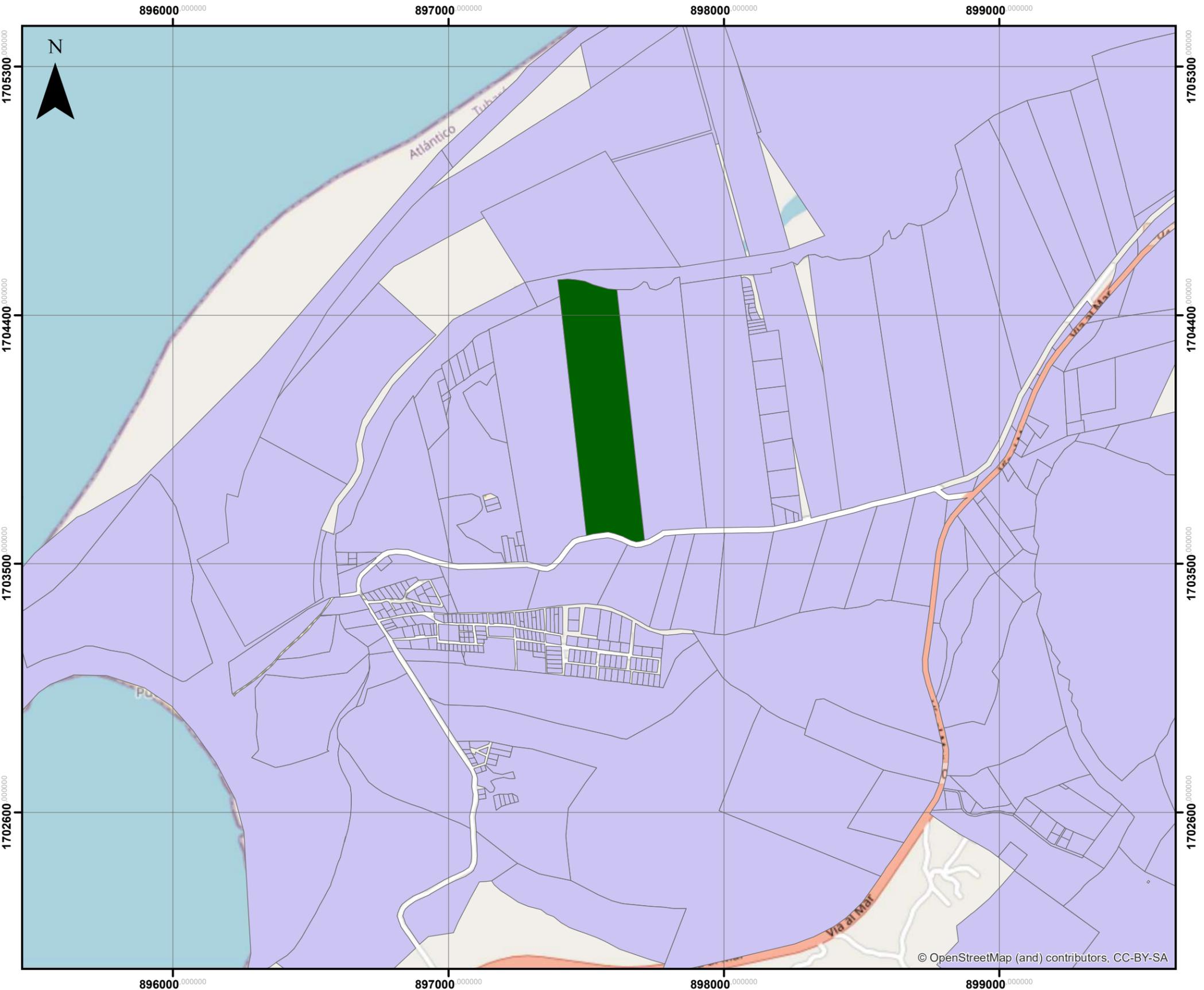
VALUADOR: ING. GERARDO URREA



INFORMACIÓN ESPACIAL

Sistema Coordinado Geográfico: MAGNA Colombia
Sistema Coordinado Proyección: [SRID: 3116]
Proyección: Transversa de Mercator [Cartesiana]
MAGNA_Colombia_Bogotá.
Elipsoite de Ref: GRS 1980
Aplanamiento: 298,2572221

ESCALA 1:15.000



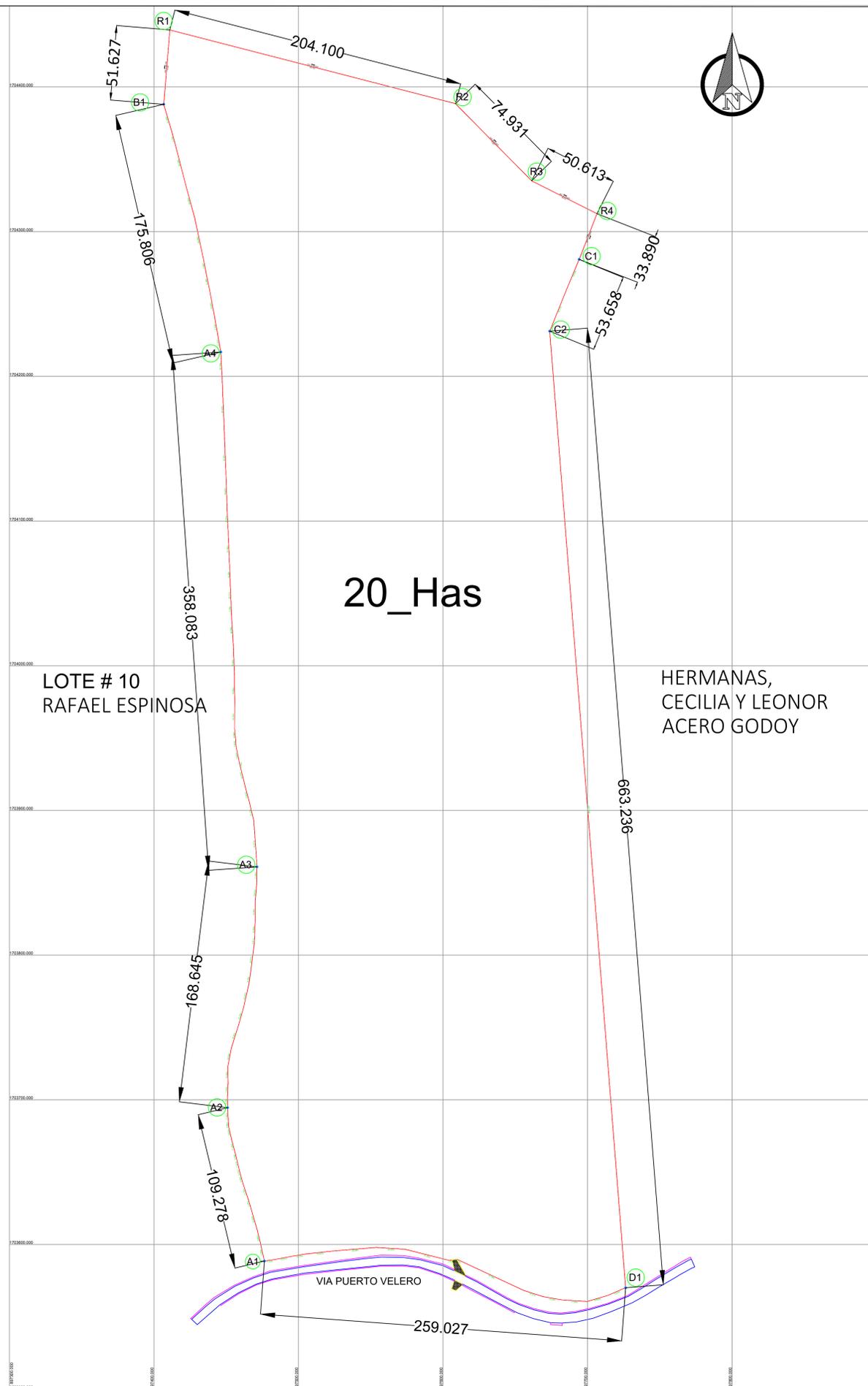


TABLA DE DISTACIAS

POINT N°	Distancia mts
D1 - A1	259.027
A1 - A2	109.278
A2 - A3	168.645
A3 - A4	358.083
A4 - B1	175.806
B1 - R1	51.627
R1 - R2	204.10
R2 - R3	74.931
R3 - R4	50.613
R4 - C1	33.890
C1 - C2	53.658
C2 - D1	663.236

Point Table

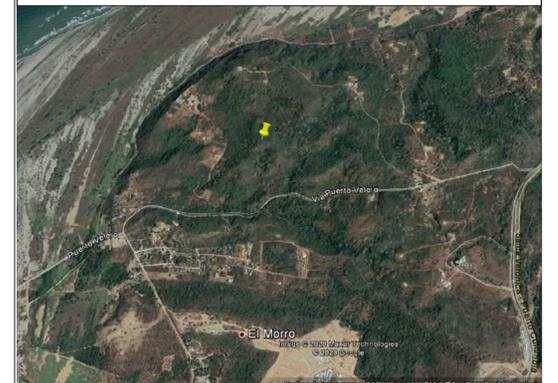
Point #	Northing	Easting	Elevation	Description
2095	1703588.54	897476.39	44.79	A1
2112	1703694.53	897450.96	47.70	A2
2133	1703860.96	897471.29	91.57	A3
2163	1704216.83	897446.24	111.00	A4
2192	1704387.99	897406.74	98.16	B1
2209	1704382.68	897559.02	94.07	B2
2232	1704280.85	897694.14	89.25	C1
2237	1704231.23	897673.75	94.34	C2
5000	1703570.08	897726.29	64.30	D1
R1	1704439.454	897410.974	N/A	R1
R2	1704388.447	897608.597	N/A	R2
R3	1704335.167	897661.284	N/A	R3
R4	1704312.409	897706.492	N/A	R4

LOCALIZACION GENERAL

MUN. PUERTO COLOMBIA - ATLANTICO



PUERTO VELERO



CONVENCIONES

BORDE VIA	
BORDILLO	
CANAL	
LINDERO O CERCA	
ARBOL	
POSTE	
Curvas Mayores	
Curvas Menores	
POINTS	

OBSERVACIONES

NOMBRE:
Levantamiento Topografico
LOTE # 9 EL HATAL

PROPIETARIO:
LOCALIZACION:
PUERTO COLOMBIA - ATLANTICO

CONTIENE:
PLANIMETRIA
AREA TOTAL:
200000_m² - 20_Has

REVISO:
APROBO:

TOPOGRAFO:
ANDRES LEONARDO MEJIA
Lic. Profesional No. 01 - 18448

DIBUJO:
J.L.M.P.

FECHA: 11-07-2020 ESCALA: 1:1500 PLANO No: B:1/1

REPUBLICA DE COLOMBIA

DEPARTAMENTO DE ATLANTICO



BARRANQUILLA

Cra. 52 No. 70 - 35 PBX: 3091696 - 3091712 Ext: 103, 114
E-mail: tercerabarranquilla@supernotariado.gov.co - www.notariatercera.com.co
NIT: 15047287-4

Copla de la Escritura N° 6679

Fecha: 16 DE OCTUBRE DEL 2021

Naturaleza del acto:

DESENGLOBE

Otorgante (s)

**INVERSIONES ACERO
GIRALDO S.A.S.**

A favor de:

ALFONSO LUÍS ÁVILA FADUL

NOTARIO TERCERO DE BARRANQUILLA

Barranquilla _____ de 20



República de Colombia

Nº 6579



Aa067345279

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO
FORMATO DE CALIFICACIÓN

MATRICULA INMOBILIARIA: 040-200125.

REFERENCIA CATASTRAL: 000300010102000.

MUNICIPIO: TUBARA - DEPARTAMENTO DEL ATLANTICO.

ZONA DE UBICACIÓN: RURAL.

DENOMINACIÓN Y/O DIRECCIÓN DEL PREDIO: LOTE DE TERRENO MARCADO CON EL NUMERO 9 SITUADO EN LA BANDA NORTE DE LA CARRETERA QUE DE TUBARA CONDUCE A PUERTO COLOMBIA, CONSTANTE DE 35 HECTAREAS, 4.286,60 M2.

ESCRITURA #: 6579 -- DÍA: 16 -- MES: Octubre -- AÑO: 2021.

NOTARIA DE ORIGEN: TERCERA (3ª) DE BARRANQUILLA.

CÓDIGO(S) Y NATURALEZA JURÍDICA DEL (LOS) ACTO(S) CUANTÍA(S)

0915. DESENGLOBE ACTO SIN CUANTÍA.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL(LOS) ACTO(S) IDENTIFICACIÓN(ES)

INVERSIONES ACERO GIRALDO S.A.S. NIT. 802.001.695-2

FECHA DE OTORGAMIENTO: Octubre 16 de 2021.

ESCRITURA NÚMERO: SEIS MIL QUINIENTOS SETENTA Y NUEVE 6579 --

En el Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla, Departamento del Atlántico, República de Colombia, a los dieciséis (16) días del mes de octubre del año dos mil veintiuno (2.021), ante mí JOSE DEL CARMEN PERTUZ CARRILLO, Notario Público Tercero (3º) Encargado del Circulo de Notarías de Barranquilla, facultado mediante Resolución #09247 de fecha 30-09-2021 proferida por la Superintendencia de Notariado y Registro, compareció MARLENE GIRALDO RODRIGUEZ, mayor de edad, domiciliada en esta ciudad, de nacionalidad colombiana, identificada con la cédula de ciudadanía número 31.269.569, expedida en Cali, Gerente y por tanto Representante Legal de la sociedad denominada INVERSIONES ACERO GIRALDO S.A.S., Nit. 802.001.695-2, con domicilio principal en el Distrito de Barranquilla, legalmente constituida como sociedad comandita simple, por escritura pública número 3.246 de noviembre 27 de 1995, otorgada en la Notaria Segunda de Barranquilla, inscrita en la Cámara de Comercio el 12 de diciembre de 1995 bajo el número 61.668

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



PC017421258



XRCGLFZOWS
THOMAS CREG & SNAE

16-07-21 PC017421258

del libro IX, posteriormente transformada en sociedad por acciones simplificada mediante acta número 21 de junio 30 de 2012 de la Junta de Socios, inscrita en la Cámara de Comercio el 31 de agosto de 2012, bajo el número 245.677 del libro IX, todo lo cual consta y acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Barranquilla, el cual presenta para su protocolización con la presente escritura pública, para que su contenido se inserte en las copias que de esta escritura hayan de expedirse, y dijo: -----

PRIMERO: Que la sociedad que representa es la actual propietaria inscrita del siguiente inmueble: Un lote de terreno marcado con el número 9, situado en la banda norte de la carretera que de Tubara conduce a Puerto Colombia, constante de 35 hectáreas, 4.286,60 M2, cuyas medidas y linderos son: **NORTE:** mide 271.00 metros y linda con Mar Caribe; **SUR:** mide 231.60 metros y linda con camino en medio de la carretera con el lote número 11A; **ESTE:** mide 1.485 metros y linda con el lote número 8, que fue de Feliz Adolfo Vargas Pula y hoy pertenece a las hermanas Cecilia y Leonor Acero Godoy y con la porción dejada por el mar, frente al lote número 8; y por el **OESTE:** mide 1.392 metros y linda con el lote número 10 de Rafael Espinosa y terreno dejado por el mar, frente al mismo lote. Matricula inmobiliaria número 040-200125 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla. **REFERENCIA CATASTRAL 000300010102000.** **SEGUNDO:** Que la sociedad que representa adquirió el inmueble descrito en la cláusula anterior, por compra a MARLENE GIRALDO RODRIGUEZ, mediante la escritura pública número 3.536 de diciembre 20 de 1.995, otorgada en la Notaria Segunda de Barranquilla, registrada el 27 de diciembre de 1.995 en el folio 040-200125 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla. -----

SEGUNDO: Que por convenir a los intereses de la actual propietaria, y obrando en la calidad antes indicada, viene por el presente instrumento público a desenglobar del inmueble descrito en la cláusula primera el siguiente inmueble, el cual se individualiza a continuación por sus medidas y linderos, así: -----

LOTE "9A" (DESENGLOBADO): Con área de 20 hectáreas, cuyas medidas y linderos son: **NORTE:** mide 256.84 metros y linda con lote restante; **SUR:** mide 231.60 metros y linda con camino en medio de la carretera con el lote número 11A; **ESTE:** mide -----

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



República de Colombia



A3067345280

3

885.00 metros y linda predios de las señoras Cecilia y Leonor Acero Godoy; OESTE: mide 819.07 metros y linda con predios de la señora Olga Pinillos.

TERCERO: Que descontada el área desenglobada, el Lote 9 queda con determinado con su área, medidas y linderos así: **LOTE RESTANTE:** Con área de 15 hectáreas + 4,286.60 M2, cuyas medidas y linderos son: **NORTE:** mide 271.00 metros y linda con Mar Caribe; **SUR:** mide 256.84 metros y linda con el Lote "9A" de esta misma división; **ESTE:** mide 600.00 metros y linda predios de la señora Cecilia Acero Godoy; **OESTE:** mide 572.93 metros y linda con predios de la señora Olga Pinillos.

CUARTO: Que hace este desenglobe debidamente autorizada mediante la Resolución Número 129 de fecha 24 de Septiembre de 2021, expedida por la Secretaria de Planeación e Infraestructura Municipal de Tubará - Atlántico, con su notificación personal, la cual se incorpora al protocolo, junto con copia de los planos debidamente aprobados, para que su tenor se inserte en todas las copias que del presente Instrumento público se expidan, con el fin de que el señor Registrador de Instrumentos Públicos de Barranquilla tome nota de ella y le asigne folio de Matrícula Inmobiliaria a al predio desenglobado.

ACEPTACION DE NOTIFICACIONES ELECTRONICAS: El(los) interesado(s) manifiesta(n) su consentimiento el cual se entiende otorgado con la firma de la presente escritura pública que **NO** () **SI** (X) aceptan ser notificado(s) por medio electrónico sobre el estado del trámite del presente instrumento público una vez haya ingresado a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos para su respectiva calificación y anotación en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente, todo de conformidad con el artículo 15 del Decreto 1579 del 1 de Octubre de 2012 y artículo 56 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo contencioso Administrativo. — A los otorgantes se le hizo la advertencia que deben presentar esta escritura para registro, en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos dentro del término perentorio de dos (2) meses, contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo.

BASES DE DATOS. De acuerdo a lo previsto en la Ley 1581 de 2012 Régimen General de Protección de Datos Personales y su Decreto Reglamentario 1377 de 2013 se informa a los comparecientes que dentro del protocolo de seguridad adoptado por



A3067345280

10905H08WDA968GA

12.12.19

Cadema S.A. W. 1699844



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



PC017421257

16-07-21 PC017421257

1XFBOADHS
THOMAS GREG & SONS

esta Notaría se ha implementado la toma de huellas e imagen digital de los otorgantes a través del sistema biométrico que se recoge por parte de la Notaría al momento del otorgamiento del presente Instrumento previa manifestación expresa de la voluntad de aceptación por parte de los intervinientes, conociendo que dicho sistema de control implementado por la Notaría tiene por objeto prevenir posibles suplantaciones, salvaguardar los instrumentos y la eficacia de los negocios jurídicos celebrados.

A los otorgantes se les hizo la advertencia que deben presentar esta escritura pública para registro, en la Oficina correspondiente, dentro del término perentorio de dos (2) meses, contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento público, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo.

NOTA: Los comparecientes hacen constar que han verificado cuidadosamente sus nombres completos, estado civil, el número de sus documentos de identidad, así como los datos de su representada. Declaran que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento público son correctas y, por consiguiente, asumen la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en los mismos. En consecuencia, el Notario no asume ninguna responsabilidad por errores o inexactitudes establecidas con posterioridad a la firma de los otorgantes y del Notario. En tal caso, estos deben ser corregidos mediante el otorgamiento de una nueva escritura pública, suscrita por todos los que intervinieron en la inicial y sufragada por los mismos. (Art. 37 Decreto Ley 960/70). Los comparecientes leyeron personalmente la presente escritura pública, la aprueban y firman en señal de asentimiento. Así lo dijeron y otorgaron los comparecientes por ante mí, el Notario de todo lo cual doy fe.

Leído y aprobado que fue este instrumento público se firma por todos los que en él hemos intervenido, previa advertencia del registro correspondiente.

DERECHOS: \$62.700.00. **I.V.A.:** \$45.885.00.
RECAUDOS SÚPER Y FONDO: \$13.600.00.

Esta escritura pública se extiende sobre las hojas de papel notarial distinguidas con los códigos de barras: Aa067345279, Aa067345280 y Aa067345281.

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



República de Colombia



Aa067345281

5

ULTIMA HOJA DE LA ESCRITURA PUBLICA NUMERO: 6579 ---- FECHA DE OTORGAMIENTO: OCTUBRE 16 DE 2021.- VIENE DE LA HOJA NOTARIAL NUMERO: Aa067345280.- HOJA PARA LA FIRMA DE LA OTORGANTE Y DEL NOTARIO. -----

FIRMA

MARLENE GIRALDO RODRIGUEZ

ÍNDICE DERECHO

C.C. No. 31.269.569

En representación de INVERSIONES ACERO GIRALDO S.A.S.

Correo electrónico: *marlen59@hotmail.com*

Dirección: *CRA 537 70-86 of. 206*

Teléfono: *3156823675*



JOSE DEL CARMEN PERTUZ CARRILLO
NOTARIO TERCERO ENCARGADO



Aa067345281



PC017401256



10001GBADHMBAD4S

12-12-19

CONFIRMA LA M. NOTARIAL

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



AUTENTICACIÓN BIOMÉTRICA PARA ESCRITURA PÚBLICA



8447071

En la ciudad de Barranquilla, Departamento de Atlántico, República de Colombia, el dieciséis (16) de octubre de dos mil veintiuno (2021), en la Notaría Tercera (3) del Círculo de Barranquilla, compareció: MARLENE GIRALDO RODRIGUEZ, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 31269569.

----- Firma autógrafa -----



x7mdev8egle2
16/10/2021 - 10:12:00



Conforme al Artículo 18 del Decreto - Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Este folio se vincula al documento de DESENGLOBE signado por el compareciente con número de referencia 202107020 del día dieciséis (16) de octubre de dos mil veintiuno (2021).

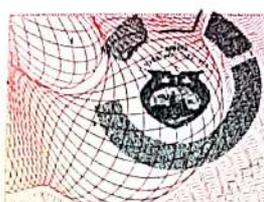


JOSE DEL CARMEN PERTUZ CARRILLO

Notario Tercero (3) del Círculo de Barranquilla, Departamento de Atlántico - Encargado

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: x7mdev8egle2

COPIA



ALCALDÍA MUNICIPAL DE TUBARÁ
Seguimos Avanzando

NIT: 800.053.552-3



RESOLUCIÓN No 129
(SEPTIEMBRE 24 DEL 2021)

POR MEDIO DEL CUAL SE CONCEDE PERMISO PARA DESENGLOBAR UN LOTE DE TERRENO DE MAYOR EXTENSIÓN DENOMINADO LOTE N°9, EN UN (1) LOTE DE TERRENO DE MENOR EXTENSIÓN N°9A, UBICADO EN LA BANDA NORTE DE LA CARRETERA QUE CONDUCE TUBARÁ – PUERTO COLOMBIA, JURISDICCION DEL MUNICIPIO DE TUBARÁ.

El Secretario De Planeación Municipal, en ejercicio de sus facultades legales, en especial las conferidas en el Decreto Municipal 038 de 2017; concordantes Artículos 182 del Decreto Ley 019 del 2012, Decreto reglamentario 1077 de 2015, sección 2, Decreto 1197 de 2016 y Artículo 141 del Acuerdo 12 de 2017 (Estatuto Tributario Municipal).

CONSIDERANDO

El Artículo 182 del Decreto Ley 019 de 2012 establece:

Que, para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, y de urbanización, parcelación, loteo o subdivisión de predios localizados en terrenos urbanos, de expansión urbana y rurales, se requiere de manera previa a su ejecución la obtención de la licencia urbanística correspondiente. Igualmente se requerirá licencia para la ocupación del espacio público con cualquier clase de amoblamiento. La licencia urbanística es el acto administrativo de carácter particular y concreto, expedido por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente, por medio del cual se autoriza específicamente a adelantar obras de urbanización y parcelación de predios, de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, de intervención y ocupación del espacio público, y realizar el loteo o subdivisión de predios.

El Artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1197 señala: la licencia de construcción y sus modalidades es la autorización previa para desarrollar edificaciones, áreas de circulación y áreas comunales en uno o varios predios, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y lo complementen, los Planes especiales de manejo y protección de bienes de interés cultural, y demás normatividad que regulen la materia. En las Licencias de construcción se concretarán de manera específicas los usos edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos aprobados para respectiva edificación.

Calle 5 No. 3 – 14 Plaza Principal |
Tubará – Atlántico



PC017421254

16-07-21 PC017421254

NP70WTFG83

THOMAS GREG & SONS



ALCALDÍA MUNICIPAL DE TUBARÁ
Seguimos Avanzando

NIT: 800.053.552-3

11

RESOLUCIÓN No 129
(SEPTIEMBRE 24 DEL 2021)



POR MEDIO DEL CUAL SE CONCEDE PERMISO PARA DESENGLOBAR UN LOTE DE TERRENO DE MAYOR EXTENSIÓN DENOMINADO LOTE N°9, EN UN (1) LOTE DE TERRENO DE MENOR EXTENSION DENOMINADO LOTE N°9A, UBICADO EN LA BANDA NORTE DE LA CARRETERA QUE CONDUCE TUBARA – PUERTO COLOMBIA, JURISDICCION DEL MUNICIPIO DE TUBARA.

Que para obtener la licencia es pre-requisito indispensable la delineación urbana expedida por la Secretaria de Planeación Municipal, conforme lo establece el inciso C, artículo 233 del Código de Régimen Municipal para lo cual él o la solicitante de la licencia deba cancelar ante la Secretaria de Hacienda Municipal la tarifa establecida en el Numeral 6 el Artículo 139 del Acuerdo N°12 de 2017.

Que con fecha (14) de Septiembre del 2021, se presentó la señora: **MARLENE GIRALDO RODRÍGUEZ** identificada con la cedula de ciudadanía N°31.269.569 de Cali (Valle Del Cauca), quién actúa como representante legal de la Sociedad **INVERSIONES ACERO GIRALDO S.A.S** identificado con el **NIT:802.001.695-2**, quien solicita el desenglobe de un Lote de mayor extensión, en un (1) lote de menor extensión denominado Lote N°9A, ubicados en la Banda Norte de la Carretera que conduce Tubará – Puerto Colombia, Jurisdicción del Municipio de Tubará, Según Escrituras Públicas N°3.536 del 20 de Diciembre de 1995 de la Notaria segunda del círculo de Barranquilla (Atlántico), N°1.788 del 21 de Abril de 2.015 de la Notaria Tercero del Círculo de Barranquilla (Atlántico), Matrícula Inmobiliaria N°040-200125, Referencia Catastral N°00-03-0001-0102-000.

Que los solicitantes presentaron ante la secretaria de planeación los siguientes documentos: Solicitud por escrito, certificado expedido por la oficina de Instrumentos públicos, Escrituras Públicas N°3.536 del 20 de Diciembre de 1995 de la Notaria segunda del círculo de Barranquilla (Atlántico), N°1.788 del 21 de Abril de 2.015 de la Notaria Tercero del Círculo de Barranquilla (Atlántico), fotocopia Certificado de Instrumentos Públicos, Paz y salvo Vigente, 6 planos en formato oficio y demás requisitos indispensables para el trámite de la licencia de desenglobe.

Que, la veracidad de la información y los documentos presentados corresponde exclusivamente al propietario y a los profesionales responsables que suscriben la solicitud.

Que, bajo el principio de la buena fe Artículo 83 de la Constitución Política "Las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirán todas las gestiones que adelanten ante estas", la secretaria de Planeación e Infraestructura presume que, lo aseverado por el solicitante es cierto, al igual que los documentos con el trámite de licencia.

Calle 5 No. 3 – 14 Plaza Principal |
Tubará – Atlántico



PC017421253

16-07-21 PC017421253

ODFTYBJH8C

THOMAS GREG & SONS



ALCALDÍA MUNICIPAL DE TUBARÁ
Seguimos Avanzando



RESOLUCIÓN No 129
(SEPTIEMBRE 24 DEL 2021)

POR MEDIO DEL CUAL SE CONCEDE PERMISO PARA DESENGLOBAR UN LOTE DE TERRENO DE MAYOR EXTENSIÓN DENOMINADO LOTE N°9, EN UN (1) LOTE DE TERRENO DE MENOR EXTENSION DENOMINADO LOTE N°9A, UBICADO EN LA BANDA NORTE DE LA CARRETERA QUE CONDUCE TUBARA – PUERTO COLOMBIA, JURISDICCION DEL MUNICIPIO DE TUBARA.

Que el Secretario de Planeación es competente para conceder licencia de desenglobe dentro del territorio Municipal.

RESUELVE

ARTICULO PRIMERO: Apruébese el desenglobe de un lote de mayor extensión, en un (1) lote de menor extensión denominado Lote N°9A, ubicados en la Banda Norte de la Carretera que conduce Tubara – Puerto Colombia, Jurisdicción del Municipio de Tubará, a la señora **MARLENE GIRALDO RODRÍGUEZ** identificada con la cedula de ciudadanía N°31.269.569 de Cali (Valle Del Cauca), quién actúa como representante legal de la Sociedad **INVERSIONES ACERO GIRALDO S.A.S** identificada con el **NIT:802.001.695-2**, propietaria del lote de terreno, Según Escrituras Públicas N°3.536 del 20 de Diciembre de 1995 de la Notaria segunda del círculo de Barranquilla (Atlántico), N°1.788 del 21 de Abril de 2.015 de la Notaria Tercero del Círculo de Barranquilla (Atlántico), Matrícula Inmobiliaria N°040-200125, Referencia Catastral N°00-03-0001-0102-000.

LOTE "9" DE MAYOR EXTENSIÓN A DIVIDIR - DIRECCIÓN:
AREA: 35 HECTAREA + 4.286.60 M2

NORTE: Mide (271.00 mts) y linda con Mar Caribe

SUR: Mide (231.60 mts) y linda con camino en medio de la carretera con el Lote N°11A

ESTE: Mide (1.485mts) y linda con el Lote N°8, que fue de Feliz Adolfo Vargas Pula y hoy pertenece a las hermanas Cecilia y Leonor Acero Godoy y con la porción dejada por el mar, frente al Lote N°8.

OESTE: Mide (1.392 mts) y linda con el Lote N°10 de Rafael Espinosa y terreno dejado por el mar, frente al mismo lote.

Calle 5 No. 3 – 14 Plaza Principal |
Tubará – Atlántico



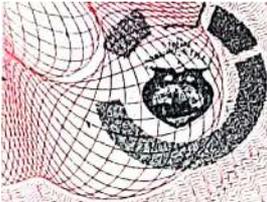
PC017421252



16-07-21 PC017421252

KZ3T1BEHOY

TICOMAS CERO & CIA S



ALCALDÍA MUNICIPAL DE TUBARÁ
Seguimos Avanzando

NIT: 800.053.552-3



RESOLUCIÓN No 129
(SEPTIEMBRE 24 DEL 2021)

POR MEDIO DEL CUAL SE CONCEDE PERMISO PARA DESENGLOBAR UN LOTE DE TERRENO DE MAYOR EXTENSIÓN DENOMINADO LOTE N°9, EN UN (1) LOTE DE TERRENO DE MENOR EXTENSION DENOMINADO LOTE N°9A, UBICADO EN LA BANDA NORTE DE LA CARRETERA QUE CONDUCE TUBARA – PUERTO COLOMBIA, JURISDICCION DEL MUNICIPIO DE TUBARA.

LOTE "9A" (DESENGLOBADO)
AREA: 20 HECTAREA M2

NORTE: Mide (256.84 mts) y linda con Lote restante
SUR: Mide (231.60 mts) y linda con camino en medio de la carretera con el Lote N°11A
ESTE: Mide (885.00 mts) y linda Predios de las señoras Cecilia y Leonor Acero Godoy.
OESTE: Mide (819.07 mts) y linda con predios de la señora Olga Pinillos.

LOTE RESTANTE
AREA: 15 HECTAREA + 4.286.60 M2

NORTE: Mide (271.00 mts) y linda con Mar Caribe
SUR: Mide (256.84 mts) y linda con el Lote "9A" de esta misma división
ESTE: Mide (600.00 mts) y linda Predios de la señora Cecilia Acero Godoy.
OESTE: Mide (572.93 mts) y linda con predios de la señora Olga Pinillos.

ARTICULO SEGUNDO: La presente resolución tiene una duración de (6) meses, contados a partir de la fecha de su expedición, salvo solicitud de prórroga.

ARTICULO TERCERO: Contra el presente acto administrativo, proceden los recursos de Ley, dentro de los Diez (10) días siguiente a su notificación y su texto se publicará, conforme al Artículo, 66, 67 y 68 Código de procedimiento administrativo y de lo contencioso administrativo (Ley 1437 del 2011)

ARTICULO CUARTO: La presente resolución rige a partir de su expedición.

Dado en Tubará a los veinticuatro (24) días del mes de septiembre de 2021.

Arq. Liliana Patricia Bolívar Mendoza
Secretaría de Planeación e Infraestructura Municipal
Tubará – Atlántico

Proyectó:
Arq. Saíd Marcel Vargas Lara
Profesional Universitario De Obras Públicas.

Nota: Este documento solo tendrá validez con el sello de la oficina de planeación, y el sello y firma del suscrito secretario de Planeación e Infraestructura Municipal.

Calle 5 No. 3 – 14 Plaza Principal |
Tubará – Atlántico



16-07-21 PC017421251

P1JVE60741

MCM&S GREG & SONS



ALCALDÍA MUNICIPAL DE TUBARÁ
Seguimos Avanzando

NIT: 800.053.552-3

17

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN E INFRAESTRUCTURA

CERTIFICA

Que otorgó a través de la Resolución N°129 del 24 de Septiembre de 2021 "POR MEDIO DEL CUAL SE CONCEDE PERMISO PARA DESENGLOBAR UN LOTE DE TERRENO DE MAYOR EXTENSIÓN DENOMINADO LOTE N°9, EN UN (1) LOTE DE TERRENO DE MENOR EXTENSION DENOMINADO LOTE N°9A, UBICADO EN LA BANDA NORTE DE LA CARRETERA QUE CONDUCE TUBARÁ – PUERTO COLOMBIA, JURISDICCION DEL MUNICIPIO DE TUBARÁ." A la señora: **MARLENE GIRALDO RODRÍGUEZ** identificada con la cedula de ciudadanía N°31.269.569 de Cali (Valle Del Cauca), quién actúa como representante legal de la Sociedad **INVERSIONES ACERO GIRALDO S.A.S** identificado con el **NIT:802.001.695-2**, Ubicado en la Banda Norte de la Carretera que conduce Tubará – Puerto Colombia, Jurisdicción del Municipio de Tubará, la cual quedó debidamente ejecutoriada el (01) de Octubre del año dos mil veintiuno (2021).

Dicho Lote se encuentra registrado con la Escritura Pública N3.536 del 20 de Diciembre de 1995 de la Notaria segunda del círculo de Barranquilla (Atlántico), N°1.788 del 21 de Abril de 2.015 de la Notaria Tercero del Círculo de Barranquilla (Atlántico), Matrícula Inmobiliaria N°040-200125, Referencia Catastral N°00-03-0001-0102-000.

Se expide la presente certificación a solicitud del interesado (01) días del mes de Octubre del año dos mil veintiuno (2021).



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

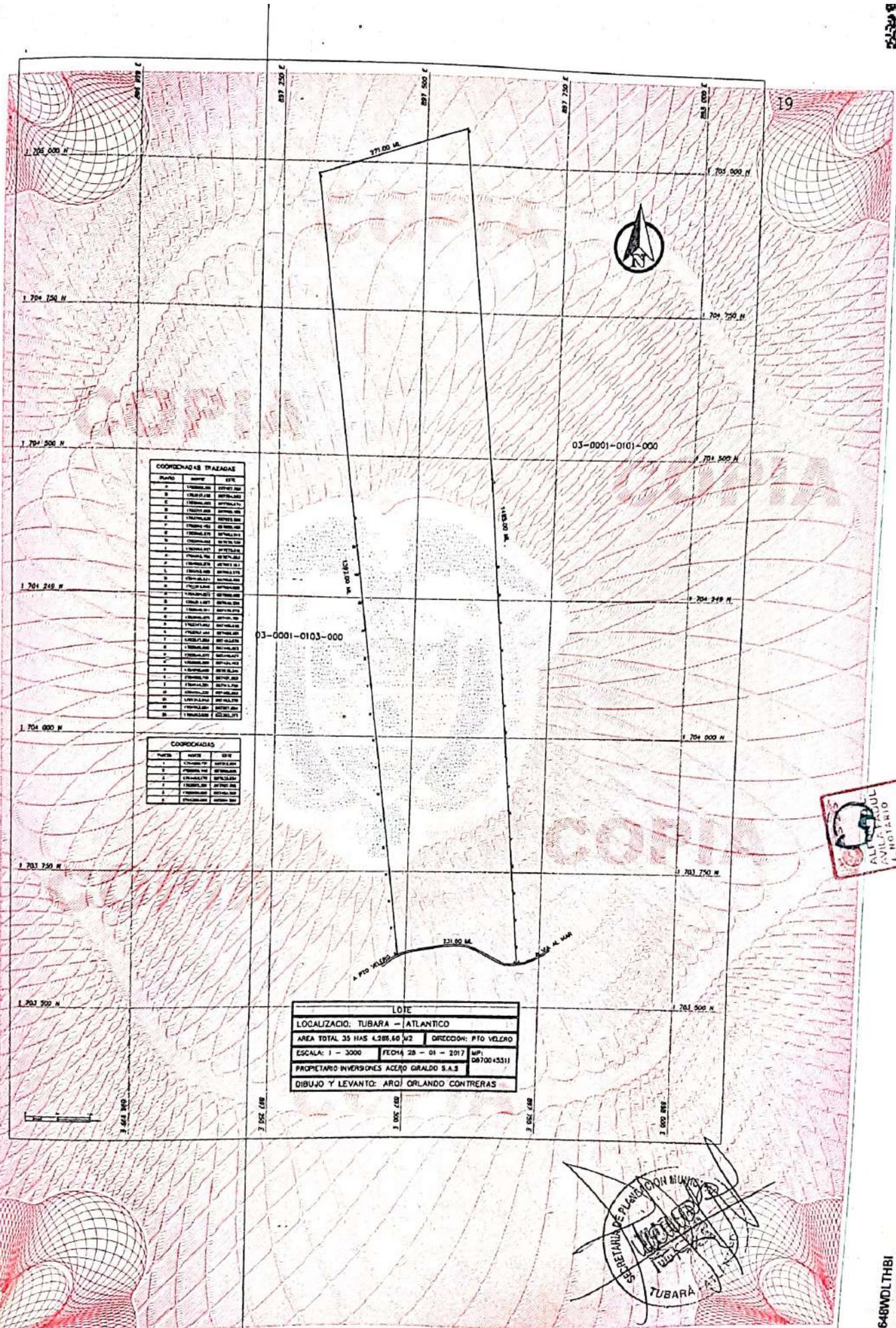
Calle 5 No. 3 – 14 Plaza Principal | Email: planeacion@tubara-atlantico.gov.co
 – Contacto: 3128285363
 Tubará – Atlántico



PC017421250

18-07-21 PC017421250

K2GASOZ8MN
 THOMAS GREG & SONS



COORDENADAS TRAZADAS

ORDEN	COORDENADA X	COORDENADA Y
1	704 000	250 000
2	704 000	250 000
3	704 000	250 000
4	704 000	250 000
5	704 000	250 000
6	704 000	250 000
7	704 000	250 000
8	704 000	250 000
9	704 000	250 000
10	704 000	250 000
11	704 000	250 000
12	704 000	250 000
13	704 000	250 000
14	704 000	250 000
15	704 000	250 000
16	704 000	250 000
17	704 000	250 000
18	704 000	250 000
19	704 000	250 000
20	704 000	250 000
21	704 000	250 000
22	704 000	250 000
23	704 000	250 000
24	704 000	250 000
25	704 000	250 000
26	704 000	250 000
27	704 000	250 000
28	704 000	250 000
29	704 000	250 000
30	704 000	250 000
31	704 000	250 000
32	704 000	250 000
33	704 000	250 000
34	704 000	250 000
35	704 000	250 000
36	704 000	250 000
37	704 000	250 000
38	704 000	250 000
39	704 000	250 000
40	704 000	250 000
41	704 000	250 000
42	704 000	250 000
43	704 000	250 000
44	704 000	250 000
45	704 000	250 000
46	704 000	250 000
47	704 000	250 000
48	704 000	250 000
49	704 000	250 000
50	704 000	250 000

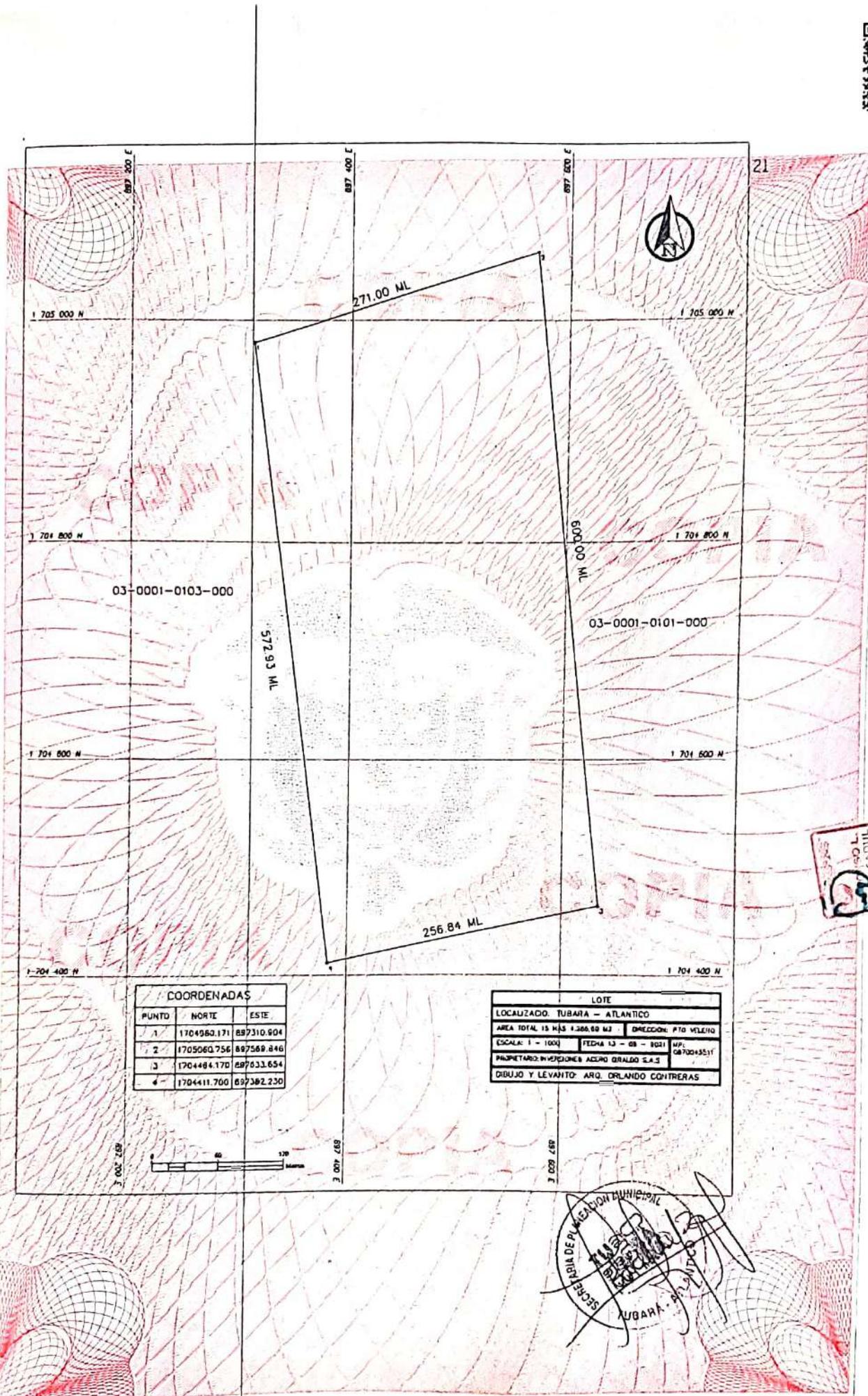
COORDENADAS

ORDEN	COORDENADA X	COORDENADA Y
1	704 000	250 000
2	704 000	250 000
3	704 000	250 000
4	704 000	250 000
5	704 000	250 000
6	704 000	250 000
7	704 000	250 000
8	704 000	250 000
9	704 000	250 000
10	704 000	250 000
11	704 000	250 000
12	704 000	250 000
13	704 000	250 000
14	704 000	250 000
15	704 000	250 000
16	704 000	250 000
17	704 000	250 000
18	704 000	250 000
19	704 000	250 000
20	704 000	250 000
21	704 000	250 000
22	704 000	250 000
23	704 000	250 000
24	704 000	250 000
25	704 000	250 000
26	704 000	250 000
27	704 000	250 000
28	704 000	250 000
29	704 000	250 000
30	704 000	250 000
31	704 000	250 000
32	704 000	250 000
33	704 000	250 000
34	704 000	250 000
35	704 000	250 000
36	704 000	250 000
37	704 000	250 000
38	704 000	250 000
39	704 000	250 000
40	704 000	250 000
41	704 000	250 000
42	704 000	250 000
43	704 000	250 000
44	704 000	250 000
45	704 000	250 000
46	704 000	250 000
47	704 000	250 000
48	704 000	250 000
49	704 000	250 000
50	704 000	250 000

LOTE
 LOCALIZACION: TUBARA - ATLANTICO
 AREA TOTAL 35 HAS 4.985,60 m² DIRECCION: PTO VELERO
 ESCALA: 1 - 3000 FECHA: 25 - 01 - 2017 M.P.: 0670045511
 PROPIETARIO INVERSIONES ACERO GIRALDO S.A.S.
 DIBUJO Y LEVANTO: ARO ORLANDO CONTRERAS



648WDLTHBI
 THOMAS GREG & SONS
 16-07-21 PC017421249



03-0001-0103-000

03-0001-0101-000

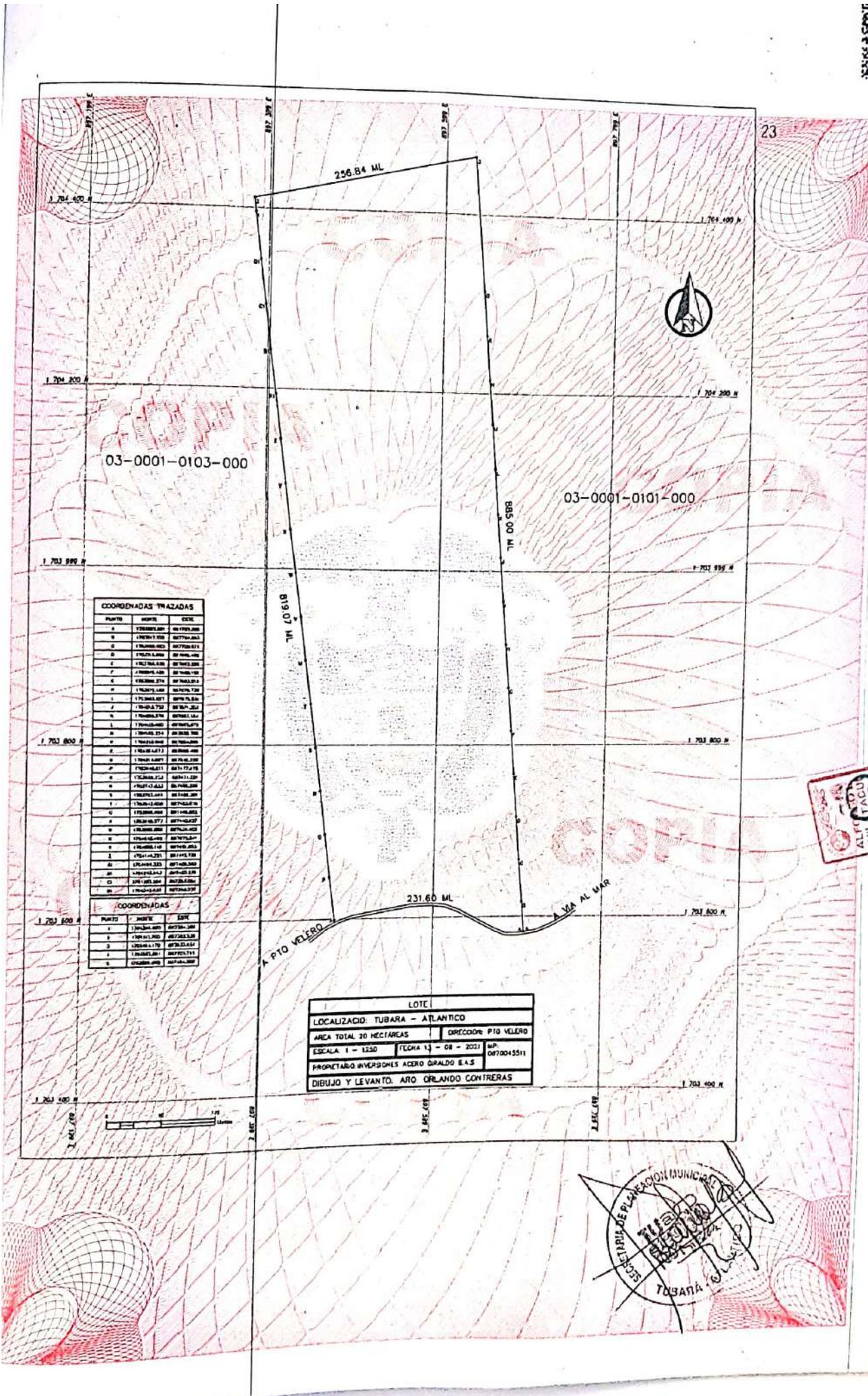
COORDENADAS		
PUNTO	NORTE	ESTE
1	1704960.171	897310.904
2	1705060.756	897569.846
3	1704484.170	897833.654
4	1704411.700	897582.230

LOTE	
LOCALIZADO: TUBARA - ATLANTICO	
AREA TOTAL 15 H.S 1.386.89 M2	DIRECCION: PTO VELENO
ESCALA: 1 - 1000	FECHA 13 - 08 - 2021 MP: 0870245517
PROPIETARIO: INVERSIONES AGRO GUALDO S.A.S	
DIBUJO Y LEVANTO: ARQ. ORLANDO CONTRERAS	



PC017421248

08P5R4TXVQ
THOMAS GREG & BONIS
16-07-21 PC017421248



PUNTO	COORDENADAS	COORDENADAS
A	1704400.00	872700.00
B	1704400.00	872700.00
C	1704400.00	872700.00
D	1704400.00	872700.00
E	1704400.00	872700.00
F	1704400.00	872700.00
G	1704400.00	872700.00
H	1704400.00	872700.00
I	1704400.00	872700.00
J	1704400.00	872700.00
K	1704400.00	872700.00
L	1704400.00	872700.00
M	1704400.00	872700.00
N	1704400.00	872700.00
O	1704400.00	872700.00
P	1704400.00	872700.00
Q	1704400.00	872700.00
R	1704400.00	872700.00
S	1704400.00	872700.00

LOTE	
LOCALIZACION:	TUBARA - ATLANTICO
AREA TOTAL:	20 HECTAREAS
ESCALA:	1 - 1250
FECHA:	13 - 08 - 2021
PROPIETARIO:	INVERSIONES ACERO ORLANDO E.A.S
DIBUJO Y LEVANTO:	ARO ORLANDO CONTRERAS



TUABIC3BH1
 THOMAS GIBED & SOÑES
 16-07-21 PC017421247



Cámara de Comercio de Barranquilla
**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL O
 DE INSCRIPCION DE DOCUMENTOS.**
 Fecha de expedición: 03/08/2021 - 08:46:32
 Recibo No. 8879999, Valor: 5,900
 CODIGO DE VERIFICACION: KI429594FF

25

Para su seguridad verifique el contenido de este certificado ingresado a nuestra página web www.camarabaq.org.co, en el enlace CERTIFICADOS EN LINEA-VERIFICACION DE CERTIFICADOS EN LINEA, digitando el código de verificación.

"LA MATRICULA MERCANTIL PROPORCIONA SEGURIDAD Y CONFIANZA EN LOS NEGOCIOS. RENUENE SU MATRICULA MERCANTIL A MAS TARDAR EL 31 DE MARZO"

EL SUSCRITO SECRETARIO DE LA CAMARA DE COMERCIO DE BARRANQUILLA, CON FUNDAMENTO EN LAS INSCRIPCIONES DEL REGISTRO MERCANTIL

C E R T I F I C A

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón Social:
 INVERSIONES ACERO GIRALDO S.A.S.
 Sigla:
 Nit: 802.001.695 - 2
 Domicilio Principal: Barranquilla
 Matrícula No.: 208.758
 Fecha de matrícula: 12/12/1995
 Último año renovado: 2021
 Fecha de renovación de la matrícula: 31/03/2021
 Activos totales: \$1.475.566.792,00
 Grupo NIIF: NO DETERMINADO

U B I C A C I Ó N

Dirección domicilio principal: CR 53 No 70 - 86 OF 206
 Municipio: Barranquilla - Atlantico
 Correo electrónico: inveracerog@hotmail.com
 Teléfono comercial 1: 3585181
 Teléfono comercial 2: No reportó
 Teléfono comercial 3: No reportó

Dirección para notificación judicial: CR 53 No 70 - 86 OF 206
 Municipio: Barranquilla - Atlantico
 Correo electrónico de notificación: inveracerog@hotmail.com
 Teléfono para notificación 1: 3585181
 Teléfono para notificación 2: No reportó
 Teléfono para notificación 3: No reportó

Autorización para recibir notificaciones personales a través del correo electrónico, de conformidad con lo establecido en el artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo: si

C O N S T I T U C I Ó N

Constitución: que por Escritura Pública número 3.246 del 27/11/1995, del Notaria 2a. de Barranquilla, inscrito(a) en esta Cámara de Comercio el

[Handwritten signature]



PC017421246



G037XC8UJ1
 THOMAS GRES & SONS

16-07-21 PC017421246



Cámara de Comercio de Barranquilla
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL O
DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS.
Fecha de expedición: 03/08/2021 - 06:46:32
Recibo No. 8879999, Valor: 5,900
CODIGO DE VERIFICACIÓN: KI429594FF

12/12/1995 bajo el número 61.668 del libro IX, se constituyó la sociedad: comandita simple denominada INVERSIONES ACERO GIRALDO S. EN C.

REFORMAS ESPECIALES

Por Acta número 21 del 30/06/2012, otorgado(a) en Junta de Socios en Barranquilla, inscrito(a) en esta Cámara de Comercio el 31/08/2012 bajo el número 245.677 del libro IX, la sociedad se transformo en por acciones simplificada bajo la denominación de INVERSIONES ACERO GIRALDO S.A.S.

REFORMAS DE ESTATUTOS

La sociedad ha sido reformada por los siguientes documentos:

Documento	Número	Fecha	Origen	Insc.	Fecha	Libro
Escritura	2.556	03/12/2008	Notaria 3 a. de Barran	147.795	01/04/2009	IX
Escritura	2.711	10/12/2010	Notaria 3 a. de Barran	165.787	07/01/2011	IX
Escritura	2.711	18/12/2010	Notaria 3 a. de Barran	165.788	07/01/2011	IX
Acta	21	30/06/2012	Junta de Socios en Bar	245.677	31/08/2012	IX

TERMINO DE DURACIÓN

Duración: La sociedad no se haya disuelta y su duración es indefinida QUE A LA FECHA Y HORA DE EXPEDICIÓN DE ESTE CERTIFICADO, NO APARECEN INSCRIPCIONES QUE DEN CUENTA DEL ESTADO DE DISOLUCIÓN DE LA SOCIEDAD, RAZÓN POR LA QUE LA SOCIEDAD NO SE HAYA DISUELTA.

OBJETO SOCIAL

La sociedad tiene por objeto: OBJETO SOCIAL: La sociedad tendrá como objeto social desarrollar todo tipo de operaciones y negocios lícitos y en general cualquier acto, negocio o actividad lícita que sea necesaria o conveniente para el desarrollo de su objeto social y para la mejor protección de sus intereses corporativos y los de sus accionistas.

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad Principal Código CIIU: A014100 (PL) CRIA DE GANADO BOVINO Y BUFALINO
Actividad Secundaria Código CIIU: A015000 (PL) EXPLOTACION MIXTA (AGRICOLA Y PECUARIA)
Otras Actividades 1 Código CIIU: L681000 ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS CON BIENES PROPIOS O ARRENDADOS

CAPITAL

** Capital Autorizado **

Valor	:	\$126.000.000,00
Número de acciones	:	1.260,00
Valor nominal	:	100.000,00



Cámara de Comercio de Barranquilla
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL O DE INSCRIPCION DE DOCUMENTOS.
 Fecha de expedición: 03/08/2021 - 08:46:32
 Recibo No. 8879999, Valor: 5,900
 CODIGO DE VERIFICACIÓN: KI429594FF

27

**** Capital Suscrito/Social ****

Valor : \$63.000.000,00
 Número de acciones : 630,00
 Valor nominal : 100.000,00

**** Capital Pagado ****

Valor : \$63.000.000,00
 Número de acciones : 630,00
 Valor nominal : 100.000,00

ORGANOS DE ADMINISTRACIÓN Y DIRECCIÓN

REPRESENTACIÓN LEGAL

ADMINISTRACION: La dirección y admistración de la sociedad estarán a cargo de los siguientes órganos: a) La asamblea general de accionistas y b) El Gerente, o su suplente, quien será el Representante Legal de la sociedad para todos los efectos legales.

El Suplente del Gerente tendrá las mismas funciones de éste y lo reemplazará en las faltas absolutas, temporales o accidentales. La sociedad tendrá dos suplentes del Gerente a saber. El suplente No.1 del Gerente y el suplente No.2 del Gerente. A falta absoluta, temporal o accidental del Gerente la reemplazará el suplente No. 1 del Gerente, y a faltas absolutas, temporales o accidentales del inmediatamente anterior lo reemplazará el suplente No. 2 del Gerente. El gerente ejercerá todas las funciones propias de la naturaleza de su cargo, y en especial las siguientes entre otras: Representar a la sociedad ante los accionistas, ante terceros y ante toda clase de autoridades del orden administrativo y jurisdiccional. Ejecutar todos los actos u operaciones correspondientes al objeto social, de conformidad con lo previsto en las leyes y en estos estatutos. Autorizar con su firma todos los documentos públicos o privados que deban otorgarse en desarrollo de las actividades sociales o en interés de la sociedad. El Gerente podrá comprometer a la sociedad en negocios sociales relacionados con el objeto social de la misma sin limite de cuantía o valores.

NOMBRAMIENTO(S) REPRESENTACIÓN LEGAL

Nombramiento realizado mediante Acta número 26 del 30/07/2015, correspondiente a la Asamblea de Accionistas en Barranquilla, inscrito(a) en esta Cámara de Comercio el 28/01/2016 bajo el número 300.436 del libro IX.

Cargo/Nombre	Identificación
Gerente	CC 31269569
1o. Suplente del Gerente Giraldo Rodriguez Marlene	CC 1129573401
Acero Giraldo Marlen Helena	

Nombramiento realizado mediante Acta número 33 del 09/00/2019, correspondiente a la Asamblea de Accionistas en Barranquilla, inscrito(a) en esta Cámara de Comercio el 12/08/2019 bajo el número 368.246 del libro IX.

Cargo/Nombre	Identificación
2o. Suplente del Gerente Acero Giraldo Gloria Esther	CC 22518376



PC017421245

16-07-21 PC017421245

XWALHRKOSP
 THOMAS GREG & SONS



Cámara de Comercio de Barranquilla
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL o
DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS.
Fecha de expedición: 03/08/2021 - 08:46:32
Recibo No. 8879999, Valor: 5,900
CODIGO DE VERIFICACIÓN: KI429594FF

ESTABLECIMIENTO(S) DE COMERCIO

A nombre de la sociedad - figura(n) matriculado(s) en esta Cámara de Comercio
el(los) siguiente(s) establecimiento(s) de comercio/sucursal(es) o agencia(s):

Nombre: INVERSIONES ACERO GIRALDO S. EN C.
Matrícula No: 208.759 DEL 1995/12/12
Último año renovado: 2021
Categoría: ESTABLECIMIENTO
Dirección: CR 53 No 70 - 86 OF 206
Municipio: Barranquilla - Atlántico.
Teléfono: 3585181
Actividad Principal: A014100
(PL) CRIA DE GANADO BOVINO Y BUFALINO
Actividad Secundaria: A015000
(PL) EXPLOTACION MIXTA (AGRICOLA Y PECUARIA)
Otras Actividades 1: L681000
ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS CON BIENES PROPIOS O ARRENDADOS

Que de acuerdo con nuestras inscripciones, los bienes sujetos a registro
mercantil relacionados en el presente certificado, se encuentran libres de
embargos.

CERTIFICA
INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

De conformidad con lo previsto en el Decreto 957 de 2019, la Resolución 2225 de
2019 y la información reportada por el empresario el tamaño de la empresa es
MICRO EMPRESA - RSM Los datos reportados en el formulario RUES son los
siguientes:

Ingresos por actividad ordinaria: 0,00

Actividad económica por la cual percibió mayores ingresos por actividad
ordinaria en el periodo Código CIU: A014100

Que, los datos del empresario y/o el establecimiento de comercio han sido
puestos a disposición de la Policía Nacional a través de la consulta a la base
de datos del RUES.

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

En la Cámara de Comercio de Barranquilla no aparecen inscripciones posteriores a
las anteriormente mencionadas, de documentos referentes a reformas, o
nombramiento de representantes legales, administradores o revisores fiscales,
que modifiquen total o parcialmente el contenido.

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y
de lo Contencioso Administrativo y de la ley 962 de 2005, los actos
administrativos de registro aquí certificados quedan en firme diez (10) días
hábiles después de la fecha de inscripción, siempre que no sean objeto de
recursos. Contra los actos administrativos de registro caben los recursos de
reposición y de apelación. Para estos efectos se informa que para la Cámara de
Comercio de Barranquilla los sábados no son días hábiles.



Cámara de Comercio de Barranquilla
 CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL O
 DE INSCRIPCION DE DOCUMENTOS.
 Fecha de expedición: 03/08/2021 - 08:46:32
 Recibo No. 8879999, Valor: 5,900
 CODIGO DE VERIFICACIÓN: KI429594FF

29

[Handwritten signature]



PC017421244



Página 5 de 5

UEATIRMACS
 THOMAS GREG & BONS
 16-07-21 PC017421244



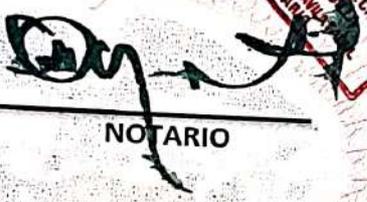
NOTARIA TERCERA DEL CÍRCULO DE BARRANQUILLA
ALFONSO LUÍS ÁVILA FADUL
NOTARIO

ALFONSO LUÍS ÁVILA FADUL

NOTARIO TERCERO DEL CÍRCULO DE BARRANQUILLA
CERTIFICA:

Que la presente es (1A) Copia de escritura Pública
No: 6579 Fecha: 16 DE OCTUBRE DEL 2021
Tomada de su original que expidió y autorizó en: 16
Hojas útiles con destino A: PARTE INTERESADA
Dado en Barranquilla a los 22 DE OCTUBRE DEL 2021

NOTARIA TERCERA DEL CÍRCULO DE BARRANQUILLA
ALFONSO LUÍS ÁVILA FADUL
NOTARIO


NOTARIO

NOTARIA TERCERA DEL CÍRCULO DE BARRANQUILLA
ALFONSO LUÍS ÁVILA FADUL
NOTARIO

PC017577918

ALFONSO LUÍS ÁVILA FADUL
NOTARIO

NOTARIA TERCERA DEL CÍRCULO DE BARRANQUILLA
ALFONSO LUÍS ÁVILA FADUL
NOTARIO

15-07-21 PC017577918
THOMAS CREO & GONZ



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

Certificado generado con el Pin No: 211108126850832095

Nro Matrícula: 040-623704

Pagina 1 TURNO: 2021-210888

Impreso el 8 de Noviembre de 2021 a las 08:47:26 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: BARRANQUILLA VEREDA: BARRANQUILLA

FECHA APERTURA: 03-11-2021 RADICACIÓN: 2021-29874 CON: ESCRITURA DE: 22-10-2021

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE "9A" DESENGLOBADO CON AREA DE 20 HAS CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.6579 DE FECHA 16-10-2021 EN NOTARIA TERCERA DE BARRANQUILLA (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012) MEDIDAS Y LINDEROS: POR EL NORTE: MIDE 256.84 METROS Y LINDA CON LOTE RESTANTE; POR EL SUR: MIDE 231.60 METROS Y LINDA CON CAMINO EN MEDIO DE LA CARRETERA CON EL LOTE NUMERO 11A; POR EL ESTE: MIDE 885.00 METROS Y LINDA CON PREDIOS DE LAS SE/ORAS CECILIA Y LEONOR ACERO GODOY Y POR EL OESTE: MIDE 819.07 METROS Y LINDA CON PREDIOS DE LA SE/ORA OLGA PINILLOS.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

COMPLEMENTACION DE LA TRADICION DEL INMUEBLE CON MATRICULA NUMERO 040-0200125.-ALFREDO ACERO GODOY., ADQUIRIO LOS INMUEBLES EN MAYOR EXTENSION ASI: PARTE, JUNTO CON MARLENE GIRALDO RODRIGUEZ, POR ACCESION DEL SUELO (DECRETO JUDICIAL) DEL JUZGADO 11 C.CTO., SEGUN SENTENCIA DE AGOSTO 23/88, REGISTRADA EL 12 DE SEPTIEMBRE/88, BAJO EL FOLIO 040-0200107.- PARTE, POR COMPRA DE LA MITAD A MARLENE GIRALDO RODRIGUEZ, SEGUN ESCRITURA 382 DE FEBRERO 24/87, NOTARIA 2 DE ESTE CIRCUITO, REGISTRADA EL 11 DE MARZO/87, BAJO EL FOLIO 040-0005095.- Y PARTE JUNTO CON MARLENE GIRALDO RODRIGUEZ A RAFAEL ENRIQUE ESPINOSA MARQUEZ., SEGUN ESCRITURA 1397 DE JUNIO 7/85, NOTARIA 2. DE ESTE CIRCUITO, REGISTRADA EL 8 DE JULIO/85, BAJO EL FOLIO 040-0005095.- EN RELACION CON LA ESCRITURA 2720 DE OCTUBRE 3/88, NOTARIA 1. DE ESTE CIRCUITO, REGISTRADA EL 13 DE OCTUBRE/88, BAJO EL FOLIO 040-0005095 Y 040-0200107. DE RATIFICACION DE COMPRAVENTA Y RENUNCIA DE DERECHOS SEGUN SENTENCIA DE AGOSTO 23/88, JUZGADO 11 C.CTO. RAFAEL ENRIQUE ESPINOSA MARQUEZ., ADQUIRIO POR COMPRA A VICTOR DE LAS SALAS DE CAMACHO., SEGUN ESCRITURA 2376 DE SEPTIEMBRE 22/82, NOTARIA 2. DE ESTE CIRCUITO, REGISTRADA EL 13 DE OCTUBRE/82, BAJO EL FOLIO 040-0005095.- VICTOR DE LAS SALAS CAMACHO, ADQUIRIO EN LA PARTICION MATERIAL DEL INMUEBLE QUE TENIA JUNTO CON JOSE CALAZAN, MAXIMO SANTIAGO, MARIA, NESTAR LORENZA Y JUAN ERNESTO DE LAS SALAS CAMACHO, ANA DE LAS SALAS DE BERNAL, PETRONA DE LAS SALAS VDA. DE OJEDA, MARIA ANTONIA DE LAS SALAS DE DE LA TORRE, ISABEL DE LAS SALAS DE OJEDA, BEATRIZ DE LAS SALAS DE MOSCARELLA Y DELMA MEJIA DE DE LAS SALAS., SEGUN ESCRITURA 380 DE MARZO 15/74, NOTARIA 2. DE ESTE CIRCUITO, REGISTRADA EL 22 DE ABRIL/74, BAJO EL FOLIO 040-0005095.- 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 ASI: LA PRIMERA O SEA DELMA MEJIA DE DE LAS SALAS, POR COMPRA A ANDRES DE LAS SALAS CAMACHO, SEGUN ESCRITURA 85 DE AGOSTO 24/73, 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 EN EL JUICIO DE CONSTANZA CAMACHO VDA. DE DE LAS SALAS, TRAMITADO EN EL JUZGADO 3. C.CTO, Y REGISTRADO EL 16 DE FEBRERO/60, BAJO EL N.531, FOLIO 1, TOMO 2 IMPAR, LIBRO 1.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) LOTE 9A #



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

Certificado generado con el Pin No: 211108126850832095

Nro Matrícula: 040-623704

Pagina 2 TURNO: 2021-210888

Impreso el 8 de Noviembre de 2021 a las 08:47:26 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

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

040 - 200125

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 22-10-2021 Radicación: 2021-29874

Doc: ESCRITURA 6579 del 16-10-2021 NOTARIA TERCERA de BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DESENGLOBE: 0915 DESENGLOBE

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

A: INVERSIONES ACERO GIRALDO S.A.S.

NIT# 8020016952 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *1*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2021-210888

FECHA: 08-11-2021

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: RAFAEL JOSE PEREZ HERAZO



CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO CON LA LEY 527 DE 1999 (AGOSTO 18) Directiva presidencial No.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (Antitrámites), artículo 6, parágrafo 3.

CERTIFICADO No.: 3839-600701-12493-0
FECHA: 3/3/2022

El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que: INVERSIONES ACERO GIRALDO S EN C identificado(a) con NIT No. 8020016952 se encuentra inscrito en la base de datos catastral del IGAC, con los siguientes predios:

PREDIO No.:1

INFORMACIÓN FÍSICA
DEPARTAMENTO:8-ATLANTICO
MUNICIPIO:832-TUBARÁ
NÚMERO PREDIAL:00-03-00-00-0001-0102-0-00-00-0000
NÚMERO PREDIAL ANTERIOR:00-03-0001-0102-000
DIRECCIÓN:ELATAL
MATRÍCULA:040-200125
ÁREA TERRENO:19 Ha 5803.21m ²
ÁREA CONSTRUIDA:0.0 m ²

INFORMACIÓN ECONÓMICA
AVALUO:\$ 796,261,000

INFORMACIÓN JURÍDICA			
NÚMERO DE PROPIETARIO	NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS	TIPO DE DOCUMENTO	NÚMERO DE DOCUMENTO
1	INVERSIONES ACERO GIRALDO S EN C	NIT	8020016952
TOTAL DE PROPIETARIOS:			1

El presente certificado se expide para **INTERESADO**.

María Alejandra Ferreira Hernandez
Jefe Oficina de Relación con el Ciudadano

NOTA:

La presente información no sirve como prueba para establecer actos constitutivos de posesión.

De conformidad con el artículo 2.2.2.2.8 del Decreto 148 de 2020, Inscripción o incorporación catastral. La información catastral resultado de los procesos de formación, actualización o conservación se inscribirá o incorporará en la base catastral con la fecha del acto administrativo que lo ordena.

Parágrafo. La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios de propiedad o la tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio.

La base de datos del IGAC no incluye información de los catastros de Bogotá, Barranquilla, Cali, Medellín, Santa Marta, los Municipios de Antioquia, el Área Metropolitana de Centro Occidente (AMCO), el Área Metropolitana de Bucaramanga (AMB), el Área Metropolitana de Barranquilla (Los Municipios de Galapa, Puerto Colombia y Malambo del Departamento de Atlántico), la Gobernación del Valle (Los Municipios de Alcalá, Ansermanuevo, Argelia, Bolívar, Candelaria, Cartago, Dagua, El Águila, El Cairo, El Dovio, Florida, Guacarí, La Victoria, Obando, Palmira, Pradera, Restrepo, Roldanillo, Sevilla, Toro, Tuluá, Versalles, Yumbo del Departamento del Valle del Cauca), del Departamento de Cundinamarca los Municipios Albán, Anapoima, Anolaima, Arbeláez, Bituima, Cachipay, Càqueza, Carmen De Carupa, Chaguani, Chipaque, El Colegio, El Peñón, El Rosal, Facatativá, Fòmeque, Fosca, Fùquene, Fusagasugá, Gachalá, Gachetá, Gama, Granada, Guaduas, Guatavita, Guayabal de Siquima, Guayabetal, Jerusalén, Junín, La Mesa, La Palma, La Peña, Lenguaque, Manta, Medina, Nariño, Nemocón, Nimaima, Nocaima, Venecia, Paima, Pandí, Paratebueno, Pasca, Pulí, Quebradanegra, Quetame, Quipile, Apulo, San Antonio Del Tequendama, San Cayetano, San Juan de Rioseco, Sasaima, Sesquillé, Silvania, Soacha, Subachoque, Supatá, Susa, Sutatausa, Tausa, Tena, Tenjo, Tibacuy, Tibirita, Tocaima, Ubalá, Ubaté, Une, Vergara, Viani, Villagómez, Villapinzón, Villeta, Viotá, Yacopí, Zipacón, Zipaquirá, Sincelejo del Departamento de Sucre, Cúcuta del Departamento de Norte de Santander, Manizales del Departamento de Caldas, Neiva del Departamento de Huila, Santa Rosa de Cabal del Departamento de Risaralda e Ibagué del Departamento de Tolima, al no ser de competencia de esta entidad.

La veracidad del presente documento puede ser constatada en la página web:

<https://tramites.igac.gov.co/geltramitesyservicios/validarProductos/validarProductos.seam>, con el número del certificado catastral.

Ante cualquier inquietud, puede escribir al correo electrónico: contactenos@igac.gov.co.

Medellín, 01 de Marzo de 2022

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 mts² (doscientos un mil doscientos veinte metros cuadrados) realizo la siguiente oferta de venta:

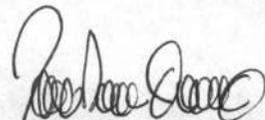
Valor del Metro²: \$160.000,00 (Ciento Sesenta Mil pesos M/L)

Área total: 201.220 mts²

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

La oferta es válida hasta el 31 de diciembre de 2022.

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

Medellín, 01 de Marzo de 2022

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 mts² (doscientos doce mil ciento treinta y cinco metros cuadrados) realizo la siguiente oferta de venta:

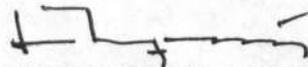
Valor del Metro²: \$160.000,00 (Ciento Sesenta Mil pesos M/L)

Área total: 201.220 mts²

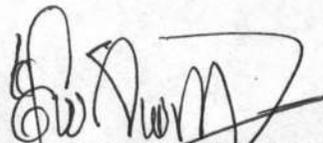
Valor Total: \$33.941.600.000,00 (Treinta y tres mil novecientos cuarenta y un millones seiscientos mil pesos M/L)

La oferta es valida hasta el 31 de diciembre de 2022

Cordialmente



JOHN FREDY LOPERA PEREZ
CC 1.140.817.516



EDWAR ALEJANDRO MAYA V
CC 71.726.983

Dirección: Medellín Carrera 48 número 20-148 Oficina 633

Teléfono: (4) 479 87 97

Teléfono Celular: 316 707 03 88



ALCALDÍA MUNICIPAL DE TUBARÁ
Seguimos Avanzando

NIT: 800.053.552-3

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN E INFRAESTRUCTURA

CERTIFICA:

Que el lote N°9A identificado con la Matricula Inmobiliaria N°040-623704, Referencia Catastral N°00-03-0001-0102-000, ubicado en la Banda Norte de la carretera que conduce Tubara – Puerto Colombia, 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, 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 SECTORIZACIÓN 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 (03) días del mes de Marzo del año (2022).



Arq. Liliana Patricia Bolívar Mendoza
Secretaria de Planeación e Infraestructura Municipal
Tubará- Atlántico

Calle 5 No. 3 – 14 Plaza Principal | Email: planeacion@tubara-atlantico.gov.co – Contacto: 3128285363
Tubará – Atlántico



*Sociedad Colombiana de Ingenieros
Fundada en 1887
Centro Consultivo de Gobierno Nacional
Ley 46 - 1904*

Bogotá D. C., Julio 14 de 2020

Ingeniero
GERARDO IGNACIO URREA CACERES
E-mail: gurreac@hotmail.com
Ciudad

Apreciado Ingeniero Urrea,

Me complace comunicarle que su solicitud de ingreso en el Centro de Avalúos de la Sociedad Colombiana de Ingenieros ha sido aprobada, por tanto en nuestra lista usted figura como Perito Avaluador en las siguientes categorías:

- Inmuebles Urbanos
- Inmuebles Rurales
- Recursos Naturales y Suelos de Protección
- Inmuebles Especiales
- Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil
- Maquinaria y Equipos Especiales
- Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
- Intangibles Especiales

Así mismo, le invitamos a vincularse como socio activo de la Sociedad Colombiana de Ingenieros, para ello puede visitar nuestro sitio web www.sci.org.co

Agradecemos la periodicidad en la actualización de su Certificado RAA.

Sin otro particular, reciba cordial saludo.


MARCO TULIO BAYONA PULIDO
Director - Centro de Avalúos
Sociedad Colombiana de Ingenieros



LONJA INTERNACIONAL INMOBILIARIA

Nit: 900.788.757-3

CERTIFICA

Que

El Ingeniero **GERARDO IGNACIO URREA CACERES** identificado con cedula de ciudadanía N° **CC 3.021.183** de Bogotá, es miembro activo de la **Lonja Internacional Inmobiliaria LONJAIN**, y ha actuado como miembro de número desde octubre 21 de 2016.

Igualmente se certifica que el Ingeniero Urrea Cáceres con número de registro N° **0102 (cero - uno - cero - dos)** ha cumplido a cabalidad con las obligaciones exigidas por los estatutos, por lo que su número de registro está vigente a la fecha de firma de la presente certificación.

La presente certificación se firma a los 18 días del mes de mayo de 2020, a solicitud del afiliado.



CARLOS RODRIGUEZ URUEÑA
Representante Legal
Lonjain





ASOCIACIÓN COLOMBIANA DE
AVALUADORES

Bogotá D.C. mayo 17 de 2020

**Señores
A QUIEN INTERESE
Ciudad**

REF: MIEMBRO ACTIVO DE "ASOCAV"

Respetados Señores;

Me permito en calidad de Presidente de la Asociación Colombiana de Avalúadores, certificar que el Ingeniero **GERARDO URREA CACERES** identificado con cédula de ciudadanía 3.021.183 de Bogotá, es miembro activo de **ASOCAV**.

El ingeniero Urrea se ha desempeñado con los más altos estándares de calidad y ética en las actividades que la Asociación Colombiana de Avalúadores le ha encomendado, por lo que se ha designado como uno de los coordinadores del comité técnico de la Asociación.

La presente certificación se expide por solicitud del asociado.

Cordialmente,

HERNANDO ACUÑA CARVAJAL
ASOCAV – Presidente
presidente@asocav.co

CC. Archivo

Bogotá, D.C. 21 de octubre de 2019

Doctor(a)
GERARDO IGNACIO URREA CACERES
gurreac@hotmail.com

Respetado(a) Doctor(a):

Es motivo de satisfacción informarle que la Corte Arbitral del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, ha seleccionado su nombre para integrar la lista de peritos de la entidad para el periodo 2019 – 2021.

Conforme a la información por usted suministrada, la Corte Arbitral optó por incluirlo en las áreas del conocimiento en la(s) especialidad(es).

ÁREA DE CONOCIMIENTO	ESPECIALIDAD
VALUACION	INMUEBLES URBANOS
	INMUEBLES RURALES
	RECURSOS NATURALES Y SUELOS DE PROTECCION
	INMUEBLES ESPECIALES
	MAQUINARIA FIJA MOVIL Y EQUIPOS
	ACTIVOS OPERACIONALES Y ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO
	INTANGIBLES ESPECIALES

Adjunto igualmente para su firma y devolución al Centro, la “carta – convenio” que todos los peritos que se incorporan a nuestra lista deben firmar como prerequisite para formalizar su ingreso.

Sin otro particular y con un atento saludo me suscribo,

Cordialmente,



MAURICIO GONZÁLEZ CUERVO
Director

Bogotá, D.C. 21 de octubre de 2019

Doctor(a)
GERARDO IGNACIO URREA CACERES
gurreac@hotmail.com

Respetado(a) Doctor(a):

Es motivo de satisfacción informarle que la Corte Arbitral del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, ha seleccionado su nombre para integrar la lista de peritos de la entidad para el periodo 2019 – 2021.

Conforme a la información por usted suministrada, la Corte Arbitral optó por incluirlo en las áreas del conocimiento en la(s) especialidad(es).

ÁREA DE CONOCIMIENTO	ESPECIALIDAD
VALUACION	INMUEBLES URBANOS
	INMUEBLES RURALES
	RECURSOS NATURALES Y SUELOS DE PROTECCION
	INMUEBLES ESPECIALES
	MAQUINARIA FIJA MOVIL Y EQUIPOS
	ACTIVOS OPERACIONALES Y ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO
	INTANGIBLES ESPECIALES

Adjunto igualmente para su firma y devolución al Centro, la “carta – convenio” que todos los peritos que se incorporan a nuestra lista deben firmar como prerequisite para formalizar su ingreso.

Sin otro particular y con un atento saludo me suscribo,

Cordialmente,



MAURICIO GONZÁLEZ CUERVO
Director



PIN de Validación: a52d09f5



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) 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 avaluador 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

Alcance

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

Fecha de inscripción
18 Ago 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
18 Ago 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
18 Ago 2017

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a52d09f5



Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
18 Ago 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
18 Ago 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
18 Ago 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
18 Ago 2017

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a52d09f5



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: gurreac@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 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

a52d09f5

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 tres (03) días del mes de Marzo del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



PIN de Validación: a52d09f5



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



Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal