



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO CAB-7-3-014

| | |
|---------------------------|---|
| CLASE DE INMUEBLE: | LOTE DE TERRENO CON CONSTRUCCIONES |
| DIRECCIÓN: | FINCA EL PARAÍSO |
| VEREDA: | SANTIAGO DE TOLÚ |
| MUNICIPIO: | SANTIAGO DE TOLÚ |
| DEPARTAMENTO: | SUCRE |
| SOLICITANTE: | CONCESIÓN RUTA AL MAR S.A.S. |

BOGOTA D.C., 24 DE JUNIO DE 2020



**MIEMBROS DE LA CORPORACION COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"**

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia

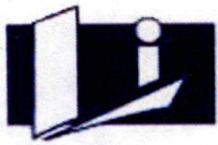


TABLA DE CONTENIDO

| | | |
|-----------|---|----------|
| 1. | INFORMACION GENERAL | 4 |
| 1.1. | SOLICITANTE: | 4 |
| 1.2. | TIPO DE INMUEBLE: | 4 |
| 1.3. | TIPO DE AVALÚO: | 4 |
| 1.4. | MARCO NORMATIVO: | 4 |
| 1.5. | DEPARTAMENTO: | 4 |
| 1.6. | MUNICIPIO: | 4 |
| 1.7. | VEREDA: | 4 |
| 1.8. | DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: | 4 |
| 1.9. | ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA: | 4 |
| 1.10. | USO ACTUAL DEL INMUEBLE: | 4 |
| 1.11. | USO POR NORMA: | 4 |
| 1.12. | INFORMACIÓN CATASTRAL: | 5 |
| 1.13. | FECHA DE VISITA AL PREDIO: | 5 |
| 1.14. | FECHA DE INFORME DE AVALÚO: | 5 |
| 2. | DOCUMENTOS | 5 |
| 3. | INFORMACIÓN JURÍDICA..... | 5 |
| 3.1. | PROPIETARIOS: | 5 |
| 3.2. | TÍTULO DE ADQUISICIÓN: | 6 |
| 3.3. | MATRICULA INMOBILIARIA: | 6 |
| 3.4. | OBSERVACIONES JURÍDICAS: | 6 |
| 4. | DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR..... | 6 |
| 4.1. | DELIMITACIÓN DEL SECTOR: | 6 |
| 4.2. | ACTIVIDAD PREDOMINANTE | 7 |
| 4.3. | TOPOGRAFÍA: | 7 |
| 4.4. | CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS: | 7 |
| 4.5. | CONDICIONES AGROLÓGICAS: | 7 |
| 4.6. | SERVICIOS PÚBLICOS: | 8 |
| 4.7. | SERVICIOS COMUNALES: | 8 |
| 4.8. | VÍAS IMPORTANTES DEL SECTOR:..... | 8 |
| 5. | REGLAMENTACION URBANISTICA..... | 8 |
| 6. | DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE | 9 |
| 6.1. | UBICACIÓN: | 9 |
| 6.2. | ÁREA DEL TERRENO: | 10 |
| 6.3. | LINDEROS: | 10 |
| 6.4. | VÍAS DE ACCESO AL PREDIO: | 11 |
| 6.5. | SERVICIOS PÚBLICOS: | 11 |
| 6.6. | UNIDADES FISIOGRAFICAS: | 11 |
| 6.7. | ÁREAS CONSTRUIDAS: | 11 |
| 6.8. | CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS: | 11 |





| | | |
|------------|---|-----------|
| 6.9. | CONSTRUCCIONES ANEXAS: | 11 |
| 6.10. | CULTIVOS ESPECIES: | 11 |
| 7. | MÉTODOS VALUATORIOS | 12 |
| 7.1. | MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO | 12 |
| 7.2. | METODOLOGÍA PARA VALUACIÓN DE CULTIVOS Y ESPECIES: | 12 |
| 8. | INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS) | 13 |
| 8.1. | RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS | 13 |
| 8.2. | DEPURACIÓN DEL MERCADO | 13 |
| 9. | INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)..... | 13 |
| 9.1. | PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO (INVESTIGACIÓN DIRECTA) | 13 |
| 10. | CÁLCULOS VALOR TERRENO | 14 |
| 10.1. | PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN) | 14 |
| 10.2. | ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE: | 14 |
| 10.3. | EJERCICIOS RESIDUALES: | 15 |
| 10.4. | SERVUDUMBRES: | 15 |
| 10.5. | ZONAS DE PROTECCIÓN (RONDAS DE RÍO, RONDAS DE NACEDEROS): | 15 |
| 11. | CALCULOS VALOR CONSTRUCCIONES | 15 |
| 11.1. | COSTOS DE REPOSICIÓN: | 15 |
| 11.2. | DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI: | 15 |
| 12. | CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES | 15 |
| 12.1. | SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES | 15 |
| 13. | CONSIDERACIONES GENERALES..... | 17 |
| 14. | RESULTADO DE AVALÚO..... | 18 |





PARA LA VALORACIÓN COMERCIAL DE TERRENO, CONSTRUCCIONES Y/O CULTIVOS

1. INFORMACION GENERAL

1.1. SOLICITANTE: Concesión Ruta al Mar S.A.S. 17 de junio de 2020.

1.2. TIPO DE INMUEBLE: Lote de terreno con construcciones.

1.3. TIPO DE AVALÚO: Avalúo comercial corporativo.

1.4. MARCO NORMATIVO: En la realización de este estudio hemos tenido en cuenta los parámetros establecidos en la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013, Ley 1673 de 2013, Decreto 1420 de 1998, Decreto 2181 de 2006, Decreto 556 de 2014, Resolución IGAC 620 de 2008, Resolución IGAC 898 de 2014, Resolución IGAC 1044 de 2014, Resolución IGAC 316 de 2015 y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos.

1.5. DEPARTAMENTO: Sucre.

1.6. MUNICIPIO: Santiago de Tolú.

1.7. VEREDA: Santiago de Tolú

1.8. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: Finca El Paraíso

1.9. ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA: Abscisa inicial K 3+453.45 I y abscisa final K 3+543.08 I.

1.10. USO ACTUAL DEL INMUEBLE: Al momento de la inspección del predio se identificó que su uso es Agropecuario.

1.11. USO POR NORMA: De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por el secretario de planeación del municipio de Santiago de Tolú – Sucre, el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación del municipio y el Informe técnico de uso del suelo suministrado, el predio se encuentra en suelo rural y área de producción ZONA AGRÍCOLA (Z.A.) y ZONA RESIDENCIAL





PREDIO CAB-7-3-014

PERMANENTE (ZRPU) Se aclara que la franja requerida se encuentra en el uso normativo ZONA AGRÍCOLA (Z.A.).

1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL:

| | |
|----------------------------------|---|
| Departamento | 70 - Sucre |
| Municipio | 820 – Santiago de Tolú |
| Cedula. Catastral actual | 70-820-00-01-00-00-0001-0072-0-00-00-0000 |
| Área de terreno | 60 Ha 3450 m ² |
| Área de construcción | 907,0 m ² |
| Avalúo Catastral Año 2020 | \$ 871.353.000 |

5

Fuente: Consulta catastral IGAC

1.13. FECHA DE VISITA AL PREDIO: 17 de junio de 2020. Solamente a esta fecha son válidas las consideraciones presentadas

1.14. FECHA DE INFORME DE AVALÚO: 24 de junio de 2020.

2. DOCUMENTOS

- Ficha predial del predio CAB-7-3-014, elaborado el 20 de febrero de 2020.
- Certificado catastral, del 18 de febrero de 2020.
- Certificado de tradición y libertad, expedido el 24 de febrero de 2020.
- Escritura Publica 53 del 2 de octubre de 1947 protocolizada en la Notaria Única de Santiago de Tolú-Sucre.
- Escritura Publica 140 del 27 de abril de 2010 protocolizada en la Notaria Única de Santiago de Tolú-Sucre.
- Certificación de norma de usos del suelo, expedido el 17 de octubre de 2019.
- Plano de afectación predial, elaborado el 10 de septiembre de 2019.
- Estudio de títulos del predio CAB-7-3-014, elaborado el 20 de febrero de 2020.
- Informe técnico por la no afectación de servidumbre dentro del área requerida, del 10 de septiembre del 2019.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS: León Jairo López Arango. C.C: 70.053.455
Ana Julia Carrascal Guerra. Identificación sin establecer.

Fuente: Estudio de títulos CAB-7-3-014





3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:

- Escritura Publica 53 del 2 de octubre de 1947 protocolizada en la Notaria Única de Santiago de Tolú-Sucre.
- Escritura Publica 140 del 27 de abril de 2010 protocolizada en la Notaria Única de Santiago de Tolú-Sucre.

3.3. MATRICULA INMOBILIARIA: 340-103420.

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No 340-103420, sobre el predio objeto de avalúo recaen las siguientes anotaciones:

- Anotación 2 – Limitación al dominio: SERVIDUMBRE DE GASEODUCTO Y TRÁNSITO DE CARÁCTER PERMANENTE, registrada mediante la Escritura Pública No. 599 del 29 de marzo de 1993 de la Notaría Segunda de Sincelejo.

Nota 1: De acuerdo al informe técnico de no afectación de servidumbre suministrado por la Concesión Ruta al Mar, el área de servidumbre no se encuentra dentro del área requerida del predio.

Nota 2: El presente resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos.

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

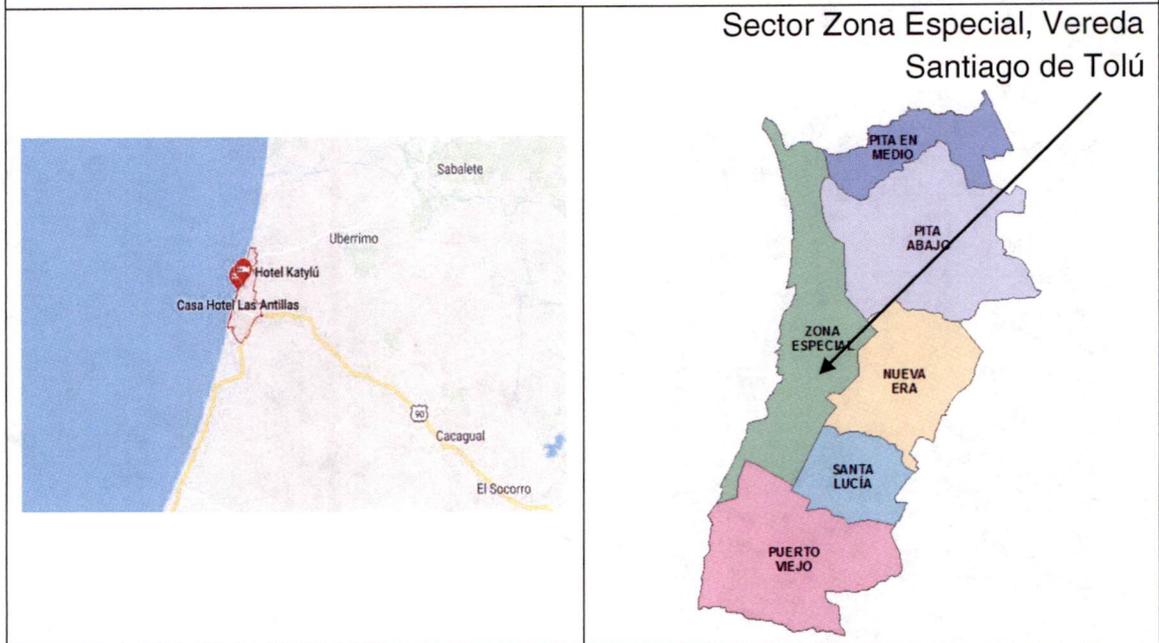
4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR: El predio se encuentra en la vereda Santiago de Tolú, sector Zona Especial, Se ubica geográficamente al Norte del municipio de Santiago de Tolú, y limita al norte con el municipio de San Onofre, al oriente con las veredas Pita en medio, Puta Abajo, Nueva Era y Santa Lucia, al sur con la vereda Puerto Viejo, y al occidente con el mar.





PREDIO CAB-7-3-014

LOCALIZACIÓN MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ - SUCRE



7

Fuente: [Google maps](https://www.google.com/maps). Consulta: 24 de junio de 2020

- 4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE** Económicamente el sector depende principalmente de la agricultura y la ganadería.
- 4.3. TOPOGRAFÍA:** La topografía del predio es plana, con pendientes entre el 0 y 7%.
- 4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:** El sector donde se ubica el predio objeto de estudio, se ubica en un piso térmico cálido. La temperatura media varía entre los 18°C a 30 °C y la temperatura promedio del sector es de 20°C.¹ La cabecera municipal se ubica a 3 msnm². El promedio de precipitaciones anuales se presentan entre 900 – 1200mm³.
- 4.5. CONDICIONES AGROLÓGICAS:** El área requerida se encuentra en las Unidades Cartográficas RWCa⁴ y RWEa⁶, y las siguientes características⁵:

1 Ibíd.

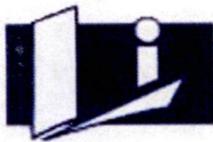
2 Ibíd.

3 Ibíd.

4 Instituto Geográfico Agustín Codazzi – Subdirección de Catastro. Estudio Zonas Homogéneas Físicas para el Municipio de Santiago de Tolú-Sucre, Vigencia 2014.

5 Instituto Geográfico Agustín Codazzi – Subdirección de Agrología. Estudio General de suelos del Departamento de Sucre. Clasificación de las tierras por su capacidad de uso.





| TIPO DE SUELOS | PISO CLIMA | LITOLOGIA | TAXONOMIA | CARACTERISTICAS SUELOS | EROSIÓN |
|----------------|-------------|-----------------------------|---------------------------------------|---|------------------|
| RWCa | Cálido seco | Depósitos marinos de arenas | Typic Halaquepts, Aquic Ustipsamments | Depósitos Superficiales Clásticos de Grano Fino | Muy Baja a media |
| RWEa | Cálido seco | Depósitos marinos finos | Vertic Haplustepts | Depósitos Superficiales Clásticos de Grano Fino | Muy Baja a media |

4.6. SERVICIOS PÚBLICOS: El sector cuenta con los servicios de acueducto veredal y energía eléctrica, los cuales se encuentran en pleno uso en los predios donde se encuentran viviendas, los demás lotes no cuentan aún con la respectiva conexión, la disposición final de aguas negras se realiza en pozo séptico individualizado para cada inmueble.

4.7. SERVICIOS COMUNALES: Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera urbana del municipio de Santiago de Tolú.

4.8. VÍAS IMPORTANTES DEL SECTOR: El sector se ubica al norte del perímetro urbano del Municipio de Santiago de Tolú – Sucre, vereda Santiago de Tolú. Para desplazarse al sector se utiliza transporte vehicular por vía veredal, la cual comunica con la cabecera municipal. Esta vía se encuentra en afirmado en buen estado de conservación y cuenta con una frecuencia de transporte aproximada de 30 minutos.

5. REGLAMENTACION URBANISTICA

5.1. NORMA URBANÍSTICA APLICADA: De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por el secretario de planeación del municipio de Santiago de Tolú – Sucre, el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación del municipio y el Informe técnico de uso del suelo suministrado, el predio se encuentra en suelo rural y área de producción ZONA AGRÍCOLA (Z.A.) y ZONA RESIDENCIAL PERMANENTE (ZRPU) Se aclara que la franja requerida se encuentra en el uso normativo ZONA AGRÍCOLA (Z.A)..

| Tipo de Uso | Uso |
|-------------|--|
| Principal | Los relacionados con la explotación agrícola |

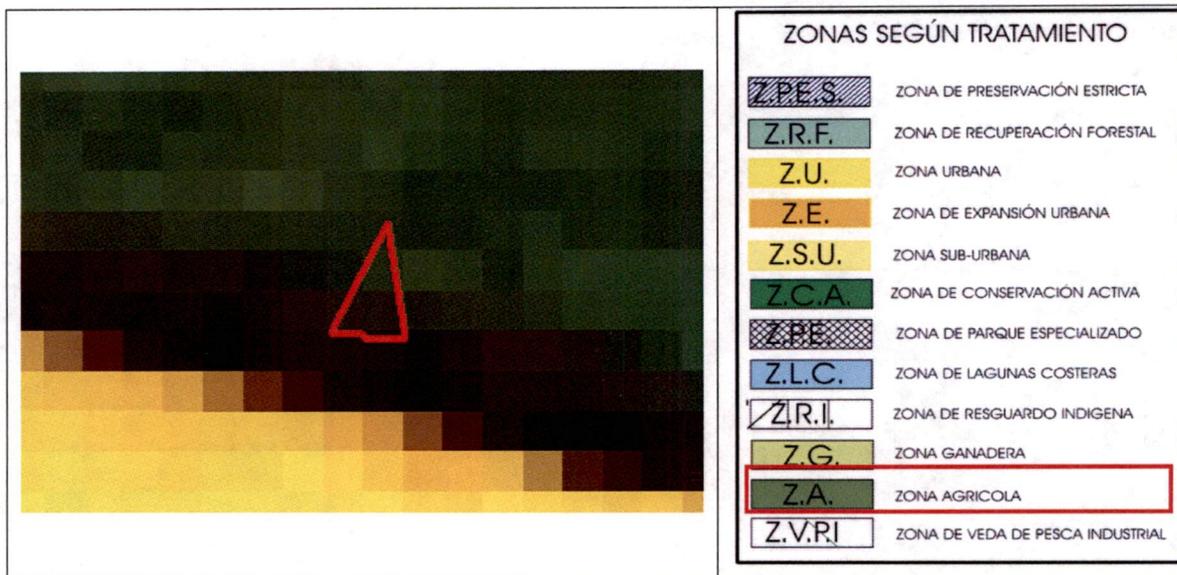




PREDIO CAB-7-3-014

| | |
|-------------|--|
| Permitido | Obras de Infraestructura agrícola y adecuación de suelos. Parcelaciones. |
| Restringido | Turismo, Recreación, residencial-Comercial |
| Prohibido | Minería. |

Fuente: Certificado de Uso de Suelo, 17 de octubre de 2019.



Fuente: Zonas según Uso, Componente Rural – Municipio de Santiago de Tolú

6. DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN: Se trata de un predio ubicado en la vereda Santiago de Tolú, el cual se encuentra aproximadamente a 4.39 km del perímetro urbano del municipio de Santiago de Tolú – Sucre. Se accede por vía veredal, la cual se encuentra en afirmado.





UBICACIÓN DEL PREDIO



Fuente de imagen: Google Earth, Consulta: 19 de diciembre de 2019.

6.2. ÁREA DEL TERRENO: El predio objeto de avalúo presenta las siguientes dimensiones respecto a su terreno:

| | |
|-----------------------|---------------------------|
| ÁREA TOTAL TERRENO: | 547.720,00 m ² |
| ÁREA REQUERIDA: | 2.315,7 m ² |
| ÁREA REMANENTE: | 0,00 m ² |
| ÁREA SOBRANTE: | 545.404,13 m ² |
| ÁREA TOTAL REQUERIDA: | 2.315,7 m ² |

Fuente: Ficha predial CAB-7-3-014, 20 de febrero de 2020.

6.3. LINDEROS: Los linderos del área de adquisición se relacionan a continuación:

| LINDEROS | LONGITUD | COLINDANTES |
|-----------|----------|---|
| NORTE | 0 m | LEÓN JAIRO LÓPEZ ARANGO (P.1) |
| SUR | 55.99 m | YASMINE ISAAC GALVIS Y OTROS (P.6-P.8) AGROPECUARIA RANCHO ALEGRE CASTAÑO SAS (P.8-P.12) |
| ORIENTE | 84.18 m | AGROPECUARIA RANCHO ALEGRE CASTAÑO SAS (P.12-P.1) |
| OCCIDENTE | 90.40 m | LEÓN JAIRO LÓPEZ ARANGO (P.1-P.6) |

Fuente: Ficha predial CAB-7-3-014, 20 de febrero de 2020





PREDIO CAB-7-3-014

- 6.4. **VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:** El predio objeto de avalúo se encuentra con frente sobre vía veredal que conecta el sector La Pita con el perímetro urbano Tolú, la cual se encuentra en afirmado y buen estado de conservación.
- 6.5. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El predio cuenta con servicio de acueducto veredal y energía eléctrica, sin embargo, el área requerida no presenta servicios públicos.
- 6.6. **UNIDADES FISIAGRÁFICAS:** La franja del área requerida presenta las siguientes unidades fisiográficas:

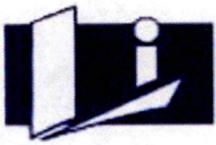
| Unidad Fisiográfica | Topografía | Uso actual | Norma |
|---------------------|------------|--------------|----------------------|
| 1 | 0-7% | Agropecuario | Zona Agrícola (Z.A.) |

- 6.7. **ÁREAS CONSTRUIDAS:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.
- 6.8. **CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.
- 6.9. **CONSTRUCCIONES ANEXAS:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones anexas.
- 6.10. **CULTIVOS ESPECIES:** La franja objeto de adquisición predial al momento de visita presenta los siguientes cultivos y/o especies objeto de avalúo:

| Descripción | Cantidad |
|--|----------|
| Orejero $\varnothing \leq 0,20$ m | 14 Un |
| Campano $\varnothing \leq 0,20$ m | 12 Un |
| Piñiqui $\varnothing \leq 0,20$ m | 2 Un |
| Totumo $\varnothing \leq 0,20$ m | 2 Un |
| Hobo Macho $\varnothing 0,21$ m – 0,40 m | 1 Un |
| Piñiqui $\varnothing 0,21$ m – 0,40 m | 2 Un |
| Hobo Macho $\varnothing 0,41$ m – 0,60 m | 1 Un |
| Matarratón $\varnothing 0,21$ m – 0,40 m | 2 Un |

Fuente: CAB-7-3-014, 20 de febrero de 2020





7. MÉTODOS VALUATORIOS

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, se seleccionaron los siguientes métodos:

12

7.1. MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

7.2. METODOLOGÍA PARA VALUACIÓN DE CULTIVOS Y ESPECIES:

Para el avalúo de especies forestales se tomaron en cuenta variables como la altura comercial del árbol en metros, el diámetro a la altura del pecho; se determinó el volumen comercial por cada árbol y se halló el valor final teniendo en cuenta el valor comercial por metro cubico de la madera según el tipo al que pertenezca. Los valores que se tienen en cuenta para cada tipo de madera se tomaron de los valores comerciales que se encuentran en el mercado local.

Los cultivos permanentes se avaluaron teniendo en cuenta variables como: especie, diámetro, altura, el costo de establecimiento que incluye (valor de la planta en vivero, ahoyado siembra y abandonado). Adicionalmente se tomó en cuenta el rendimiento esperado en kg por planta/año, según las condiciones en que se encuentra el cultivo y se relacionó con los precios históricos de venta por kg tomando como referencia información del SIPSA. También se tomó en cuenta un costo de mantenimiento que incluye podas, planteos, controles fitosanitarios, fertilización para determinar un valor total por planta. Las diferentes variables tomadas en cuenta para el avalúo están relacionadas con las condiciones que se dan para una hectárea de cultivo.

Para la valoración de pastos, se tiene en cuenta el costo promedio de establecimiento, sostenimiento y rendimientos del mismo por hectárea de terreno.

Fuente: informe de valoración de cobertura vegetal, en proyecto concesión ruta al mar.



**8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)****8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:**

| ESTUDIO DE MERCADO TOLU | | | | | | | | | | | | |
|--------------------------|--------------|------------------|-----------------------|-------------------|--------------------|------------------|-----------------|------------------|---------------|----------------|----------|-------------|
| ITEM | TEL CONTACTO | NOMBRE CONTACTO | UBICACIÓN - MUNICIPIO | SECTOR - VEREDA | DIRECCION - NOMBRE | VALOR OFERTA | VALOR AJUSTADO | TERRENO | | CONSTRUCCIONES | | |
| | | | | | | | | ÁREA (HA) | VALOR (HA) | ÁREA (m2) | VALOR/m2 | VALOR TOTAL |
| 1 | 3107126131 | Javier Perez | Tolu | La Pita | Finca | \$ 27,000,000 | \$ 26,730,000 | 1.0000 | \$ 26,730,000 | 0.00 | \$ - | \$ - |
| 2 | 3107126131 | Javier Perez | Tolu | La Pita | Finca | \$ 140,000,000 | \$ 138,600,000 | 5.5000 | \$ 25,200,000 | 0.00 | \$ - | \$ - |
| 3 | 3126257980 | Daniel Hernandez | Tolu | La Pita - Frances | Finca | \$ 26,000,000 | \$ 25,480,000 | 1.0000 | \$ 25,480,000 | 0.00 | \$ - | \$ - |
| MEDIA ARITMETICA | | | | | | \$ 25,803,333.33 | | | | | | |
| DESVIACION ESTÁNDAR | | | | | | 814,636.93 | LIMITE SUPERIOR | \$ 26,617,970.27 | | | | |
| COEFICIENTE DE VARIACION | | | | | | 3.16% | LIMITE INFERIOR | \$ 24,988,696.40 | | | | |
| VALOR ADOPTADO / HA | | | | | | \$25,803,000 | | | | | | |

13

8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO :

Método de Comparación o de Mercado: Para determinar el valor de hectárea de terreno se realizó la investigación de mercado de inmuebles similares al del objeto del avalúo, se encontró tres ofertas representativas en la zona, las cuales se presentan a continuación:

| ESTUDIO DE MERCADO TOLU | | | | | | | | | | | | |
|--------------------------|--------------|------------------|-----------------------|-------------------|--------------------|------------------|-----------------|------------------|---------------|----------------|----------|-------------|
| ITEM | TEL CONTACTO | NOMBRE CONTACTO | UBICACIÓN - MUNICIPIO | SECTOR - VEREDA | DIRECCION - NOMBRE | VALOR OFERTA | VALOR AJUSTADO | TERRENO | | CONSTRUCCIONES | | |
| | | | | | | | | ÁREA (HA) | VALOR (HA) | ÁREA (m2) | VALOR/m2 | VALOR TOTAL |
| 1 | 3107126131 | Javier Perez | Tolu | La Pita | Finca | \$ 27,000,000 | \$ 26,730,000 | 1.0000 | \$ 26,730,000 | 0.00 | \$ - | \$ - |
| 2 | 3107126131 | Javier Perez | Tolu | La Pita | Finca | \$ 140,000,000 | \$ 138,600,000 | 5.5000 | \$ 25,200,000 | 0.00 | \$ - | \$ - |
| 3 | 3126257980 | Daniel Hernandez | Tolu | La Pita - Frances | Finca | \$ 26,000,000 | \$ 25,480,000 | 1.0000 | \$ 25,480,000 | 0.00 | \$ - | \$ - |
| MEDIA ARITMETICA | | | | | | \$ 25,803,333.33 | | | | | | |
| DESVIACION ESTÁNDAR | | | | | | 814,636.93 | LIMITE SUPERIOR | \$ 26,617,970.27 | | | | |
| COEFICIENTE DE VARIACION | | | | | | 3.16% | LIMITE INFERIOR | \$ 24,988,696.40 | | | | |
| VALOR ADOPTADO / HA | | | | | | \$25,803,000 | | | | | | |

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)**9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO (INVESTIGACIÓN DIRECTA) :**

De acuerdo con el artículo 9 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, como se encontraron ofertas de alguna manera comparables, se pueden adoptar valores, por lo que no es necesario realizar la investigación directa.



**10. CÁLCULOS VALOR TERRENO****10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)**

| MERCADO | | | |
|----------------------------|-------------------|--------------------|----------------------|
| ITEM | SECTOR - VEREDA | DIRECCION - NOMBRE | VALOR TERRENO/HA |
| 1 | La Pita | Finca | \$ 26,730,000 |
| 2 | La Pita | Finca | \$ 25,200,000 |
| 3 | La Pita - Frances | Finca | \$ 25,480,000 |
| PROMEDIO | | | \$ 25,803,333 |
| DESVIACION ESTÁNDAR | | | 814,637 |
| COEF DE VARIACION | | | 3.16 |
| LIMITE SUPERIOR | | | \$ 26,617,970 |
| LIMITE INFERIOR | | | \$ 24,988,696 |

14

De acuerdo al estudio de mercado realizado se adopta el valor promedio encontrado en la zona teniendo en cuenta que el predio objeto de avalúo se comporta de manera similar a los puntos de investigación del mercado, por lo cual se adopta el siguiente valor de terreno:

| UNIDAD FISIOGRAFICA | UNIDAD | VALOR |
|---------------------|---------------|---------------|
| U.F.1 | Hectárea (Ha) | \$ 25.803.000 |

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Oferta 1: Finca de 63 Ha, la cual se vende por hectárea, tiene uso actual pastos, cuenta con acueducto veredal, terreno plano, y vías internas en buen estado, precio por Ha: \$ 27.000.000.

Oferta 2: Finca de 5.5 Ha. Uso actual pastos, tiene árboles frutales y sombríos, cuenta con acueducto veredal y terreno plano. Se accede a la finca por vía veredal en buen estado. Precio: \$ 140.000.000

Oferta 3: Finca de 1100 Ha en sector de Pita entrando por la vía Francés, cuenta con topografía plana y la mayoría se encuentra en pastos, se vende la ha a veintiséis millones con frente sobre la vía de acceso.



10.3. EJERCICIOS RESIDUALES: Para la determinación del valor de hectárea de terreno del predio objeto de estudio no se consideró necesario realizar un ejercicio por medio del método (técnica) residual.

10.4. SERVUDUMBRES: De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No 340-103420, sobre el predio objeto de avalúo recae una SERVIDUMBRE DE GASEODUCTO Y TRÁNSITO DE CARÁCTER PERMANENTE, debidamente registrada mediante la Escritura Pública No. 599 del 29 de marzo de 1993 de la Notaría Segunda de Sincelejo. Sin embargo, de acuerdo al informe técnico de no afectación de servidumbre suministrado por la Concesión Ruta al Mar, el área de servidumbre no se encuentra dentro del área requerida del predio.

15

10.5. ZONAS DE PROTECCIÓN (RONDAS DE RÍO, RONDAS DE NACEDEROS): El bien objeto de estudio no presenta zonas de protección por rondas de río o rondas de nacaderos.

11. CALCULOS VALOR CONSTRUCCIONES

11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN: La determinación del costo de la construcción se realizó mediante la metodología de costo de reposición, teniendo en cuenta el tipo de los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según fórmula de depreciación basada en Fitto y Corvini, lo que produce como resultado el valor final adoptado. Sin embargo, la franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones

11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI: La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones.

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

12.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES

La franja objeto de adquisición predial presenta los siguientes cultivos o especies objeto de avalúo.

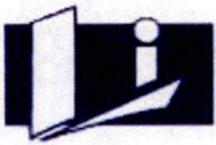




| CALCULO CULTIVOS Y ESPECIES | | | | |
|--|---------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| CULTIVOS Y ESPECIES | UNIDAD | CANTIDAD | VALOR UNIT. | VALOR TOTAL |
| Orejero $\varnothing \leq 0,20$ m | Un | 14 | \$ 9.896 | \$ 138.544 |
| Campano $\varnothing \leq 0,20$ m | Un | 12 | \$ 12.370 | \$ 148.440 |
| Piñiqui $\varnothing \leq 0,20$ m | Un | 2 | \$ 9.896 | \$ 19.792 |
| Totumo $\varnothing \leq 0,20$ m | Un | 2 | \$ 4.948 | \$ 9.896 |
| Hobo Macho $\varnothing 0,21$ m – 0,40 m | Un | 1 | \$ 7.422 | \$ 7.422 |
| Piñiqui $\varnothing 0,21$ m – 0,40 m | Un | 2 | \$ 59.376 | \$ 118.752 |
| Hobo Macho $\varnothing 0,41$ m – 0,60 m | Un | 1 | \$ 247.401 | \$ 247.401 |
| Matarratón $\varnothing 0,21$ m – 0,40 m | Un | 2 | \$ 39.584 | \$ 79.168 |
| TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES | | | | \$ 769.415 |

Nota: La especie Hobo macho también es conocida como Hobo o Majagua.





13. CONSIDERACIONES GENERALES.

- El predio presenta una ubicación con frente sobre una vía veredal la cual se encuentra en afirmado en buen estado de conservación.
- El predio presenta un topografía definida como topografía plana 0 – 7%.
- El desarrollo económico del sector se basa principalmente en la agricultura y la ganadería.
- De acuerdo a lo establecido por los decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
- Aclaremos que el evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.





14. RESULTADO DE AVALÚO.

| CAB-7-3-014 | | | | |
|----------------------------------|--------|-----------|----------------|---------------------|
| DESCRIPCIÓN | UNIDAD | DIMENSIÓN | VALOR UNITARIO | SUB TOTAL |
| TERRENO | | | | |
| TERRENO | Ha | 0,231587 | \$ 25.803.000 | \$ 5.975.639 |
| TOTAL TERRENO | | | | \$ 5.975.639 |
| TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES | | | | \$ 769.415 |
| TOTAL AVALUO | | | | \$ 6.745.054 |

TOTAL AVALÚO: SEIS MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL CINCUENTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$6.745.054,00).

Bogotá, D.C., 24 de junio de 2020.
Cordialmente,

DIEGO MONROY RODRIGUEZ
Representante Legal

OMAR PINZON
Perito Avaluador
RAA: AVAL-1014242133





15. DOCUMENTOS ANEXOS
ENTORNO



ENTORNO



VISTA GENERAL DEL PREDIO



8.2.1. CULTIVOS Y ESPECIES

AREA REQUERIDA Y ESPECIES





15.1. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONOMICAS

I. IDENTIFICACION DEL PREDIO

Tipo de Inmueble: LOTE DE TERRENO CON CONSTRUCCIONES.

Dirección: FINCA EL PARAÍSO

Vereda/Barrio: SANTIAGO DE TOLÚ

Municipio: SANTIAGO DE TOLÚ

Departamento: CORDOBA

Cedula catastral: 70-820-00-01-00-00-0001-0072-0-00-00-0000

Títulos de adquisición:

- Escritura Publica 53 del 2 de octubre de 1947 protocolizada en la notaria única de Santiago de Tolú-Sucre.
- Escritura Publica 140 del 27 de abril de 2010 protocolizada en la notaria única de Santiago de Tolú-Sucre.

20

Matricula Inmobiliaria: 340-103420

Propietario: León Jairo López Arango. C.C: 70.053.455

Ana Julia Carrascal Guerra. Identificación sin establecer.

II. CONSIDERACIONES

- De conformidad con el Protocolo para Avalúos Rurales GCSP-I-014 de fecha 01/08/2019, el concepto de la valoración de Notariado y Registro "no se incluirá en el encargo valuatorio, por lo que se deberá comunicar en la Oferta de Compra al vendedor, que lo correspondiente a los derechos notariales y de registro, serán asumidos por el comprador".

III. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

| Total Indemnizaciones Daño Emergente | | |
|---|------------------|--|
| ITEM | MONTO COMPENSADO | OBSERVACIONES |
| 1.Desmonte, embalaje, traslado y montaje. | | No Aplica compensacion por este concepto |
| 2. perdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición. | \$ - | No Aplica compensacion por este concepto |
| 3. Perdida de utilidad por otras actividades economicas. | \$ - | No Aplica compensacion por este concepto |
| Total Indemnizaciones | \$ - | |





CERTIFICADO DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

1. IDENTIFICACION DEL PREDIO

Tipo de Inmueble: LOTE DE TERRENO CON CONSTRUCCIONES.

Dirección: FINCA EL PARAÍSO

Vereda/Barrio: SANTIAGO DE TOLÚ

Municipio: SANTIAGO DE TOLÚ

Departamento: CORDOBA

Cedula catastral: 70-820-00-01-00-00-0001-0072-0-00-00-0000

21

Títulos de adquisición:

- Escritura Publica 53 del 2 de octubre de 1947 protocolizada en la notaria única de Santiago de Tolú-Sucre.
- Escritura Publica 140 del 27 de abril de 2010 protocolizada en la notaria única de Santiago de Tolú-Sucre.

Matricula Inmobiliaria: 340-103420

Propietario: León Jairo López Arango. C.C: 70.053.455

Ana Julia Carrascal Guerra. Identificación sin establecer.

2. VALORACION COMERCIAL:

| CAB-7-3-014 | | | | |
|---------------------------|--------|-----------|----------------|---------------------|
| DESCRIPCIÓN | UNIDAD | DIMENSIÓN | VALOR UNITARIO | SUB TOTAL |
| TERRENO | | | | |
| TERRENO | Ha | 0,231587 | \$ 25.803.000 | \$ 5.975.639 |
| TOTAL TERRENO | | | | \$ 5.975.639 |
| TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES | | | | \$ 769.415 |
| TOTAL AVALUO | | | | \$ 6.745.054 |

TOTAL AVALÚO: SEIS MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL CINCUENTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$6.745.054,00).

Bogotá, D.C., 24 de junio de 2020.
Cordialmente,

DIEGO MONROY RODRIGUEZ
Representante Legal

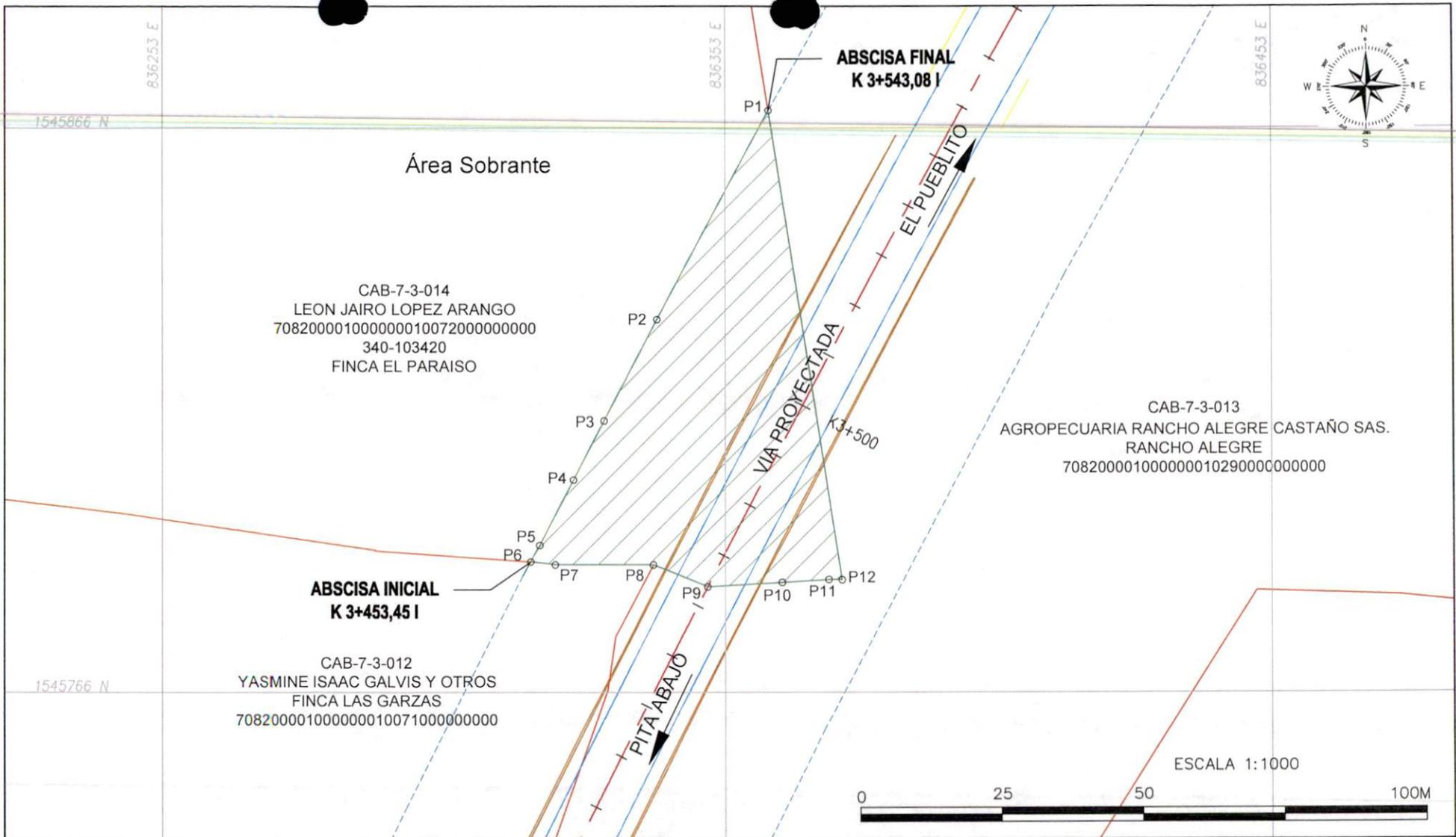
CONSORCIO DE CONDOMINIOS

APROBADO

Elaborado por:

Fecha: 26/6/20

OMAR PINZON
Perito Avaluador
RAA: AVAL-1014242133



CONSORCIO CR CONCESSIONES

CONEXIÓN VIAL
ANTIOQUIA-BOLIVAR
UFI 7 SUBSECTOR 3
TOLÚ - PUEBLITO

CONCESIÓN
Ruta al Mar

TÍTULO:
PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL

PROPIETARIO:
LEÓN JAIRO LÓPEZ ARANGO

CEDULA CATASTRAL:
70820000100000000100720000000000

MATRICULA INMOBILIARIA:
340-103420

CIP: CAB-7-3-014 **ESCALA:** 1:1000

| CUADRO DE ÁREAS | |
|------------------|-------------------------------|
| ÁREA TOTAL: | 54 Ha + 8204,00m ² |
| ÁREA REQUERIDA: | 0 Ha + 2315,87 m ² |
| ÁREA REMANENTE: | 0 Ha + 000,00m ² |
| ÁREA SOBRANTE: | 54 Ha + 5888,13m ² |
| ÁREA CONSTRUIDA: | 00,00 m ² |

| RUTA: TOLÚ - PUEBLITO | |
|-----------------------|-----------------------|
| PR | ABSCISAS |
| INICIO: 00+000,00 | INICIO: K 3+453,45(I) |
| FINAL: 24+594,00 | FINAL: K 3+543,08(I) |

CONVENCIONES

| | |
|------------------------------|-----------------------|
| - - - Línea de compra | ▭ Limite predial |
| - - - Ejes de vía proyectada | ▨ Área requerida |
| - - - Eje de vía existente | ▨ Área remanente |
| - - - Borde vía existente | ▨ Construcción |
| - - - Borde vía proyectado | ▨ Construcción anexa |
| - - - Fuentes hídricas | ○ Punto de inflexión |
| - - - Alcantarilla | - - - Chafalán Llento |
| - - - Lago o Jagüey | - - - Chafalán Corte |
| | - - - Cercas |

DIBUJÓ: JAIRO ANDRÉS RAMOS ROMERO **FECHA:** 10-09-19

INFORMACIÓN DE REFERENCIA

PROYECCIÓN:
Gauss - Krueger, Colombia (Transversa de Mercator)

DATUM:
MAGNA - SIRGAS

ORIGEN DE LA ZONA:
CENTRAL

COORDENADAS GEOGRAFICAS:
4° 35' 46.3215" Lat. Norte
74° 4' 39.0284" Long. Oeste

COORDENADAS PLANAS:
1'000.000 metros Norte
1'000.000 metros Este

ARCHIVO: CAB-7-3-014.dwg **PLANO:** 1 de 2

CUADRO DE COORDENADAS, ÁREA REQUERIDA

| VERTICE | LADO | DIST. | ANGULO | ESTE | NORTE |
|---------|-----------|-------|------------|-----------|------------|
| P1 | P1 - P2 | 42.00 | 36°55'6" | 836360.62 | 1545869.13 |
| P2 | P2 - P3 | 20.24 | 179°41'35" | 836340.89 | 1545832.05 |
| P3 | P3 - P4 | 11.82 | 179°37'19" | 836331.48 | 1545814.14 |
| P4 | P4 - P5 | 13.02 | 180°0'0" | 836326.05 | 1545803.63 |
| P5 | P5 - P6 | 3.32 | 181°13'28" | 836320.07 | 1545792.07 |
| P6 | P6 - P7 | 4.36 | 68°25'41" | 836318.48 | 1545789.15 |
| P7 | P7 - P8 | 17.43 | 173°2'4" | 836322.81 | 1545788.62 |
| P8 | P8 - P9 | 10.39 | 201°58'25" | 836340.23 | 1545788.61 |
| P9 | P9 - P10 | 13.17 | 154°32'36" | 836349.86 | 1545784.72 |
| P10 | P10 - P11 | 8.27 | 180°0'5" | 836363.01 | 1545785.52 |
| P11 | P11 - P12 | 2.37 | 184°53'41" | 836371.27 | 1545786.01 |
| P12 | P12 - P1 | 84.18 | 79°39'59" | 836373.64 | 1545785.95 |

Area: 2315.87 m²
 Area: 0.231587 ha

CONSORCIO CR CONCESIONES

| | | | | | | |
|--|--|--|---|--|---|----------------------------------|
|  Agencia Nacional de Infraestructura | TÍTULO: PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL | CUADRO DE ÁREAS | | CONVENCIONES | | INFORMACIÓN DE REFERENCIA |
| | PROPIETARIO: LEÓN JAIRÓ LÓPEZ ARANGO | ÁREA TOTAL: 54 Ha + 8204,00m ² ÁREA REQUERIDA: 0 Ha + 2315,87 m ² ÁREA REMANENTE: 0 Ha + 000,00m ² ÁREA SOBRANTE: 54 Ha + 5888,13m ² ÁREA CONSTRUIDA: 00,00 m ² | RUTA: TOLÚ - PUEBLITO | | --- Línea de compra - - - Ejes de vía proyectada - - - Eje de vía existente --- Borde vía existente --- Borde vía proyectado --- Fuentes hídricas --- Alcantarilla --- Lago o Jagüey | |
| CONEXIÓN VIAL ANTIOQUIA-BOLIVAR UFI 7 SUBSECTOR 3 TOLÚ - PUEBLITO | CEDULA CATASTRAL: 708200001000000010072000000000 | PR INICIO: 00+000,00 FINAL: 24+594,00 | | --- Límite predial --- Área requerida --- Área remanente --- Construcción --- Construcción anexa ○ Punto de inflexión --- Chafalán Lleno --- Chafalán Corte --- Cercas | | ARCHIVO: CAB-7-3-014.dwg |
|  CONCESIÓN Ruta al Mar | MATRICULA INMOBILIARIA: 340-103420 | ESCALA: N/A | ABSCISAS INICIO: K 3+453,45(l) FINAL: K 3+543,08(l) | | DIBUJÓ: JAIRÓ ANDRÉS RAMOS ROMERO | PLANO: 2 de 2 |
| CIP: CAB-7-3-014 | | | | | | |

CERTIFICADO DE USO DEL SUELO

EL SECRETARIO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE SANTIAGO DE TOLÚ

CERTIFICA:

Que según lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial (P.O.T.) del Municipio Santiago de Tolú, aprobado mediante el Acuerdo 010 de Diciembre 29 de 2.000, el predio relacionado a continuación esta zonificado con los siguientes usos:

INFORMACIÓN DEL PREDIO

| | |
|----------------------------------|--------------------------------------|
| Zona | Urbana - Rural |
| Dirección | EL PARAÍSO |
| Código Catastral | 72820-00-010000-0001-0072-0-00000000 |
| Folio de Matricula Inmobiliaria: | 340-103.420 |
| Probable Propietario: | LEÓN JAIRO LÓPEZ ARANGO |

1. CLASIFICACION DEL SUELO: ZONA URBANA

Área de producción: **Zona Residencial Permanente Urbana (ZRPU).**

En esta zona el predio tiene un área aproximada de 13 Ha + 6.348 m² y tiene los siguientes usos:

| | |
|---------------------------|--|
| Reserva de uso | No tiene |
| Usos Principales: | - Vivienda unifamiliar y bifamiliar. Comercio Grupo I. Comercio Grupo II |
| Usos Permitidos: | - Industria Grupo I: |
| Usos Restringidos: | Todos los demás |

2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO: RURAL

2.1 Área de producción: **Zona Agrícola (Z.A.)**

En esta zona el predio tiene un área aproximada de 40 Ha + 9.428 m² y tiene los siguientes usos:

| | |
|-------------------|--|
| Usos Principales: | Los relacionados con la explotación Agrícola. |
| Usos Permitidos: | Obras de infraestructura agrícola y adecuación de suelos. Parcelaciones. |



Nit: 892.200.839-7

Usos Restringidos: Turismo, Recreación, Residencial-Comercial.

Usos Prohibidos: Minería.

Se expide el presente certificado a solicitud del interesado, a los diecisiete (17) días del mes de octubre de 2019.

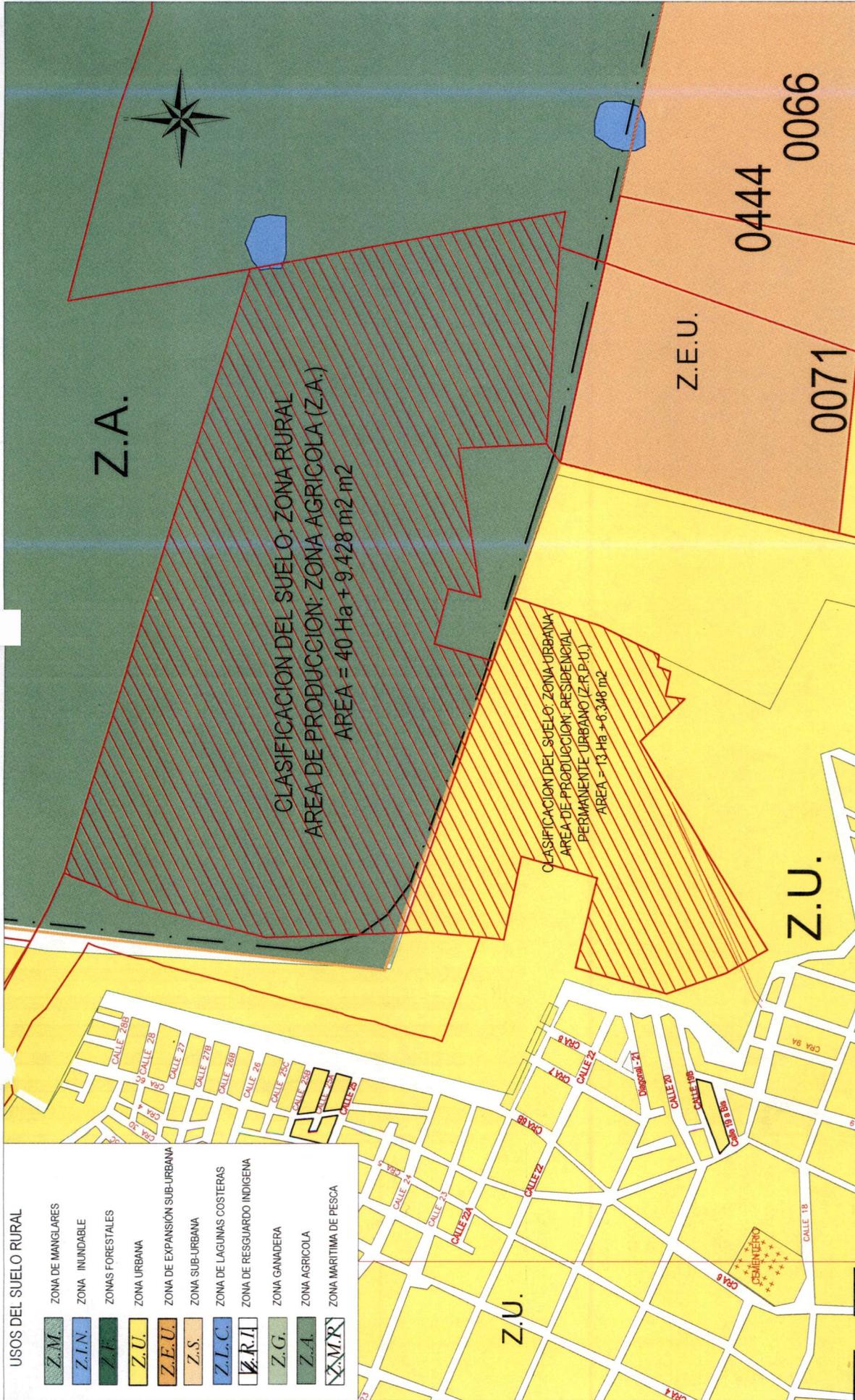
ELKIN JOSÉ DORIA PLAZA

Secretario de Planeación e Infraestructura Municipal

Proyectó: JFVT

USOS DEL SUELO RURAL

- Z.M. ZONA DE MANGLARES
- Z.I.N. ZONA INUNDABLE
- Z.F. ZONAS FORESTALES
- Z.U. ZONA URBANA
- Z.E.U. ZONA DE EXPANSIÓN SUB-URBANA
- Z.S. ZONA SUB-URBANA
- Z.L.C. ZONA DE LAGUNAS COSTERAS
- Z.R.I. ZONA DE RESGUARDO INDIGENA
- Z.G. ZONA GANADERA
- Z.A. ZONA AGRICOLA
- Z.M.R. ZONA MARITIMA DE PESCA



| CUADRO DE AREAS | | |
|---|---|--------------------------------------|
| ITEM | USO DE LA ZONA | AREA DE AFECTACION APROXIMADA EN M2. |
| 1 | Zona Urbana (Zona Residencial Permanente Urbana Z.R.P.U.) | 136.348 |
| 3 | Zona Rural (Zona Agrícola ZA) | 409.428 |
| AREA TOTAL APROXIMADA DEL PREDIO | | 545.776 |

PREDIO: EL PARAISO
 MAT. INMOB.: 340-103420
 CODIGO CATASTRAL: 70820-00-010000-0001-0072-0-000000000



7-3-014

Nit: 892.200.839-7

CERTIFICADO DE USO DEL SUELO

EL SECRETARIO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE SANTIAGO DE TOLU

CERTIFICA:

Que según lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial (P.O.T.) del Municipio Santiago de Tolú, aprobado mediante el Acuerdo 010 de Diciembre 29 de 2.000, el predio relacionado a continuación esta zonificado con los siguientes usos:

INFORMACIÓN DEL PREDIO

Zona Urbana.
 Dirección EL PARAÍSO
 Código Catastral 72820-00-010000-0001-0072-0-00000000
 Folio de Matricula Inmobiliaria: 340-103.420
 Probable Propietario: LEÓN JAIRO LÓPEZ ARANGO

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: URBANO

1.1 Área de producción: **Residencial Permanente Urbana (ZRPV).**

| Reserva de uso | No tiene |
|-------------------|---|
| Usos Principales: | - Vivienda unifamiliar y bifamiliar. - Comercio Grupo I <input type="checkbox"/> Consultorios Médicos y Odontológicos, laboratorios clínicos anexos a la vivienda. <input type="checkbox"/> Droguerías y Farmacias. <input type="checkbox"/> Estudio Profesionales anexos a la vivienda. <input type="checkbox"/> Fuentes de soda. Cafeterías. <input type="checkbox"/> Librerías y Papelerías. <input type="checkbox"/> Salones de belleza y peluquería. <input type="checkbox"/> Venta de Flores y Plantas. <input type="checkbox"/> Venta de víveres y alimentos; Panaderías, bizcocherías, Lecherías, Salsamentarías, expendios de carnes, pescados congelados y empacados, frutas, bebidas, tiendas, misceláneas, cigarrerías. <input type="checkbox"/> Hoteles y residencias turísticas hasta de 25 habitaciones. - Comercio Grupo II: <input type="checkbox"/> Agencias de loterías. <input type="checkbox"/> Agencias de turismo. <input type="checkbox"/> Artículos deportivos. <input type="checkbox"/> Artículos médico-quirúrgicos y de laboratorio. <input type="checkbox"/> Artículos de cuero y calzado. <input type="checkbox"/> Casa ópticas y de precisión. <input type="checkbox"/> Depósitos de materiales para construcción. <input type="checkbox"/> Electrodomésticos. <input type="checkbox"/> Equipos de sonido y venta de discos. |



Nit: 892.200.839-7

| | |
|----------------------------------|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Exhibición y venta de vehículos. <input type="checkbox"/> Ferreterías y cacharrerías. <input type="checkbox"/> Fotografías con laboratorio de revelado. <input type="checkbox"/> Joyerías y relojerías. <input type="checkbox"/> Máquinas de coser y oficina. <input type="checkbox"/> Muebles y lámparas; decoración en general. <input type="checkbox"/> Prendas de vestir. <input type="checkbox"/> Supermercados. <input type="checkbox"/> Telas, paños y textiles. <p>En la venta de servicios se distinguen entre otros:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Academias de enseñanza. <input type="checkbox"/> Bancos y cajas de ahorro. <input type="checkbox"/> Café, billares, bolos. <input type="checkbox"/> Cines y teatros. <input type="checkbox"/> Clínica dentales y de urgencias. <input type="checkbox"/> Consultorios profesionales. <input type="checkbox"/> Compañías financieras, de seguros y similares. <input type="checkbox"/> Compañías de finca raíz y arrendamientos. <input type="checkbox"/> Corporaciones de ahorro y vivienda. <input type="checkbox"/> Encuadernaciones, tipografías y similares. <input type="checkbox"/> Establecimientos de baño sauna y gimnasia. <input type="checkbox"/> Escuelas comerciales y similares. <input type="checkbox"/> Hoteles, residencias y alojamientos turísticos. <input type="checkbox"/> Oficinas profesionales y de todo tipo. <input type="checkbox"/> Parqueaderos de automóviles. <input type="checkbox"/> Reparación y mantenimiento de electrodomésticos. <input type="checkbox"/> Restaurante de todo tipo. <input type="checkbox"/> Salones de exhibición de todo tipo. <input type="checkbox"/> Bombas de gasolina |
| <p>Usos Permitidos:</p> | <p>- Industria Grupo I:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Ebanisterías. <input type="checkbox"/> Elaboración de pan y similares, <input type="checkbox"/> Remontadoras de calzado. <input type="checkbox"/> Reparación de muebles. <input type="checkbox"/> Talleres de reparación y mantenimiento de Electrodomésticos y artículos para el hogar. <input type="checkbox"/> Lavandería de ropa blanca y en seco. |
| <p>Usos Restringidos:</p> | <p>Todos los demás</p> |

Se expide el presente certificado a solicitud del interesado, a los treinta (30) días del mes de enero de 2019.


ELKIN JOSÉ DORIA PLAZA

Secretario de Planeación e Infraestructura Municipal

Proyectó: JFVT