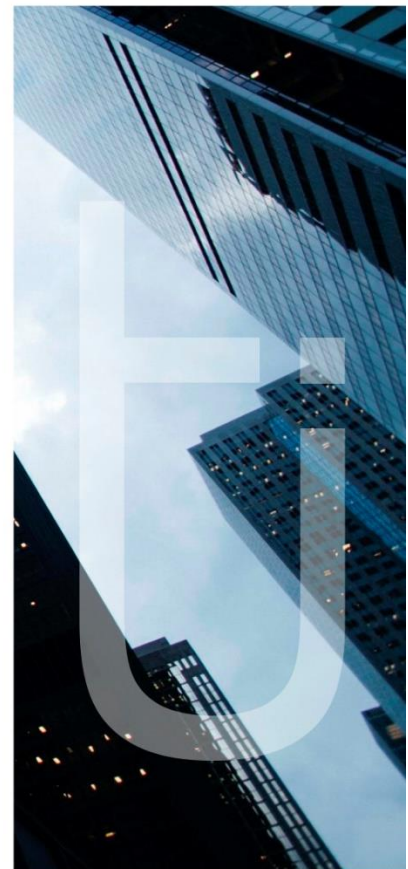


INFORME DE AVALÚO

Lotes Ciénega San Silvestre
Fertilizantes Colombianos S.A.
Barrancabermeja, Santander
Colombia

Folio Tinsa **220617667**

6 de octubre de 2022



AVALÚO COMERCIAL

Lotes Ciénega San Silvestre

Fertilizantes Colombianos S.A. en liquidación

Barrancabermeja, Santander.

Colombia

NIT 860014760-0

6 de octubre de 2022

Bogotá, Colombia.

Folio Tinsa 220617667



Señores:

Fertilizantes Colombianos S.A.

Asunto: Informe de avalúo comercial de los predios con nomenclatura según Certificado de Tradición como LOTE. ... PARC. LAS GRANJAS y LOTE(EL DANUBIO).

Respetados:

Dando trámite a su solicitud, presentamos a ustedes el dictamen valuatorio preparado para el bien inmueble descrito anteriormente, de la cual se refiere integralmente en la página de valoración del presente documento.

Consideraciones relevantes

Documentos suministrados para la elaboración del presente informe:

1. Certificado de tradición No. 303-44839 Impreso el 19 de mayo de 2022.
2. Certificado de tradición No. 303-34213 Impreso el 19 de mayo de 2022.
3. Escritura pública 530 del 03-03-1966 protocolizada en la notaría 15 de Bogotá mediante la cual se protocoliza la construcción de la sociedad Fertilizantes Colombianos S.A.
4. Escritura pública 1093 del 30-06-2005 protocolizada en el círculo notarial de Barrancabermeja mediante la cual se protocoliza el acto de dación de pago del inmueble identificado con cédula catastral No. 01-06-0270-0036-000.
5. Escritura pública 2671 del 31-12-2014 protocolizada en el círculo notarial de Barrancabermeja mediante la cual se protocoliza el acto de constitución de fiducia mercantil de administración.

Producto entregado:

El producto del informe valuatorio está compuesto por el siguiente contenido:

1. Descripción completa de lo observado en la propiedad y de los aspectos más importantes de la zona donde se emplaza.
2. Desarrollo de la metodología considerada por el tasador como la más idónea para llegar a una estimación confiable del valor.
3. Liquidación del (los) bien(es) inmueble(s)
4. Memorias de cálculo.
5. Registro fotográfico.

Salvedades

1. El profesional que firma declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de TINSA. La totalidad de las cifras se reportan en pesos colombianos (COP).



2. Con respecto a la vigencia del avalúo, de acuerdo con lo establecido por los decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico respectivamente, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año contado desde la fecha de expedición del informe. Se aplica esa vigencia siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble valuado no sufran cambios significativos ni se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable.
3. Conforme a lo determinado en el art. 14 del Decreto 1420 de 1998; la compañía valuadora, así como el valuador, no serán responsables de la veracidad de la información recibida del solicitante, con excepción de la concordancia de la reglamentación urbanística que afecte o haya afectado al inmueble objeto del avalúo al momento de la realización de este. La información y antecedentes de propiedad asentados en el presente avalúo son los contenidos en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del avalúo y/o propietario del bien a valorar, la cual asumimos como correcta. La documentación incluye, entre otras cosas, la escritura de propiedad o documento que lo identifica legalmente, los planos arquitectónicos y el registro catastral (boleta predial).
4. El estudio realizado no constituye en ningún caso un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil, la arquitectura u otro, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.
5. Los supuestos y/o proyecciones hipotéticas que fueron hechas durante el proceso de valoración para llegar a la opinión de valor están relacionados en el desarrollo del informe. No obstante, se recomienda que sean consideradas, dado que estas podrían afectar los resultados. A continuación, se presentan estas hipótesis asumidas:
 - 5.1. **COVID-19:** La incertidumbre y patrón económico derivado del escenario global por cuenta de la pandemia del COVID-19 ha desencadenado volatilidad en el mercado, dejando a países como Colombia sin evidencias precedentes, enfrentándonos de esta manera a un futuro incierto en términos de valorización y comercialización de las propiedades. Esta condición ha afectado a los sectores económicos, y en específico a los productos inmobiliarios, en diferente magnitud. De forma específica, el mercado de locales comerciales se ha visto afectado principalmente por las restrictivas decisiones adoptadas en términos de distanciamiento social y capacidad de aforo. A la fecha no es posible determinar cuándo se levantarán tales restricciones, dado que son una de las medidas más viables y estables implementadas por el gobierno nacional y por las autoridades locales. Una evidencia de lo anterior es la creciente oferta de locales en venta y arriendo y los amplios márgenes de negociación con los que se exhiben estos inmuebles en el mercado. En ese sentido, se puede concluir que es razonable que las tasaciones realizadas ahora con respecto a informes históricos tiendan a la baja y empiecen a reflejar la realidad que atraviesa el mercado inmobiliario.
6. El presente estudio no constituye un estudio jurídico de la tradición del inmueble y no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico de ninguna índole.
7. Los valores asignados corresponden a los valores que se identificaron de acuerdo con la información de los contratos suministrados, el presente estudio no contempla futuros factores económicos, ambientales y/o de salud pública impredecibles que puedan impactar el sector.
8. Se prohíbe la publicación parcial o total del presente informe de avalúo, por cualquier medio, sin la autorización previa escrita del cliente y la firma.

Así mismo se indica que Tinsa Colombia Ltda. exige su responsabilidad en los siguientes eventos:

9. Autenticidad de los documentos aportados.



10. Vicios ocultos y otras características de la propiedad y de la zona que no puedan ser apreciadas en una visita en la inspección técnica, o relacionadas en los documentos aportados.
11. Diferencias de áreas entre lo físico y lo jurídico, ya que para el presente informe no se realizó un levantamiento arquitectónico y/o topográfico formal de la propiedad.
12. Inconsistencias en la normatividad consignada en los planes, planes básicos o esquemas de ordenamiento territorial vigentes.
13. La propiedad sufra desvaloración posterior a la fecha de tasación por cambios físicos, jurídicos, normativos y/o económicos.



RESUMEN EJECUTIVO

El propósito de esta valuación es desarrollar una opinión del valor comercial de la propiedad objeto de estudio, basado en los derechos devienen de la tenencia y posible transacción comercial que se efectúe con el mismo. Para la determinación de valor se desarrollan metodologías independientes, en las cuales se definen los valores comerciales resultantes por cada una.

Los inmuebles objeto de tasación corresponden a los lotes ubicados cerca a la ciénega de san silvestre, en zona rural del municipio de Barrancabermeja el cual es propiedad de Fertilizantes Colombianos S.A. en Liquidación.

El presente informe da cuenta del proceso que se llevó a cabo y las determinantes consideradas para la obtención de la anterior conclusión de valor.



RESUMEN EJECUTIVO	vi
INFORMACIÓN GENERAL	- 9 -
ENCARGO VALUATORIO	- 9 -
DEFINICIONES Y TÉRMINOS	- 10 -
INFORMACIÓN GENERAL	- 11 -
VALORES CATASTRALES E IMPUESTOS	- 12 -
ASPECTOS JURÍDICOS	- 13 -
LOCALIZACIÓN	- 14 -
DESCRIPCIÓN E INFORMACIÓN DEL INMUEBLE	- 17 -
CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR	- 18 -
ASPECTOS NORMATIVOS	- 20 -
INFORMACIÓN DEL TERRENO	- 23 -
INFORMACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN	- 24 -
DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS	- 26 -
DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS	- 27 -
DETALLE FOTOGRÁFICO	- 28 -
METODOLOGÍA DE VALUACIÓN	- 32 -
ENFOQUE DE LA TASACIÓN	- 32 -
COMPORTAMIENTO DEL MERCADO INMOBILIARIO	- 32 -
APLICACIÓN DE ENFOQUES DE TASACIÓN	- 33 -
ENFOQUE DE COSTOS	- 33 -
ENFOQUE DE COMPARACIÓN	- 34 -
RESULTADOS DE LA VALORACIÓN	37
NOTA ACLARATORIAS ADICIONALES Y CONCLUSIONES DE VALOR.	38
ANEXOS	39





Información general

INFORMACIÓN GENERAL

ENCARGO VALUATORIO

Tipo de avalúo: Valor Comercial. Entendiéndose por valor comercial el monto al contado, o en términos razonablemente equivalentes, por el cual un comprador y un vendedor, deseosos ambos, bien informados y actuando libres de presiones, estarían dispuestos a comprar y a vender.

Objetivo del avalúo: Determinar el valor comercial del inmueble.

Documentación aportada:

1. Certificado de tradición No. 303-44839 Impreso el 19 de mayo de 2022.
2. Certificado de tradición No. 303-34213 Impreso el 19 de mayo de 2022.
3. Escritura pública 530 del 03-03-1966 protocolizada en la notaría 15 de Bogotá mediante la cual se protocoliza la construcción de la sociedad Fertilizantes Colombianos S.A.
4. Escritura pública 1093 del 30-06-2005 protocolizada en el circulo notarial de Barrancabermeja mediante la cual se protocoliza el acto de dación de pago del inmueble identificado con cédula catastral No. 01-06-0270-0036-000.
5. Escritura pública 2671 del 31-12-2014 protocolizada en el circulo notarial de Barrancabermeja mediante la cual se protocoliza el acto de constitución de fiducia mercantil de administración.

Responsabilidad del Avaluador

- Tinsa Colombia Ltda. no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma.
- Tinsa Colombia Ltda. no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

Bases del avalúo: El presente avalúo fue realizado con base en diferentes metodologías reconocidas por las normas de valoración vigentes.

Definición y tipo de valor: Valor de mercado se define como el precio más probable que una propiedad debiera presentar en un mercado abierto y competitivo bajo condiciones requeridas para su venta justa, actuando comprador y vendedor en forma prudente e informada, asumiendo que dicho proceso no se encuentra afectado por algún estímulo indebido. Implícita en esta definición se asume la consumación de la venta en una fecha específica, así como la transferencia titulada de la propiedad del vendedor y comprador bajo las siguientes condiciones:

- El comprador y vendedor se encuentran igual y normalmente motivados. Ambas partes actúan bien informadas o asesoradas, en beneficio de lo que consideran sus mejores intereses.
- Se asume un tiempo razonable de exposición en un mercado abierto.
- El pago se realiza mediante recursos monetarios en efectivo o en los términos de un acuerdo financiero comparable.



DEFINICIONES Y TÉRMINOS

Los siguientes términos se usan en la memoria, con los significados que a continuación se especifican:

- **Avalúo:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien raíz o bien inmueble, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad y cuya ética y desempeño avalen la confiabilidad de su valuación.
- **Costo:** Es el importe de efectivo o equivalentes al efectivo pagados, o bien el valor razonable (valor justo) de la contraprestación entregada, para adquirir un activo en el momento de su adquisición o construcción o, cuando fuere aplicable, el importe que se atribuye a ese activo cuando se o reconoce inicialmente de acuerdo con los requerimientos específicos de otras NIIF, por ejemplo, la NIIF 2 Pagos Basados en Acciones.
- **Depreciación:** Es la distribución sistemática del importe depreciable de un activo a lo largo de su vida útil.
- **Edad efectiva:** Corresponde a la antigüedad del inmueble, al periodo de tiempo transcurrido desde la recepción final o fecha estimada de construcción hasta el año de la valoración.
- **Valor específico:** Es el valor presente de los flujos de efectivo que la entidad espera obtener del uso continuado de un activo y de su disposición al término de su vida útil, o bien de los desembolsos que espera realizar para cancelar un pasivo.
- **Tasa de capitalización:** Es un indicador de inversión que mide la relación entre los ingresos operacionales netos de una inversión y su precio de compra. Este indicador es comúnmente usado en la evaluación de finca raíz, pero puede utilizarse para otros activos de igual forma.
- **Valor comercial:** Es la cantidad estimada de dinero circulante a cambio de la cual el vendedor y el comprador del bien que se valúa, estando bien informados y sin ningún tipo de presión o apremio, estarían dispuestos a aceptar en efectivo por su enajenación con una promoción suficiente y adecuada a su mercado
- **Valor depreciable (Importe depreciable):** Es el costo de un activo, u otro importe que lo haya sustituido, menos su valor residual.
- **Valor de Reposición Actualizado (VA):** Considera el estado de conservación presente y la vida útil de cada activo ubicados al interior del inmueble, teniendo en cuenta el estado, verificado por los antecedentes facilitados y el levantamiento en terreno por realizado por el tasador. Se ha aplicado una depreciación uniforme para el total de activos bajo la fórmula de Ross - Heidecke.
- **Vida Útil (V.U):** Es el periodo durante el cual se espera utilizar el activo amortizable por parte de la entidad.
- **Vida Útil Técnica:** Corresponde al periodo de tiempo durante el cual un inmueble será utilizable. Al final de este periodo, el bien alcanza su Valor Residual y podría ser retirado por obsolescencia tecnológica o funcional, lo que implica baja conveniencia económica de su utilización.
- **Vida Útil Remanente:** Años que se estima que el inmueble permanecerá utilizable.



INFORMACIÓN GENERAL



Fachada. Fuente: Tinsa

Fecha de visita	06/07/2022
Fecha del avalúo	21/07/2022
Tipo de avalúo	Tasación normal
Finalidad del avalúo	Valor comercial
Tipo de valor	Valor comercial
Objetivo del avalúo	Originación
Entidad	Particular
Producto	Valor Comercial
Solicitante	Fertilizantes Colombianos S.A. en Liquidación
Cedula / NIT.	860014760-0
Tipo de bien	Los inmuebles objeto de tasación corresponden a los lotes ubicados en colindancia a la ciénega de san silvestre.
Sector	Rural de acuerdo con toda la información suministrada y a la normativa vigente.



Estrato No se obtiene información de la estratificación.

Matrícula inmobiliaria 303-44839
303-34213

VALORES CATASTRALES E IMPUESTOS

Identificación	Año	Valor Catastral	Tarifa x mil	Impuesto Predial	Descuento x pronto pago	Impuesto Predial por pronto pago
303-444839	-	-	-	-	-	-
303-34213	-	-	-	-	-	-

Anotación aclaratoria. No se aportó información de impuestos.



ASPECTOS JURÍDICOS

Tipo de propiedad	Los predios objeto de tasación corresponden a dos lotes ubicados en zona rural del municipio de Barrancabermeja. Predio PARC. LAS GRANJAS con una extensión de 10.000 m2 y predio EL DANUBIO con una extensión de 4.088.60 m2
Identificación de los propietarios	De acuerdo al certificado de libertad adjunto, Industria Colombiana de Fertilizantes S.A.
Título de adquisición	Escritura Pública 324 del 01-05-1962 registrada en la notaría 2 de la ciudad de Barrancabermeja y Escritura Pública 485 del 05-06-1963 registrada en la notaría 1 de la ciudad de Barrancabermeja
Limitaciones, afectaciones y/o servidumbres	No registradas en el folio de matrícula.
Matricula inmobiliaria	303-44839 303-34213
Números Catastrales	Según información del Geoportal del IGAC: 680810001000000030128000000000 680810001000000030129000000000
Valor del acto de adquisición	Sin información.
Coeficientes de copropiedad	No aplica.

Anotación Aclaratoria. El presente capítulo e informe de avalúo no obedece a un estudio de títulos o un jurídico de la tradición del inmueble.

*Catastralmente el predio 303-44839 registra un área de 6.700m2, sin embargo, según Certificado de Tradición el predio tiene un área de 10.000 m2.

*Catastralmente el predio 303-34213 registra un área de 22.500m2, sin embargo, según Certificado de Tradición el predio tiene un área de 4.088.60m2.

*Se desconoce el motivo de dichas inconsistencias en cuanto a áreas catastrales.

*Se solicitó manzana catastral con el fin de constatar la localización de los predios versus documentación jurídica, sin embargo, no fueron aportados, la ubicación de los mismos se da a partir de lo indicado por el cliente y la descripción y ubicación en el documento de estudio de títulos.



LOCALIZACIÓN

Latitud: 7.091325320249201,

Longitud: -73.82251662838274



Fuente: Google Earth



Fuente: Sobreposición polígono Catastral sobre Google Earth

**El presente NO corresponde a un levantamiento topográfico, ubicación a partir de lo indicado por el cliente y estudio de títulos.*



Fuente: <https://geoportal.igac.gov.co/contenido/consulta-catastral>

Fuente: <https://geoportal.igac.gov.co/contenido/consulta-catastral>

Dirección

FOLIO 303-44839:
 LOTE PARC. LAS GRANJAS..... según nomenclatura en
 Certificado de Tradición.
 CGA SAN SILVESTRE según catastro

Departamento

FOLIO 303-44839:
 LOTEsegún nomenclatura en Certificado de Tradición.
 EL DANUBIO según descripción: Cabida y linderos.
 CIENAGA TIGRE según catastro

Santander

Municipio	Barrancabermeja
Barrio	PARAJE LAS GRANJAS
Código DANE	68081

Anotación Aclaratoria. La identificación de los predios se efectúa a partir de la información dada por el cliente durante la visita.





Descripción
e
Información
del Inmueble

CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR



Fuente: Tinsa, visita en campo

Generalidades	Los predios objeto de valoración se encuentran en la zona Rural de Barrancabermeja, se trata de dos predios colindantes con la Ciénega de San Silvestre.
Actividades predominantes	El sector corresponde a una zona con viviendas rurales.
Equipamiento de red vial	<p>Las condiciones de acceso al sector se consideran regulares, en razón a que cuenta con vías sin pavimentar. La principal vía de acceso es:</p> <p>ANTIGUA VÍA A SAN VICENTE</p> <p>Vía de carácter Nacional; en el área de influencia, consta de una vía con 2 carriles, uno en sentido norte y otro en sentido sur. Esta vía se encuentra parcialmente pavimentada, se encuentra en buen estado de conservación.</p> <p>El resto de vías se encuentra sin pavimentar y sin numerar.</p>
Estado de conservación	Las condiciones de conservación se consideran buenas.
Amoblamiento urbano	Se trata de un sector sin amoblamiento urbano.
Andenes y sardineles	En su totalidad el sector no cuenta con andenes ni sardineles.



Alumbrado público	El sector cuenta con algunos postes en concreto con luminarias de sodio.
Zonas verdes	Debido a que el sector es Rural se evidencian múltiples zonas verdes.
Servicios públicos	El sector cuenta con el servicio de energía.
Topografía	El sector presenta una topografía variable.
Tipo de transporte público	El servicio de transporte público en el sector es limitado a taxis.
Cubrimiento	Regular.
Frecuencia	Regular.



ASPECTOS NORMATIVOS

Decreto / Acuerdo reglamentario

El documento rector de la normatividad urbanística es el Acuerdo 033 de 2022.

Sector

De acuerdo a la normatividad urbanística vigente, el inmueble se localiza en suelo rural.

Tratamiento

El inmueble se encuentra en una zona de preservación.



CATEGORIAS DE PROTECCIÓN RURAL		ÁREA (ha)	PORCENTAJE	SÍMBOLO	
Áreas del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SINAP)	DRMI Humedal San Silvestre	Zona de Preservación	6.601,27	4,88%	
		Zona de Recuperación	15.990,91	11,81%	
		Zona de Producción	25.994,80	19,20%	
		Zona de Protección	71,37	0,05%	
	DRMI Yariguies	Zona de producción	3.410,78	2,52%	
Reserva Forestal del Río Magdalena (Ley 2 de 1959)		Zonificación de Tipo "B"	17.054,96	12,60%	
Áreas Importantes para la Conservación de las Aves (AICA)		AICA Yariguies	22,05	0,02%	

Fuente 1 Cartografía oficial POT

Artículo 401°. Distrito Regional de Manejo integrado (DRMI) Humedal San Silvestre. La reglamentación de los usos en las áreas localizadas en el DRMI en suelo rural corresponde a la establecida en los Acuerdos números 181 de 2011 y 241 de 2013 expedidos por el Consejo Directivo de la Corporación Autónoma Regional de Santander (CAS) o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Parágrafo 1. De conformidad con el parágrafo tres del artículo primero del Acuerdo 241 de 2013 expedido por la Corporación Autónoma Regional de Santander (CAS), la autorización de los usos reseñados en el presente artículo no conlleva en ningún caso, el derecho a adelantar directamente las actividades inherentes a la zona respectiva, de esta forma, el desarrollo de las actividades permitidas, debe estar precedido del permiso, concesión, licencia, o autorización a que haya lugar, otorgada por la Autoridad Ambiental competente.

Parágrafo 2. De conformidad con el artículo 5 del Acuerdo 181 de 2011 expedido por la Corporación Autónoma Regional de Santander (CAS), los usos y las consecuentes actividades permitidas en el Distrito Regional de Manejo Integrado del Humedal San Silvestre y sus zonas aledañas serán reguladas a través del Plan de Manejo y ceñirse a las definiciones del artículo 2.2.2.1.4.2. del Decreto Nacional 1076 de 2015 denominado "Definición de los usos y actividades permitidas" o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

Parágrafo 3. Las áreas del Distrito Regional de Manejo Integrado (DRMI) Humedal San Silvestre, se encuentra cartografiadas en el mapa CF-CR-01 "Áreas de protección y conservación ambiental del suelo rural", que hace parte integral del presente Plan.

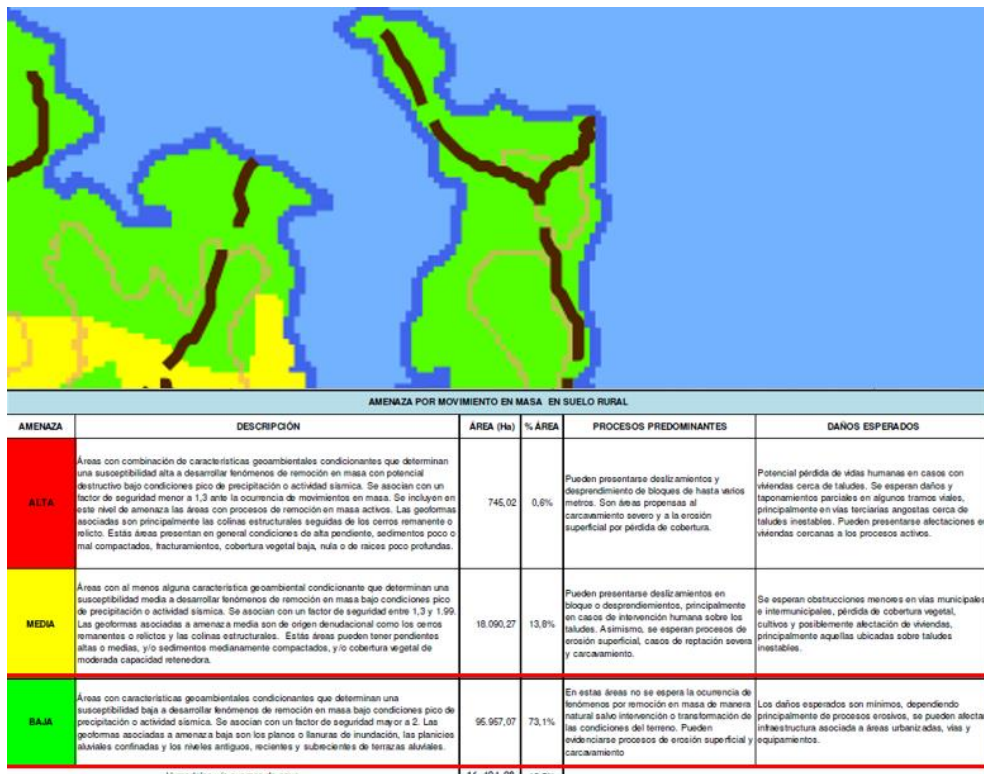
Decreto 1076 de 2015 Sector Ambiente y Desarrollo Sostenible

ARTÍCULO 2.2.2.1.4.2. Definición de los usos y actividades permitidas. De acuerdo a la destinación prevista para cada categoría de manejo, los usos y las consecuentes actividades permitidas, deben regularse para cada área protegida en el Plan de Manejo y ceñirse a las siguientes definiciones:

a) Usos de preservación: Comprenden todas aquellas actividades de protección, regulación, ordenamiento y control y vigilancia, dirigidas al mantenimiento de los atributos, composición, estructura y función de la biodiversidad, evitando al máximo la intervención humana y sus efectos.

Amenaza / riesgo por remoción en masa

El predio se encuentra en una zona de amenaza por movimiento en masa baja.

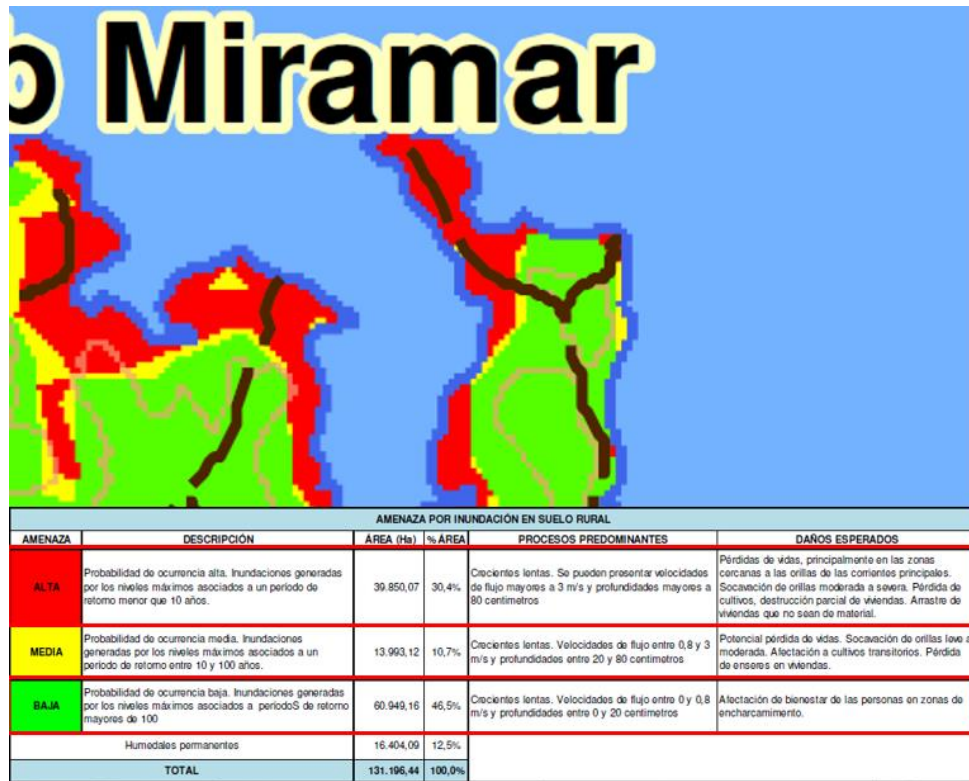


Fuente 2 Cartografía oficial POT



Amenaza / riesgo por inundación

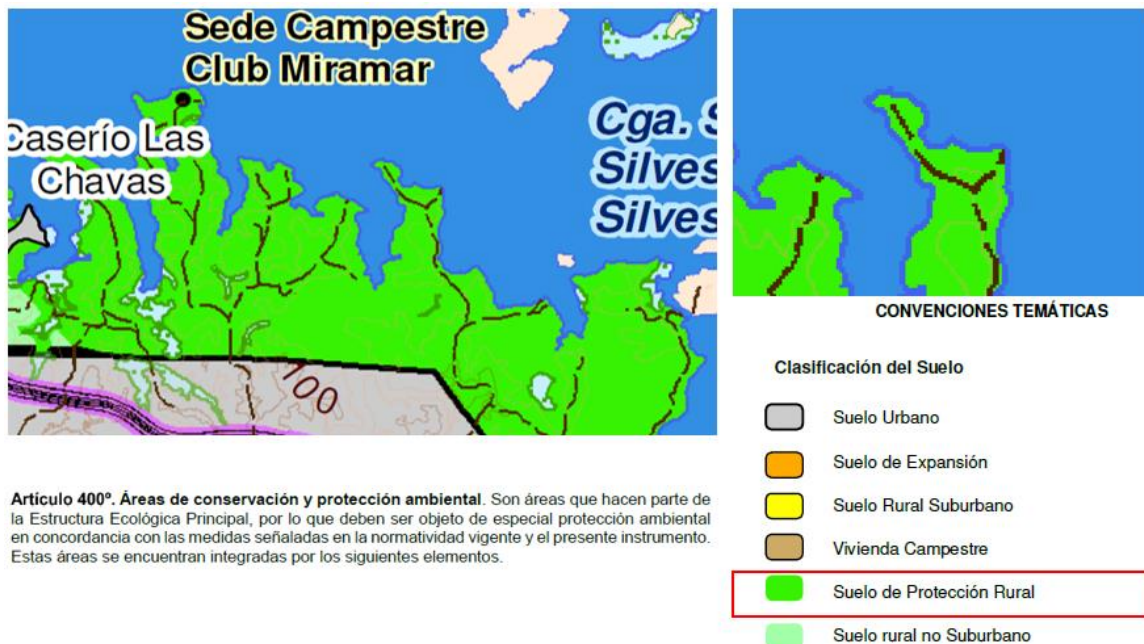
Un porcentaje del predio se encuentra en zona de amenaza por inundación alta.



Fuente 3 Cartografía oficial POT

Suelo de Protección Rural

El predio se encuentra en suelo de Protección Rural.



Artículo 400°. Áreas de conservación y protección ambiental. Son áreas que hacen parte de la Estructura Ecológica Principal, por lo que deben ser objeto de especial protección ambiental en concordancia con las medidas señaladas en la normatividad vigente y el presente instrumento. Estas áreas se encuentran integradas por los siguientes elementos.

Fuente 4 Cartografía oficial POT

Índices de edificabilidad

No especifica.

Nota: Dadas la extensión del predio y las condiciones normativas evidenciadas en Cartografía del POT, se sugiere tramitar concepto de normativa urbanística específica del predio con el fin de establecer con exactitud las posibilidades de desarrollo, uso, edificabilidad, densidades y demás condiciones normativas.

INFORMACIÓN DEL TERRENO

Ubicación en manzana	Esquinero
Linderos	Según especifica en la escritura 324 del 01-05-1962 de la Notaría Segunda de Barrancabermeja y la escritura 485 del 05-06-1963 de la Notaría Primera de Barrancabermeja, respectivamente.
Topografía	El sector presenta una topografía variable.
Observaciones de áreas del terreno	El área referida es aquella descrita en los Certificado de Tradición: 303-44839: 1 Hectárea (10.000m ²) 303-34213: 4.088.60 m ²
Predio de mayor extensión	No aplica.

Anotación Aclaratoria. Para efectos de este informe se trabaja con el área encontrada en el Certificado de Tradición.



INFORMACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN



Número de pisos	1
Número de sótanos	No aplica.
Coefficientes de copropiedad	No aplican.
Observaciones de áreas de construcción	Nota. Se encuentra una construcción de aproximadamente 40m2.
Estado de las construcciones	Usado
Estado de conservación	Esta construcción se encuentra en estado de abandono.

Anotación aclaratoria Las mediciones hechas en sitio se deben considerar aproximadas al no tratarse de un levantamiento arquitectónico formal.

Especificaciones de la construcción

Cimentación y Estructura	Sin información, dado que no se logra revisión de cimentación de forma directa.
Cubierta	Placa de concreto.
Fachada	Ladrillo.



Carpintería	Metálica.
Ventanería	En ornamentación metálica sin vidrios.
Acabados	Sencillos.
Condiciones de iluminación	Se consideran normales.
Condiciones de ventilación	Se consideran normales.
Servicios Públicos	Los predios no cuentan con servicios públicos.

Anotación aclaratoria Las construcciones descritas anteriormente fueron las mostradas en la visita de campo.



DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

Las siguientes son las hipótesis y condiciones restrictivas existentes:

- **Problemas de estabilidad y suelos:**
El sector no cuenta con aparentes problemas de estabilidad de suelos que se aprecien a simple vista, no se emite concepto formal respecto a la estabilidad y suelos. Para lo anterior se considera importante realizar los respectivos estudios del suelo específicos.
- **Impacto ambiental y condiciones de salubridad:**
No se evidencian aparentes actividades o usos que tengan un impacto ambiental o influya en las condiciones de salubridad.
- **Servidumbres, cesiones y afectaciones viales:**
Sobre el inmueble actualmente no se presenta ningún tipo de afectación inscrita jurídicamente.
- **Seguridad:**
El sector no cuenta con aparentes problemas de seguridad importantes o significativos, más allá de los que se presentan en la ciudad en general.
- **Problemáticas socioeconómicas:**
El sector no cuenta con problemas de tipo socioeconómico significativos.
La crisis económica derivada del COVID-19 a nivel mundial ha impactado todos los sectores de la economía, dentro de los cuales el sector de servicios empresariales y especializados se encuentra dentro de los principales afectados dadas las altas restricciones de movilidad, desplazamiento y distanciamiento social para buscar la contención del virus.



DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta en la determinación del justiprecio comercial, materia del presente informe, las siguientes particularidades:

- La normatividad vigente y sus posibilidades de ser desarrollado.
- La localización general del inmueble en la ciudad de Barrancabermeja se caracteriza por presentar actividades de vivienda informal.
- La ubicación específica del inmueble.
- Las condiciones de acceso al sector, ya que éste se encuentra rodeado de importantes vías integradas a la malla vial de la ciudad, por las cuales transitan numerosas rutas de buses, colectivos y taxis.
- Teniendo en cuenta el contexto actual y conforme al tipo de producto inmobiliario se consideran las posibilidades de comercialización y negociación de mediano a largo plazo. La incertidumbre y parón económico derivado del escenario global por cuenta de la pandemia del COVID-19 ha desencadenado una volatilidad del mercado, dejando a países como Colombia sin evidencias precedentes, enfrentándonos de esta manera a un futuro incierto en términos de valorización de las propiedades.
- El análisis de las especificaciones arquitectónicas y constructivas de la construcción en relación con el área construida, edad, acabados interiores, iluminación y ventilación natural.
- De acuerdo con el numeral 7° del Artículo 2° del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el Artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de junio de 1998, expedidos por el Ministerio del Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.



DETALLE FOTOGRÁFICO



Acceso



Acceso



Acceso



Lote



Lote



Lote





Lote



Lote



Construcción



Construcción



Construcción



Cubierta Construcción





Lote



Construcción



Ciénaga



Lote





Metodologías de Valuación

METODOLOGÍA DE VALUACIÓN

ENFOQUE DE LA TASACIÓN

Enfoque de costos

Se utilizó para estimar el valor por m2 unitario de la construcción, teniendo en cuenta estado de conservación y vetustez. Los valores de referencia a nuevo son tomados de las bases de datos internas para este tipo de productos.

Enfoque comparativo

Un enfoque comparativo fue desarrollado porque hay suficiente información para adelantar esta estimación y el enfoque refleja el comportamiento del mercado para este tipo de propiedad en el contexto económico actual.

COMPORTAMIENTO DEL MERCADO INMOBILIARIO

Comportamiento de oferta y demanda

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, con una demanda media. El tipo de producto inmobiliario no cuenta con una respuesta inmediata de la demanda lo que genera que el sujeto sea transable de mediano a largo plazo.

Actualidad edificatoria

En el sector donde se localiza el inmueble objeto de avalúo se evidencia una actividad edificadora media, se trata de un sector consolidado, donde la mayoría de las obras se remiten a la remodelación y reforma de las edificaciones ya existentes.

Perspectivas de valorización

La incertidumbre y patrón económico derivado del escenario global por cuenta de la pandemia del COVID-19 ha desencadenado una volatilidad del mercado, dejando a países como Colombia sin evidencias precedentes, enfrentándonos de esta manera a un futuro incierto en términos de valorización de las propiedades.

Periodo estimado de comercialización

Más de 60 meses, aproximadamente, dado las características físicas, económicas y normativas del predio se considera que los tiempos de comercialización pueden ser superiores a los esperados.



APLICACIÓN DE ENFOQUES DE TASACIÓN

ENFOQUE DE COSTOS

Este enfoque o método comparativo considera la posibilidad de que, como sustitutivo de la compra de cierto bien, uno podría construir otro bien que sea o una réplica del original o uno que proporcionara una utilidad equivalente. En el contexto de los bienes inmuebles, generalmente se justifica pagar más por ciertos inmuebles, que el costo de adquirir un terreno similar y construir una edificación alternativa, a menos que el momento no resulte adecuado, o que existan inconvenientes o riesgos. En la práctica, el enfoque o método también tiene en consideración la estimación de depreciación de bienes más antiguos y/o menos funcionales de forma que la estimación del costo de uno nuevo excedería el precio que probablemente se pagaría por el bien tasado. (Conceptos y principios generales de valuación, GTS G02).

Para este método se emplea la siguiente fórmula:

$$Vc = \{Ct - D\} + Vt$$

En donde:

Vc = Valor comercial *Ct = Costo total de la construcción* *D = Depreciación* *Vt = Valor del terreno*

De acuerdo a las tipologías constructivas de cada edificación se otorga el valor de reposición a nuevo. Lo anterior se hace con base en presupuestos de obra y catálogos de revistas especializadas para hacer la respectiva depreciación en función de la edad y el estado de conservación de las edificaciones.

Vetustez y estado de las unidades

Unidad	Edad aproximada (Años):	Vida útil (Años):	Estado de Conservación:
Casa	60	100	4.5 Muy Malo

Justificación de la metodología

A continuación, se presentan las memorias de cálculo de la descomponetización de las edificaciones y se refieren los costos directos e indirectos asociados a la construcción del inmueble a nuevo.

Cuadro de Valorización IFRS descomponetizado de edificaciones

Valoración Construcciones

N.	Unidad Valorada	Área m ²	C.R.N. \$/m ²	% VU	Depreciación R-H		Valor Depreciado	% Residual	Valor Residual	C.R.N. \$/Total	C.R.Dep. \$/Total	% Inc	Valor Razonable
					Coef %	VA \$/m ²							
1	Casa	40,00 m ²	\$ 1.098.631	60%	87,100%	\$ 141.723	\$ 956.908	15%	\$ 33.975.617	\$ 43.945.240	\$ 5.668.936	599,3%	\$ 5.668.936

Se hace claridad que el valor referido por la totalidad de las edificaciones suma un total de \$43.945.240 de reconstrucción a nuevo. Sin embargo, se debe considerar que la presente metodología considera la reconstrucción con la depreciación que considera la vetustez del inmueble y parte del lote que le corresponde. Lo anterior refiere un valor total de la construcción a la fecha de **\$5.668.936**.

ENFOQUE DE COMPARACIÓN

Para el enfoque de comparación se hace necesario que exista una muestra de inmuebles similares que se encuentren disponibles en el mercado ofertado para proceder con el análisis respectivo según la metodología a aplicar.

Teniendo en cuenta las condiciones normativas y económicas del predio (este se ubica en suelo de PORTECCIÓN, según cartografía, con uso de ZONA DE PRESERVACIÓN, lo cual restringe las posibilidades de desarrollo), se llevó a cabo una investigación económica de 3 predios en venta con ubicación y condiciones físicas similares (rurales con limitación total de desarrollo) para estimar el valor por m² de terreno.

Las ofertas se consideran homogéneas en cuanto a condiciones físicas e influencia por cuerpos de agua (restricción de desarrollo por normas ambientales), si bien el predio se encuentra con mayor cercanía al casco urbano, la normativa limita su desarrollo, teniendo en cuenta su uso, de ZONA DE PROTECCIÓN.

Método de comparación de mercado de inmuebles en venta

Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien a partir de la transacción previsible que se pueda obtener del mismo al ofertarlo en un periodo razonable de tiempo en el mercado en venta. Para poder determinar el valor comercial, se desarrolla un análisis de ofertas que se encuentran vigentes al momento de la tasación, las cuales cuentan con características similares en cuanto a ubicación, destinación y extensión.

Dentro del análisis se presenta una homologación por factor de negociación sobre las cuantías ofertadas que permiten una negociación prudencial, factor razonable dadas las condiciones actuales del mercado, en las cuales se evidencia una disminución del tráfico comercial. Las ofertas calificadas como peores P(Peor), otorgan un apremio al valor homologado por m², en contraparte las ofertas calificadas como mejores M(Mejor), otorgan un castigo al valor homologado por m². Los valores o factores cuantificados de estas calificaciones obedecen a estudios econométricos aplicados en él se oferta de inmuebles similares en renta dentro del mismo sector de casas comerciales.

Para la elaboración del estudio de mercado se ha tenido se consideran entre otros los siguientes factores: localización específica, extensión superficiaria, topografía, destinación económica, reglamentación urbanística aplicable, adecuaciones, servicios e infraestructura, etc. En la aplicación de este método, se procedió a realizar una investigación sobre oferta de inmuebles en venta y renta con características similares o en alguna medida comparables con los productos inmobiliarios que se desarrollan en el sector. A continuación, se presentan las ofertas comparables de sujetos inmobiliarios comparables.

LOTE DE PROTECCIÓN:

EST. (T) COMPARABLES de TERRENOS en VENTA

Ubicación	Fuente	Comparación	Ubicación	Área Lote m ²	Forma	Factores de HOMOLOGACIÓN					F.Ho. Re.	Precio Unit.[\$/m ²]	Valor [\$/m ²] ajustado	Valor Comercial \$			
						Ubic.	Form.	Top.	F.Ne	Sup.							
1 Zona rural con Cuerpos de agua	6063170002	Similar	Tres frentes	19.000	Irregular	S	S	S	0,90	1,00	0,90	\$	5.263	\$	4.737	\$	100.000.000
2 Zona rural con Cuerpos de agua	3004297533	Similar	Tres frentes	20.000	Irregular	S	S	S	0,80	1,00	0,80	\$	6.500	\$	5.200	\$	130.000.000
3 Zona rural con Cuerpos de agua	6067352005	Similar	Tres frentes	10.000	Irregular	S	S	S	1,00	1,00	1,00	\$	4.500	\$	4.500	\$	45.000.000
Área del sujeto: #####											PROMEDIO		\$ 5.421	\$	4.812	\$	91.666.667

Legenda:

Ubic.: Ubicación
Form.: Forma
Top.: Topografía

F.Ne.:Factor Negociación
Sup.: Superficie
F.Ho.Re.: Factor de Homologación Resultante

Media Aritmética	\$	4.812
Desviación Estándar		356
Coef. De Variación		7,40%
Límite Inferior	\$	4.456
Límite Superior	\$	5.168



El presente estudio de mercado se realiza sobre predios localizados en la zona rural de la Región de Santander, con limitaciones de desarrollo. El factor de negociación está en 5% y 20%, teniendo en cuenta que es el descuento que está dispuesto a dar el oferente. Como resultado arroja un valor por m2 de **\$4.800** valor que se toma para la presente liquidación sobre el lote objeto de avalúo.

Para efectos del presente se liquida el área de terreno indicada en documentos aportados.

Las condiciones de desarrollo del predio a la fecha son nulas, dada la normatividad vigente, por lo que se valora a la fecha como suelo de protección.

Valoración Terreno

N.	Unidad Valorada	Superficie	Forma	Valor por m ²	Valor Total
1	Terreno	4.088,60 m ²	Regular	\$ 4.800	\$ 19.625.280
1	Terreno	10.000,00 m ²	Regular	\$ 4.800	\$ 48.000.000
Subtotal Terreno					\$ 67.625.280





RESULTADOS DE LA VALORACIÓN

FERTILIZANTES COLOMBIANOS S.A.

Valor comercial

Resumen de la metodología

Elemento valorado	Superficie	Valor razonable	% Particip.
Terreno 303-34213	4.088,60 m ²	\$ 19.625.280	26,78%
Terreno 303-44839	10.000,00 m ²	\$ 48.000.000	65,49%
Construcción	40,00 m ²	\$ 5.668.936	7,73%
Total valor comercial		\$ 73.294.216	100,00%

SON: SETENTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS DIECISEIS PESOS M/CTE.

6 de octubre de 2022



Juan Camilo Castaño M
CC 75093660
Representante legal
R.A. AVAL.



Erika Herrera
CC 1022360911
Directora técnica
R.A. AVAL.1022360911



NOTA ACLARATORIAS ADICIONALES Y CONCLUSIONES DE VALOR.

- Los predios objeto de tasación corresponden a dos lotes ubicados en zona rural del municipio de Barrancabermeja. Predio PARC. LAS GRANJAS (303-44839) con una extensión de 10.000 m2 y predio EL DANUBIO (303-34213) con una extensión de 4.088.60 m2
- Para efectos del presente se liquidan las áreas reportadas en el Certificado de Tradición aportado.
- A la fecha el predio cuenta con una construcción de 40 m2, la cual es tenida en cuenta para la presente valoración, bajo el estado de conservación actual, esta cuenta con una incidencia sobre el valor comercial de un 7,73%.
- El predio objeto de avalúo, se rige por el acuerdo Acuerdo 033 de 2022 “POR EL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN GENERAL DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE BARRANCABERMEJA 2022 – 2035”.
- A partir de la normatividad actual Acuerdo 033 de 2022, según plano MAPA CF-CG-04 SUELOS DE PROTECCIÓN RURAL, el predio se encuentra en zona de Zona de preservación, estas se constituyen como suelo de protección rural, e influye directamente en el valor comercial adoptado a la fecha.
- La normativa urbanística actual, adoptada mediante Acuerdo 033 de 2022 “POR EL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN GENERAL DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE BARRANCABERMEJA 2022 – 2035”, artículo 401, parágrafo 3, restringe las posibilidades de desarrollo, a partir de su condición de suelo de protección, con uso principal de preservación.
- Teniendo en cuenta las condiciones normativas y económicas del predio (este se ubica en suelo de PROTECCIÓN, según cartografía, con uso de ZONA DE PRESERVACIÓN, lo cual restringe las posibilidades de desarrollo), se llevó a cabo una investigación económica de 3 predios en venta con ubicación y condiciones físicas similares (rurales con limitación total de desarrollo) para estimar el valor por m2 de terreno.
- Las ofertas se consideran homogéneas en cuanto a condiciones físicas e influencia por cuerpos de agua (restricción de desarrollo por normas ambientales), teniendo en cuenta su uso, de ZONA DE PROTECCIÓN.
- El valor comercial estimado está dado a partir de la dinámica inmobiliaria evidenciada al momento de la visita, teniendo en cuenta ofertas vigentes a la fecha y considerando las condiciones físicas y de mercado actual, así como la normatividad urbanística vigente y sus posibilidades de desarrollo, NO se tienen en cuenta valores previos ni expectativas de valor en lo referente al predio objeto de avalúo.

*Anexos se encuentran en el cuerpo del informe de avalúo.



ANEXOS

Certificado de Tradición

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

	OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BARRANCABERMEJA
	CERTIFICADO DE TRADICION
	MATRICULA INMOBILIARIA
Certificado generado con el Pin No: 220519233959321868	Nro Matrícula: 303-44839
Pagina 1 TURNO: 2022-21039	
Impreso el 19 de Mayo de 2022 a las 10:25:49 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: 303 - BARRANCABERMEJA DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: BARRANCABERMEJA VEREDA: BARRANCABERMEJA	
FECHA APERTURA: 25-10-1995 RADICACIÓN: SN CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 25-10-1995	
CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION	
NUPRE:	
ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO	

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS	
PREDIO UBICADO DENTRO DEL MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA, QUE ALCANZA UNA EXTENSION DE UNA (1) HECTAREA, APROXIMADAMENTE,- DE ACUERDO CON EL NIVEL DE AGUAS DE LA CIENAGA LA CUAL RODEA EL TERRENO POR TODAS PARTES, EXCEPTO POR EL SURESTE DONDE COLINDA CON PROPIEDADES DE LA COMPAÑIA VENDEDORA DE ACUERDO CON UNA LINEA SEÑALADA POR DOS MOJONES SITUADOS TAL COMO APARECE EN EL PLANO FIRMADO POR LAS PARTES CONTRATANTES, ESTE TERRENO FORMA PARTE DEL DE MAYOR EXTENSION DENOMINADO EL DANUBIO.-	
AREA Y COEFICIENTE	
AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :	
AREA PRIVADA - METROS : CENTIMETROS : / AREA CONSTRUIDA - METROS : CENTIMETROS:	
COEFICIENTE : %	
COMPLEMENTACION:	
1.) BURBANO DE HERNANDEZ INES CONSUELO ADQ. EL PREDIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A PARC. LAS GRANJAS LTDA. ESC.2102 DE 271261 NOT. 2. DE BCABJA, REGISTRADA EL 301261 BAJO MATRICULA 303-0021834.-PARAGRAFO. 0- EL PREDIO DESCRITO HIZO PARTE MAYOR PORCION DE LOADJ. A MAXIMO GOMEZ. RESOL.243 DE 120754. MINAGRICULARA, REGISTRADA EL 10 DE JUNIO DE 1955 LIBRO 1. TOMO 1. PDA 307. 0-	

DIRECCION DEL INMUEBLE	
Tipo Predio: URBANO	
1) LOTE PARC. LAS GRANJAS	





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

Certificado generado con el Pin No: 220519170159321869

Nro Matrícula: 303-34213

Página 1 TURNO: 2022-21037

Impreso el 19 de Mayo de 2022 a las 10:25:48 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 303 - BARRANCABERMEJA DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: BARRANCABERMEJA VEREDA: BARRANCABERMEJA

FECHA APERTURA: 17-08-1989 RADICACION: 1989-6280 CON: CERTIFICADO DE: 17-08-1989

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

EL PREDIO EL DANUBIO, EN LA CIENAGA DE SAN SILVESTRE, PARAJE LAS GRANJAS, JURISDICCION DE ESTE MUNICIPIO CON UNA SUPERFICIE APROXIMADA DE 4.088.60 MTS2. Y LINDA: NORESTE: CON ECOPETROL DEL 00 AL 7. SUROESTE: CON ECOPETROL DEL 7 AL 9 Y ESTE: CON CRISTOBAL ARCILA GIRALDO DEL 00 AL 11 Y UN PREDIO DENOMINADO ISLA DEL DANUBIO PARAJE LAS GRANJAS, JURISDICCION DE ESTE MUNICIPIO CON UNA SUPERFICIE APROXIMADA DE 1 HTS, Y LINDA. SURESTE. CON PREDIOS DE PARCELACIONES LAS GRANJAS, ENTRE MOJONES COMPRENDIDOS EN EL PLANO Y POR LOS DEMAS COSTADOS CON AGUAS DE LA CIENAGA DE SAN SILVESTRE. (MAT.#9976. T.35).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

PARAGRAFO: EL INMUEBLE DE LA REFERENCIA FORMO PARTE DE LO ADJUDICADO A MAXIMO GOMEZ T. RESOLUCION N.243 DEL 12 DE JULIO DE 1.954. REGISTRADA EL 10 DE JUNIO DE 1.955 AL LIBRO 1. TOMO 2. PDA. 307 EMANADO DEL MINISTERIO DE AGRICULTURA.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) LOTE





PIN de Validación: bbba0ae9



<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) JUAN CAMILO CASTAÑO MONTOYA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 75093660, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 09 de Junio de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-75093660.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JUAN CAMILO CASTAÑO MONTOYA 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
09 Jun 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
28 Feb 2022

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
09 Jun 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
28 Feb 2022

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
26 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: bbba0ae9



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
26 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
26 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

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
08 Mar 2022

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
24 Mar 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
28 Feb 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: bbba0ae9



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



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
26 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción
26 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
26 Mayo 2018

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
24 Mar 2018

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.



PIN de Validación: bbba0ae9



Fecha de inscripción
24 Mar 2018

Regimen
Régimen de Transición

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
26 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0487, vigente desde el 01 de Octubre de 2016 hasta el 31 de Octubre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0009, vigente desde el 01 de Abril de 2017 hasta el 30 de Abril de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0148, vigente desde el 17 de Febrero de 2018 hasta el 28 de Febrero de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CALLE 99 NO. 13 A 30 PISO 4
Teléfono: 7460037-3103887249
Correo Electrónico: jcastano@tinsa.co

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

Técnico Laboral Por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación - Corporación Técnica y Empresarial Kaizen
Economista Empresarial -Universidad Autónoma De Manizales.
Especialista en Finanzas - EAFIT.



PIN de Validación: bbba0ae9



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) JUAN CAMILO CASTAÑO MONTOYA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 75093660. El(la) señor(a) JUAN CAMILO CASTAÑO MONTOYA 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

bbba0ae9

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 un (01) días del mes de Octubre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal