

INFORME DE AVALÚO

LOTE B (Lote Franja de Invasión)
Fertilizantes Colombianos S.A. Ferticol S.A. en
Liquidación
Barrancabermeja, Santander.
Colombia

Folio Tinsa **241033108**

12 de diciembre de 2024



AVALÚO COMERCIAL

LOTE B (Lote Franja de Invasión)

Fertilizantes Colombianos S.A. Ferticol S.A. en Liquidación

Barrancabermeja, Santander.

Colombia

Nit 860014760-0

12 de diciembre de 2024

Bogotá, Colombia.

Folio Tinsa 241033108



Señores:

Fertilizantes Colombianos S.A. Ferticol S.A. en Liquidación

Asunto: Informe de avalúo comercial de los predios con nomenclatura según Certificado de Tradición como LOTE B.

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. 303-99205 Impreso el 5 de abril de 2022.
2. Escritura pública 2479 del 17/12/2019 notaria 42 de Bogotá

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 valuator, 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 valuar, 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.
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. exime 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.

El inmueble objeto de tasación corresponde al Lote B ubicado en el municipio de Barrancabermeja, en zona de uso mixto industrial, vivienda, comercio y servicios, los cuales son 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	v
INFORMACIÓN GENERAL	- 8 -
ENCARGO VALUATORIO	- 8 -
DEFINICIONES Y TÉRMINOS	- 9 -
INFORMACIÓN GENERAL	- 10 -
VALORES CATASTRALES E IMPUESTOS	- 11 -
ASPECTOS JURÍDICOS	- 12 -
LOCALIZACIÓN	- 13 -
DESCRIPCIÓN E INFORMACIÓN DEL INMUEBLE	- 15 -
CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR	- 16 -
ASPECTOS NORMATIVOS	- 18 -
INFORMACIÓN DEL TERRENO	- 20 -
INFORMACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN	- 22 -
DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS	- 23 -
DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS	- 24 -
DETALLE FOTOGRÁFICO	- 25 -
METODOLOGÍA DE VALUACIÓN	- 28 -
ENFOQUE DE LA TASACIÓN	- 28 -
COMPORTAMIENTO DEL MERCADO INMOBILIARIO	- 28 -
APLICACIÓN DE ENFOQUES DE TASACIÓN	- 29 -
ENFOQUE DE COMPARACIÓN	- 29 -
RESULTADOS DE LA VALORACIÓN	31
ANEXOS	32



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. 303-99205 Impreso el 5 de abril de 2022.
2. Escritura pública 2479 del 17/12/2019 notaria 42 de Bogotá.

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	30/10/2024
Fecha del avalúo	12/11/2024
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. Fertilcol S.A. en Liquidación
Cedula / NIT.	NIT 860014760-0
Tipo de bien	El inmueble objeto de tasación corresponde al lote urbano, denominado, LOTE B ubicado en el municipio de Barrancabermeja.

Sector Urbano de acuerdo con toda la información suministrada y a la normatividad vigente.

Estrato No se obtiene información de la estratificación.

Matrícula inmobiliaria 303-99205

VALORES CATASTRALES E IMPUESTOS

Identificación	Año	Valor Catastral	Tarifa x mil	Impuesto Predial	Descuento x pronto pago	Impuesto Predial por pronto pago
303-99205	-	-	-	-	-	-

Anotación aclaratoria. No se aportó información de impuestos.

ASPECTOS JURÍDICOS

Tipo de propiedad	<p>El predio objeto de tasación corresponde a un lote urbano el cual se encuentra invadido por construcciones ilegales de 1, 2 y 3 pisos, estas construcciones cuentan con diferentes usos como vivienda y comercio.</p> <p>Las construcciones cuentan con diferentes materiales constructivos como:</p> <ul style="list-style-type: none">• Muros: Ladrillo, bloque, cemento o madera.• Puertas: Metálicas o en madera.• Cubiertas: En teja metálica o teja de zinc.
Identificación de los propietarios	Alianza fiduciaria S.A. Lotes Ferticol
Título de adquisición	Escritura Pública 2671 del 31-12-2014 registrada en la notaría 1 de la ciudad de Barrancabermeja.
Limitaciones, afectaciones y/o servidumbres	No registradas en el folio de matrícula.
Matricula inmobiliaria	303-99205 Impreso el 5 de abril de 2022
Números Catastrales	680810106000002500004000000000 mayor extensión.
Valor del acto de adquisición	-
Coefficientes de copropiedad	No aplica.

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

*El código catastral de mayor extensión relaciona al predio colindante al indicado en visita, sin embargo, dado que el de mayor sufrió una subdivisión se desconocen la localización de las áreas resultantes.

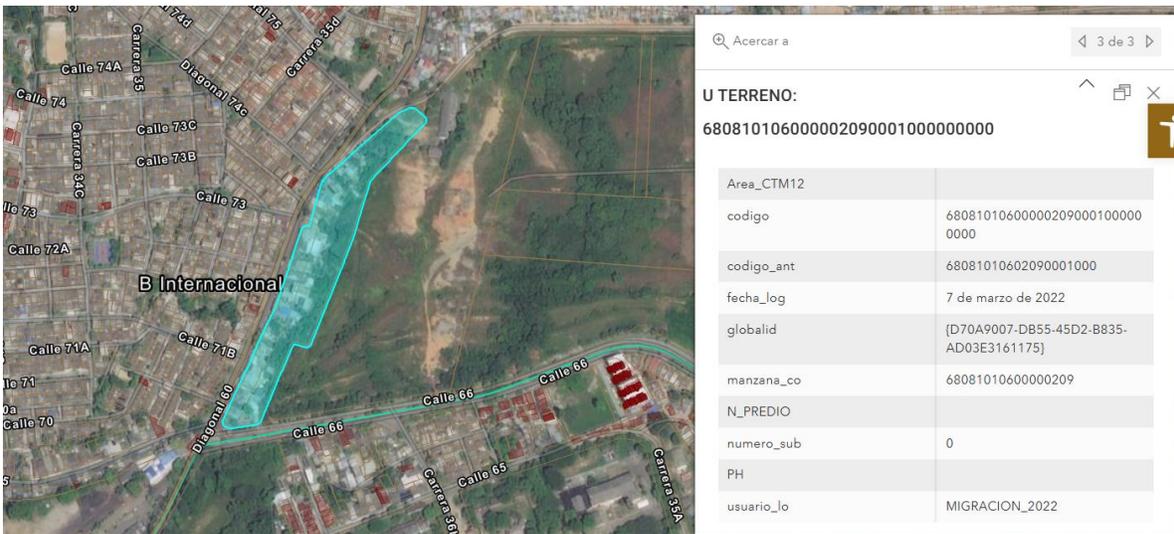
*Se solicitó manzana catastral con el fin de constatar la localización del predio junto con sus construcciones versus documentación jurídica, sin embargo, no fueron aportados, la ubicación de los mismos se da a partir de lo indicado por el cliente y la delimitación relacionada, ubicación en el documento de estudio de títulos y una aproximación según su ubicación en la base catastral.

LOCALIZACIÓN

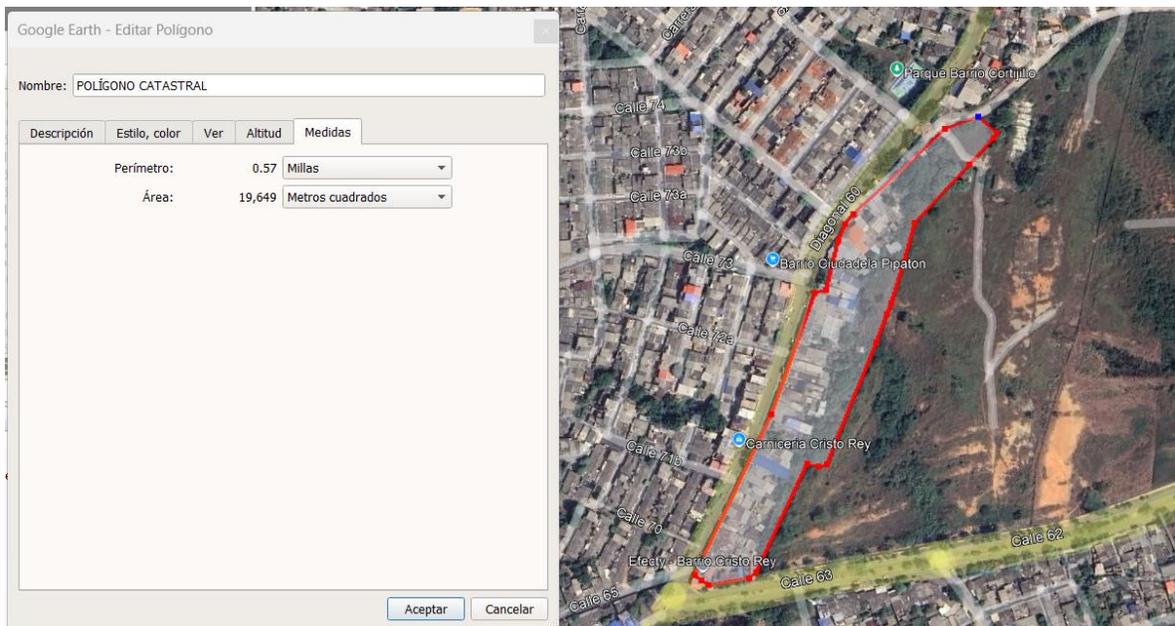
Latitud: 7.073309618684611,
Longitud: -73.8430097892107



Fuente: <https://barrancaweb.realidad5.com/wp/geoportal-catastro-barrancabermeja/>



Fuente: <https://barrancaweb.realidad5.com/wp/geoportal-catastro-barrancabermeja/>



Fuente: Google Earth

*El presente NO corresponde a un levantamiento topográfico, corresponde al área del polígono que reporta Catastralmente.

Dirección (De acuerdo a Información Catastral)	No registra nomenclatura en Certificado de Tradición. LOTE B según descripción: Cabida y linderos. LOTE B según Escritura pública.
Departamento	Santander
Municipio	Barrancabermeja
Barrio	-
Código DANE	68081

Anotación Aclaratoria. La identificación del inmueble 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** En el inmueble objeto de valoración se encuentra invadido por viviendas ilegales construidas con diferentes materiales de construcción, según la inspección óptica, el sector cuenta con los servicios públicos básicos y las viviendas cuentan con contadores de agua y energía, las vías del sector se encuentran pavimentadas.
- Actividades predominantes** El sector corresponde a una zona caracterizada por la presencia de una actividad mixta en sectores de vivienda y comercio.
- Equipamiento de red vial** Las condiciones de acceso al sector se consideran favorables, en razón a que cuenta con vías importantes, pertenecientes a la malla vial de la ciudad. Entre las vías de mayor importancia en el sector se encuentran:
- DIAGONAL 60**
Vía de carácter metropolitano; en el área de influencia, consta de una vía, con 2 carriles, uno en sentido norte y uno en sentido sur. Se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento. Esta vía es continua.
- CALLE 62**
Calle de carácter metropolitano; en el área de influencia, consta de una vía con 2 carriles, uno en sentido oriente y otro en sentido occidente. Se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento. Esta vía es continua.

ANTIGUA VÍA FERTICOL

Vía de carácter metropolitano; en el área de influencia, consta de una vía con 2 carriles, uno en sentido oriente y otro en sentido occidente. Esta vía no es pavimentada, sin embargo, se encuentra en buen estado de conservación.

Estado de conservación	Las primeras dos vías anteriormente descritas se encuentran pavimentadas y en buen estado de conservación y mantenimiento, la antigua vía Ferticol no se encuentra pavimentada, pero en buen estado de conservación.
Amueblamiento urbano	Se trata de un sector consolidado, cuenta con un amoblamiento urbano básico, tiene todas las obras de urbanismo.
Andenes y sardineles	En su totalidad el sector cuenta con andenes en concreto y en buen estado de conservación.
Alumbrado público	El sector cuenta con postes en concreto con luminarias de sodio.
Zonas verdes	El sector como la ciudad, no cuenta con mucha presencia de zonas verdes.
Servicios públicos	El sector cuenta con redes de servicios públicos como son las de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, recolección de basuras, teléfono y gas, las cuales fueron instaladas por las diferentes empresas competentes tanto públicas como privadas.
Topografía	El sector presenta una topografía ligeramente plana.
Tipo de transporte público	El servicio de transporte público en el sector es bueno, ya que es prestado por algunas rutas del sistema de transporte público como buses y taxis que comunican el sector con diferentes puntos de la ciudad.
Cubrimiento	Comunican el sector con diferentes puntos de la ciudad.
Frecuencia	La prestación del servicio público de transporte se considera normal de acuerdo con lo observado en el área urbana de la ciudad.

Anotación Aclaratoria: Dado que no se tuvo acceso a las construcciones, se desconoce el alcance de los servicios públicos al interior de las viviendas allí asentadas y en el sector en general.

ASPECTOS NORMATIVOS

Decreto / Acuerdo reglamentario

El documento rector de la normatividad urbanística es el Acuerdo 018 de 2002.

Sector

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

Uso

Uso residencial



Fuente 1 Cartografía oficial POT

- **Uso Residencial:** Definido como el uso para áreas específicas en vivienda, llámese Unifamiliar, Bifamiliar, y Multifamiliar.

Área de actividad

Área de actividad residencial.



Fuente 2 Cartografía oficial POT

Artículo 137. De las áreas de actividad residencial. Es aquella que está prevista para un uso predominante de vivienda, permitiendo la mezcla de establecimientos que por su complementariedad garantizan su buen funcionamiento de acuerdo con el carácter propio del área.

Artículo 138. De la Clasificación de la actividad residencial. Se clasifican en vivienda Unifamiliar, Bifamiliar y vivienda Multifamiliar.

Artículo 139. De la actividad de vivienda tradicional. Actividad destinada al uso exclusivo de vivienda permanente.

Artículo 140. De la actividad en Vivienda de Interés Social. Actividad destinada al uso residencial sujeta a las disposiciones gubernamentales establecidas para dicho uso.

Tratamiento

Tratamiento de mejoramiento integral.



Fuente 3 Cartografía oficial POT

Artículo 174. Del Tratamiento de mejoramiento integral. Tratamiento aplicado para sectores de la ciudad desarrollados de forma incompleta o con condiciones deficitarias en la provisión de equipamientos, zonas recreativas y servicios públicos. Igualmente va dirigido a incorporar los desarrollos de origen clandestino hasta alcanzar niveles normales de urbanización y de servicios.

Amenaza / riesgo por remoción en masa

De acuerdo a la validación realizada en la cartografía del POT el predio no se encuentra en una zona con esta afectación.

Amenaza / riesgo por inundación

De acuerdo a la validación realizada en la cartografía del POT el predio no se encuentra en una zona con esta afectación.

Usos

Principal: Residencial

Compatible: Comercio tipo A grupos I y II, Institucionales Tipos I y III, Industrial IV y V.

Condicionado: Comercio tipo B, grupos I, II y III, Institucionales tipo II y IV, Industrial tipo III

Prohibido: Comercio tipo IV e Industria tipo I, II, VI, VII y VIII.

Índices de edificabilidad

Índice de Ocupación: 0,7

Índice de Construcción: unifamiliar 1.4 y multifamiliar 2.25

Altura: 1 a 3 pisos

Aislamiento Posterior: unifamiliar 3.0 m desde primer piso y multifamiliar 5.0 m a partir del segundo piso

**NOTA: Dadas las condiciones y extensión del predio se sugiere tramitar manzana catastral y concepto de uso del suelo, con el fin de tener precisión del polígono del predio y las condiciones normativas.*



INFORMACIÓN DEL TERRENO

Ubicación en manzana	Esquinero
Linderos	Se encuentra comprendida dentro de los siguientes linderos: por el norte: comenzando por el punto 50 al punto 49 en dirección occidente-oriente, en línea recta en longitud de 20.33 metros colindando con el lote a de la misma subdivisión. por el oriente: del punto 49 al punto 43 en sentido norte-sur en línea quebrada, pasando por los puntos 48,47,46,45 y 44 en longitud de 415.01 metros colindando con el lote a de la misma subdivisión. por el sur: del punto 43 al punto 32 pasando por el punto 31 en sentido oriente-occidente en línea quebrada en longitud de 40.68 metros colindando con la calle 66. Por el occidente. Del punto 32 al punto 50 en sentido sur-norte en línea quebrada pasando por los puntos 33,34,35,1,2 y 3 en longitud total de 431.40 metros colindando con manzana 0209 y la diagonal 60 y cierra.
Topografía	Ligeramente plana.
Observaciones de áreas del terreno	El área referida es aquella descrita en el Certificado de libertad 15.993,22M2
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	El inmueble objeto de tasación corresponde a un lote el cual se encuentra invadido por construcciones ilegales de 1, 2 y 3 pisos, estas construcciones cuentan con diferentes usos como vivienda y comercio.
Número de sótanos	No aplica.
Coefficientes de copropiedad	No aplican.
Observaciones de áreas de construcción	Nota. Ya que las construcciones que se encontraron en el inmueble no son de propiedad de Fertilizantes Colombianos y por el contrario son una invasión, no se tendrán en cuenta en este informe.
Estado de las construcciones	Usado
Estado de conservación	La mayoría de construcciones se encuentra en un estado normal de conservación y mantenimiento, de acuerdo a sus materiales constructivos.

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	En teja metálica y teja de zinc.
Fachada	Ladrillo, bloque, cemento y madera.
Carpintería	Metálica y en madera.
Ventanería	En ornamentación metálica con vidrio.
Acabados	La mayoría de construcciones se encuentra en un estado normal de conservación y mantenimiento, de acuerdo a sus materiales constructivos.
Condiciones de iluminación	Se consideran normales.
Condiciones de ventilación	Se consideran normales.
Servicios Públicos	Según la inspección óptica, el sector cuenta con los servicios públicos básicos y las viviendas cuentan con contadores de agua y energía, las vías del sector se encuentran pavimentadas.

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 área de terreno visitada, no evidencia aparentes problemas de estabilidad de suelos que se aprecien a simple vista, dada la extensión del predio, 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:**
El sector por encontrarse inscrito en una serie de vías principales cuenta con un tránsito vehicular de mediano-alto flujo, lo cual redundará en una contaminación auditiva y acumulación de gases que podrían afectar de manera negativa en poca proporción a los habitantes de este sector.
- **Servidumbres, cesiones y afectaciones viales:**
Sobre el inmueble actualmente no se presenta ningún tipo de afectación inscrita, que no haya sido tenida en cuenta durante el desarrollo constructivo del proyecto inmobiliario.
- **Seguridad:**
El sector no cuenta con 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 que en algún momento afecte la comercialización del inmueble.



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.
- El desarrollo en cuanto a infraestructura del sector.
- 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.
- El análisis de las especificaciones arquitectónicas y constructivas de la construcción en relación con el área construida, edad, acabados interiores, iluminación y ventilación natural, resaltando que el inmueble se encuentra al 100% de avance de obra.
- 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.

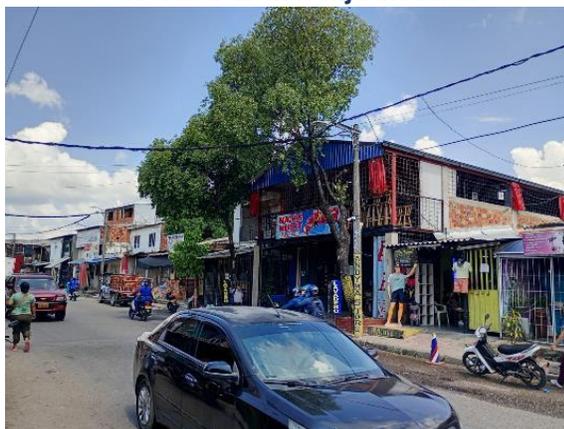
DETALLE FOTOGRÁFICO



Construcción en franja invadida



Construcción en franja invadida



Construcción en franja invadida



Construcción en franja invadida



Construcción en franja invadida



Construcción en franja invadida





Construcción en franja invadida



Construcción en franja invadida



Construcción en franja invadida



Construcción en franja invadida



Construcción en franja invadida



Construcción en franja invadida





Metodologías de Valuación

METODOLOGÍA DE VALUACIÓN

ENFOQUE DE LA TASACIÓN

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 baja, con una demanda baja. El tipo de producto inmobiliario no cuenta con una respuesta inmediata de la demanda lo que genera que el sujeto sea transable 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

De acuerdo con las condiciones del sector y a la dinámica de mercado de este, se consideran perspectivas de valorización bajas, debido a las condiciones actuales que presenta el inmueble.

Periodo estimado de comercialización

Más de 60 meses, aproximadamente.

APLICACIÓN DE ENFOQUES DE TASACIÓN

ENFOQUE DE COMPARACIÓN

El enfoque comparativo fue desarrollado para adelantar la estimación del valor por m2 reflejando el comportamiento del mercado para este tipo de propiedad en el contexto físico, jurídico y económico actual.

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.

COMPARACIÓN DE MERCADO LOTES:

EST. (T) COMPARABLES de TERRENOS en VENTA														
Ubicación	Fuente	Comparación	Ubicación	Área Lote m2	Forma	Factores de HOMOLOGACIÓN					F.Ho. Re.	Precio Unit.[\$/m ²]	Valor [\$/m ²] ajustado	Valor Comercial \$
						Ubic.	Form.	Top.	F.Ne	Sup.				
1	Girón Santander, Barrio Jose Antonio Galán 321 3867002	Inferior	Esquinero	20,000	Regular	MP	S	S	1.00	1.00	1.15	\$ 154,300	\$ 177,445	\$ 3,086,000,000
2	Floridablanca Santander, Condominio Punta F 317 6794292	Similar	Esquinero	40,000	Regular	S	S	S	0.83	1.00	0.83	\$ 250,000	\$ 207,500	\$ 10,000,000,000
3	Los Patios Norte de Santander, Floresta 350 6671188	Similar	Esquinero	40,467	Irregular	S	S	S	0.83	1.00	0.83	\$ 247,115	\$ 205,105	\$ 10,000,000,000
4	Villa del Rosario Norte de Santander, Boconó 350 2830888	Similar	Esquinero	22,858	Irregular	S	S	S	0.83	1.00	0.83	\$ 250,000	\$ 207,500	\$ 5,714,500,000
				Área del sujeto:	30,508						PROMEDIO	\$ 225,354	\$ 199,388	\$ 7,200,125,000
Leyenda:												Media Aritmetica	\$ 199,388	
Ubic.: Ubicación												Desviación Estándar 14,672		
F.Ne.: Factor Negociación												Coef. De Variación 7.36%		
Form.: Forma												Límite Inferior \$ 184,716		
Top.: Topografía												Límite Superior \$ 214,059		
F.Ho.Re.: Factor de Homologación Resultante														

El presente estudio de mercado se realiza sobre unidades inmobiliarias localizadas en el mismo sector y con la misma destinación. El factor de negociación está en 17%, teniendo en cuenta que es el descuento que está dispuesto a dar el oferente y adicional se tiene en cuenta la condición de invasión del predio, lo cual afecta las condiciones de comercialización.

Como resultado arroja un valor por m2 promedio de **\$199.400** valor que se toma para la presente liquidación sobre el lote objeto de avalúo, las muestras se consideran mejores en cuanto a forma y teniendo en cuenta la condición de invasión del predio objeto de avalúo.

CUADRO DE LIQUIDACIÓN POR COMPARACIÓN DE MERCADO

Valoración Terreno					
N.	Unidad Valorada	Superficie	Forma	Valor por m ²	Valor Total
1	Terreno	15,993.22 m ²	Irregular	\$ 199,400	3,189,048,068
Subtotal Terreno					\$ 3,189,048,068

Nota aclaratoria: No se desarrolla la metodología residual, teniendo en cuenta las condiciones en las que se desarrollan las construcciones dentro del predio, toda vez que estas son invasiones ilegales, por lo que para plantear un supuesto de un desarrollo inmobiliario, se tendría que definir la participación de los agentes involucrados en la operación inmobiliaria (información que es incierta), los distintos escenarios de gestión urbanística (ocupantes renuentes a adelantar operaciones inmobiliaria), creación de instancias de concertación y consulta y demás factores que a la fecha no se tiene certeza y que afectan a la hora de plantear un supuesto desarrollo inmobiliario, así como los posibles costos de demolición de las construcciones existentes, de las cuales no se tiene precisión de áreas y estado de conservación de las mismas.

RESULTADOS DE LA VALORACIÓN

FERTILIZANTES COLOMBIANOS S.A. FERTICOL S.A. EN LIQUIDACIÓN

Valor comercial

Resumen de la metodología			
Elemento valorado	Superficie	Valor razonable	% Particip.
Terreno	15,993.22 m ²	\$ 3,189,048,068	100.00%
Total valor comercial		\$ 3,189,048,068	100.00%

SON: TRES MIL CIENTO OCHENTA Y NUEVE MILLONES CUARENTA Y OCHO MIL SESENTA Y OCHO PESOS M/CTE.

12 de diciembre de 2024



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.

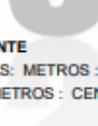
- Predio urbano, con extensión de 15.993,22 m², el cual se encuentra invadido por viviendas ilegales de 1-2 pisos, con usos comerciales y residenciales.
- Para efectos del presente se liquidan las áreas reportadas en el Certificado de Tradición aportado.
- El predio cuenta con unas condiciones de asentamientos informales, construcciones de vivienda que no han sido legalizadas, toda vez que se encuentran sobre el predio que registra a nombre de Fertilizantes Colombianos S.A, construcciones que NO son tenidas en cuenta en la presente valoración, se aclara que, en el presente no se tienen en cuenta los posibles costos o incidencia que puedan tener las construcciones levantadas sobre el predio.
- El predio objeto de avalúo, se rige por el Acuerdo 018 de 2002 “Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial de Barrancabermeja”.
- A partir de la normatividad vigente a la fecha de valoración, Acuerdo 018 de 2002, el predio se encuentra en Tratamiento de Mejoramiento Integral, en Uso y Área de Actividad Residencial.
- Dado que no se tuvo acceso a las construcciones, se desconoce el alcance de los servicios públicos al interior de las viviendas allí asentadas y en el sector en general.
- 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 Nro. Matricula: 303-99205

	SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO <small>El gobierno de la fe pública</small>	OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BARRANCABERMEJA
CERTIFICADO DE TRADICION		
MATRICULA INMOBILIARIA		
Certificado generado con el Pin No: 220405890057319707	Nro Matricula: 303-99205	
Pagina 1 TURNO: 2022-14741		
Impreso el 5 de Abril de 2022 a las 12:00:58 PM		
"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: 28-09-2020 RADICACIÓN: 2020-3877 CON: ESCRITURA DE: 17-12-2019 CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION NUPRE:		
ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO		
=====		
DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS		
Contenidos en ESCRITURA Nro 2479 de fecha 17-12-2019 en NOTARIA CUARENTA Y DOS de BOGOTA D. C. LOTE B con area de 15993.22M2 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984). Y SE ENCUENTRA COMPRENDIDA DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS:POR EL NORTE:COMENZANDO POR EL PUNTO 50 AL PUNTO 49 EN DIRECCION OCCIDENTE-ORIENTE EN LINEA RECTA EN LONGITUD DE 20.33 METROS COLINDANDO CON EL LOTE A DE LA MISMA SUBDIVISION.POR EL ORIENTE:DEL PUNTO 49 AL PUNTO 43 EN SENTIDO NORTE-SUR EN LINEA QUEBRADA,PASANDO POR LOS PUNTO 48,47,46,45 Y 44 EN LONGITUD DE 415.01 METROS COLINDANDO CON EL LOTE A DE LA MISMA SUBDIVISION.POR EL SUR:DEL PUNTO 43 AL PUNTO 32 PASANDO POR EL PUNTO 31 EN SENTIDO ORIENTE-OCCIDENTE EN LINEA QUEBRADA EN LONGITUD DE 40.68 METROS COLINDANDO CON LA CALLE 66. POR EL OCCIDENTE:DEL PUNTO 32 AL PUNTO 50 EN SENTIDO SUR-NORTE EN LINEA QUEBRADA PASANDO POR LOS PUNTOS 33,34,35,1,2 Y 3 EN LONGITUD TOTAL DE 431.40METROS COLINDANDO CON MANZANA 0209 Y LA DIAGONAL 60 Y CIERRA.		
 La guarda de la fe pública		
AREA Y COEFICIENTE		
AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :		
AREA PRIVADA - METROS : CENTIMETROS : / AREA CONSTRUIDA - METROS : CENTIMETROS:		
COEFICIENTE : %		
COMPLEMENTACION:		
01.- 27-01-2015 ESCRITURA 2671 DEL 31-12-2014 NOTARIA PRIMERA DE BARRANCABERMEJA CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE: FERTILIZANTES COLOMBIANOS S.A."FERTICOL S.A.", A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO LOTES FERTICOL., REGISTRADA EN LA MATRICULA 86436.-02.- 27-10-2014 ESCRITURA 2851 DEL 24-10-2014 NOTARIA SEGUNDA DE BARRANCABERMEJA DIVISION MATERIAL A: FERTILIZANTES COLOMBIANOS S.A-FERTICOL S.A EN ACUERDO DE RESTRUCTURACION,REGISTRADA EN LA MATRICULA 86436.-03.- 05-07-2005 ESCRITURA 1092 DEL 30-06-2005 NOTARIA 01 DE BARRANCABERMEJA DECLARACION PARTE RESTANTE A: FERTILIZANTES COLOMBIANOS S.A. "FERTICOL S.A.". 04.- 10-01-1968 ESCRITURA 5711 DEL 14-12-1967 NOTARIA 1. DE BOGOTA APORTE DE: INDUSTRIA COLOMBIANA DE FERTILIZANTES S.A, A: FERTILIZANTES COLOMBIANOS S.A. PARAGRAFO: POR ESCRITURA N. 2568 DEL 23 DE ABRIL DE 1954 DE LA NOTARIA 2. DE BOGOTA, REGISTRADA EL 21 DE JUNIO DE 1954 AL LIBRO 1. TOMO 2. PDA. 371. FOLIO 221. EL GOBIERNO NACIONAL TRANSFIRIO A TITULO DE VENTA A EMPRESA COLOMBIANA DE PETROLEOS.		
DIRECCION DEL INMUEBLE		
Tipo Predio: URBANO		



2. LOTE B:

ubicado en la **Comuna tres (3), Zona Industrial de Fertilizantes Colombianos**, del **área urbana del Municipio de Barrancabermeja**, Departamento de **Santander**, cuenta con una extensión superficial de quince mil novecientos noventa y tres metros cuadrados con veintidós decímetros cuadrados (**15.993,22 M²**) y se encuentra comprendido dentro de los siguientes **linderos**: -----

POR EL NORTE: Comenzando del punto cincuenta (50) al punto cuarenta y nueve (49) en dirección occidente-oriente, en línea recta en longitud de veinte metros con treinta y tres centímetros (20,33 m) colindando con el LOTE A de la misma subdivisión. -----

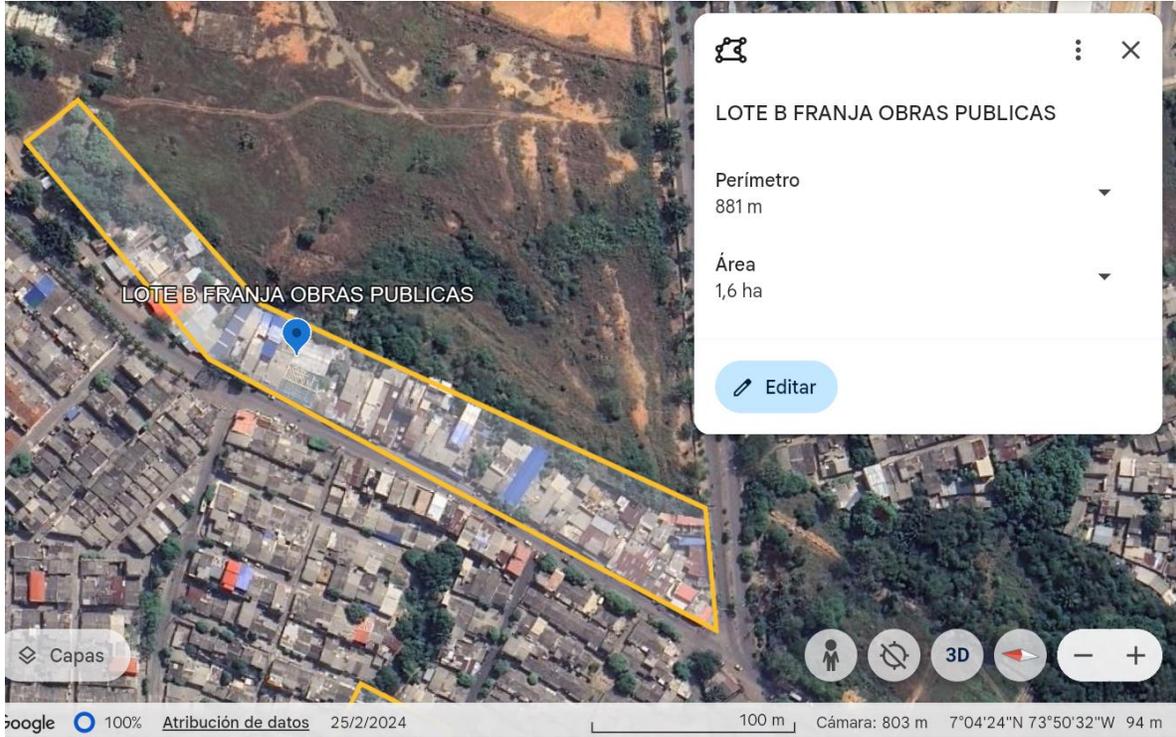
POR EL ORIENTE: Del punto cuarenta y nueve (49) al punto cuarenta y tres (43) en sentido norte-sur en línea quebrada, pasando por los puntos cuarenta y ocho (48), cuarenta y siete (47), cuarenta y seis (46), cuarenta y cinco (45), cuarenta y cuatro (44), en longitud de cuatrocientos quince metros con un centímetro (415,01 m) colindando con el LOTE A de la misma subdivisión. -----

POR EL SUR: Del punto cuarenta y tres (43) al punto treinta y dos (32), pasando por el punto treinta y uno (31) en sentido oriente-occidente, en línea quebrada en longitud de cuarenta metros con sesenta y ocho centímetros (40,68 m) colindando con la Calle Sesenta y Seis (Cl 66). -----

POR EL OCCIDENTE: Del punto treinta y dos (32) al punto cincuenta (50) en sentido sur-norte en línea quebrada pasando por los puntos treinta y tres (33), treinta y cuatro (34), treinta y cinco (35), uno (1), dos (2) y tres (3), en longitud total de cuatrocientos treinta y un metros con cuarenta centímetros (431,40 m) colindando con manzana cero doscientos nueve (0209) y la Diagonal sesenta (60) y cierra. -----



Delimitación suministrada por el cliente



tinsa Colombia

www.tinsa.co



PIN de Validación: b9180b4f



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
Regimen 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
Regimen 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
16 Feb 2024

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b9180b4f



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
16 Feb 2024

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
16 Feb 2024

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
04 Ago 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Mar 2018

Regimen
Regimen de Transición

Fecha de actualización
28 Feb 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b9180b4f



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
16 Feb 2024

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
16 Feb 2024

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
16 Feb 2024

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
26 Mar 2018

Regimen
Régimen Académico

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: b9180b4f



Fecha de inscripción
26 Mar 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
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.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0324, 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.

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 # 13A - 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



PIN de Validación: b9180b4f



Economista Empresarial -Universidad Autónoma De Manizales.
Especialista en Finanzas - EAFIT.
Magister en Administración Financiera - Universidad EAFIT

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios 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 Cédula de ciudadanía No. 75093660
EI(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

b9180b4f

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 dos (02) días del mes de Diciembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal