

INFORME DE AVALÚO

Lote número seis (6)
Fertilizantes Colombianos S.A.
Barrancabermeja, Santander.
Colombia

Folio Tinsa **220617667**

18 de agosto de 2022



AVALÚO COMERCIAL

Lote número seis (6)

Fertilizantes Colombianos S.A. en liquidación

Barrancabermeja, Santander.

Colombia

NIT 860014760-0

18 de agosto de 2022

Bogotá, Colombia.

Folio Tinsa 220617667



Señores:

Fertilizantes Colombianos S.A.

Asunto: Informe de avalúo comercial del inmueble con nomenclatura según Certificado de Tradición como Lote número seis (6).

Respetados:

Dando trámite a su solicitud, presentamos a ustedes el dictamen valuatorio preparado para los bienes inmuebles descritos 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. 303-86441 Impreso el 19 de mayo de 2022.
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. Impuesto predial del inmueble con No. Predial 01-06-0270-0036-000 para el año 2012.
6. Carta catastral del inmueble del inmueble con No. Predial 01-06-0270-0036-000.
7. Plano general.

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. 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 las propiedades 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 número seis (6) ubicado en el municipio de Barrancabermeja, en zona de uso mixto industrial, vivienda 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	vi
INFORMACIÓN GENERAL	- 9 -
ENCARGO VALUATORIO	- 9 -
INFORMACIÓN GENERAL	- 11 -
VALORES CATASTRALES E IMPUESTOS	- 12 -
ASPECTOS JURÍDICOS	- 13 -
LOCALIZACIÓN	- 14 -
DESCRIPCIÓN E INFORMACIÓN DEL INMUEBLE	- 16 -
ASPECTOS NORMATIVOS	- 19 -
INFORMACIÓN DEL TERRENO	- 21 -
INFORMACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN	- 22 -
DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS	- 26 -
DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS	- 26 -
DETALLE FOTOGRÁFICO	- 27 -
<i>Nota aclaratoria: Llegada de gas al predio objeto de avalúo.</i>	- 39 -
METODOLOGÍAS DE VALUACIÓN	- 41 -
ENFOQUE DE LA TASACIÓN	- 41 -
COMPORTAMIENTO DEL MERCADO INMOBILIARIO	- 41 -
APLICACIÓN DE ENFOQUES DE TASACIÓN	- 42 -
ENFOQUE DE COSTOS	- 42 -
ENFOQUE DE COMPARACIÓN	- 44 -
1 - Zona homogénea industrial – Cota	- 45 -
2 - Zona homogénea industrial – Santa Marta	- 45 -
3 - Zona homogénea industrial – Funza	- 45 -
4 - Zona homogénea industrial – Gachancipá	- 45 -
5 - Zona homogénea industrial – Tenjo	- 45 -
6 - Zona homogénea industrial – Los Patios	- 45 -
ENFOQUE, METODOLOGÍA TÉCNICA RESIDUAL	- 46 -
RESULTADOS DE LA VALORACIÓN	50
NOTA ACLARATORIAS ADICIONALES Y CONCLUSIONES DE VALOR.	51
ANEXOS	52





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. 303-86441 Impreso el 19 de mayo de 2022.
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. Plano general del predio objeto de avalúo.

*Las Escrituras en mención corresponden a predios cuyo propietario corresponde a Fertilizantes Colombianos S.A.

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, método de comparación de mercado, capitalización de rentas y costo de reposición y cálculo de depreciación.

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.
Cedula / NIT.	860014760-0
Tipo de bien	El inmueble objeto de tasación corresponde al lote urbano, número seis (6) ubicado en el municipio de Barrancabermeja.
Sector	Urbano de acuerdo con toda la información suministrada y a la normativa vigente.

Estrato Según la ley 142 de 1992, la estratificación aplica a inmuebles con vocación residencial, motivo por el cual el inmueble no tiene asignado estratificación.

Matrícula inmobiliaria 303-86441

VALORES CATASTRALES E IMPUESTOS

Identificación	Año	Valor Catastral	Tarifa x mil	Impuesto Predial	Descuento x pronto pago	Impuesto Predial por pronto pago
303-86441	-	-	-	-	-	-

Anotación aclaratoria. No se aportó información de impuestos.

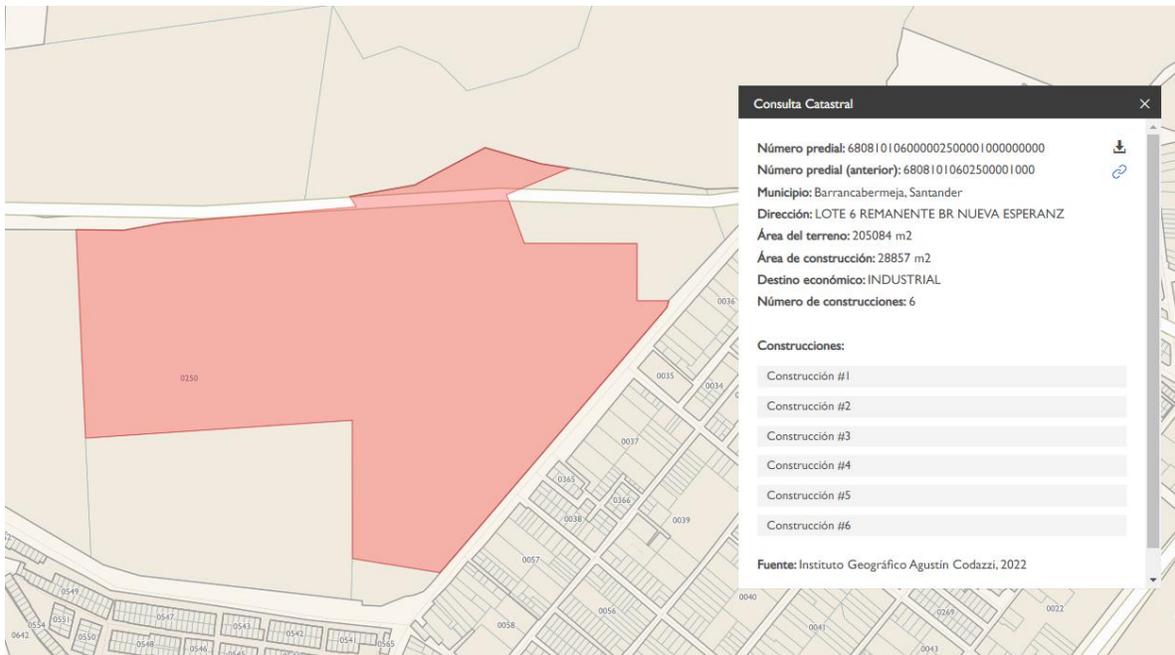


ASPECTOS JURÍDICOS

Tipo de propiedad	Predio urbano, con vocación industrial, con extensión de 205.084 m2, según Certificado de Tradición aportado, el cual cuenta con construcciones en donde se encontraban las instalaciones principales de Fertilizantes Colombianos S.A. De acuerdo a lo encontrado en campo se encuentran diferentes tipos de edificaciones de 1, 2, 3 y 4 pisos.
Identificación de los propietarios	De acuerdo al Certificado de Libertad adjunto, Fertilizantes Colombianos S.A. Ferticol en Acuerdo de Reestructuración.
Título de adquisición	Escritura Pública 2851 del 24-10-2014 registrada en la notaría 2 de la ciudad de Barrancabermeja.
Limitaciones, afectaciones y/o servidumbres	No registradas en el folio de matrícula.
Matricula inmobiliaria	303-86441 Impreso el 19 de mayo de 2022
Números Catastrales	680810106000002500001000000000
Valor del acto de adquisición	Sin información
Coefficientes 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.





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

Dirección	LOTE . según nomenclatura en Certificado de Tradición. LOTE NUMERO SEIS (6) según descripción: Cabida y linderos. LOTE 6 REMANENTE BR NUEVA ESPERANZ según catastro.
Departamento	Santander.
Municipio	Barrancabermeja.
Barrio	Nueva Esperanza
Código DANE	68081.

Anotación Aclaratoria. La identificación del inmueble se efectúa a partir de la información dada por el cliente durante la visita, la cual es coincidente con la identificación catastral.





Descripción e Información del Inmueble

CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR



Fuente: Tinsa, visita en campo

Generalidades En el inmueble objeto de valoración se encuentran las instalaciones principales de Fertilizantes Colombianos SA (Ferticol). Cuenta con zonificación de suelo tipo industrial, ubicado sobre la vía nacional en la ciudad de Barrancabermeja, con posibilidad de desarrollar la infraestructura adecuada para las operaciones de las empresas del sector.

Actividades predominantes El sector corresponde a una zona caracterizada por la presencia de una actividad mixta en sectores de comercio, servicios, vivienda e industrial.

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 65

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 y completo, tiene todas las obras de urbanismo.



Andenes y sardineles	En su totalidad el sector cuenta con andenes y sardineles 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 todas las 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.



ASPECTOS NORMATIVOS

Decreto / Acuerdo reglamentario

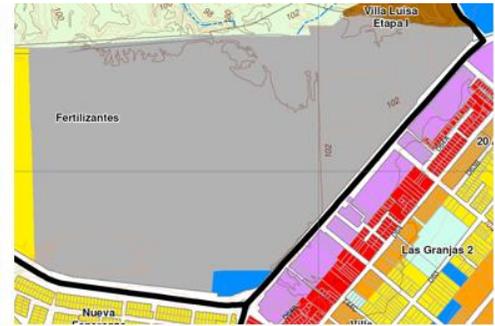
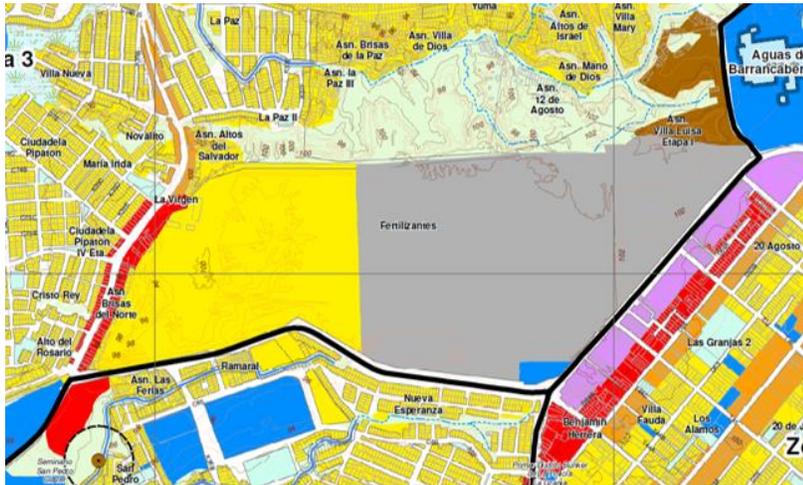
El documento rector de la normatividad urbanística es el Acuerdo 033 de 2022.

Sector

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

Área de actividad

Área de Actividad Industrial.



CONVENCIONES TEMÁTICAS

Áreas de Actividad

- Comercio y servicios nivel 1
- Comercio y servicios nivel 2
- Comercio y servicios nivel 3
- Comercio y servicios nivel 4
- Dotacional
- Dotacional recreativo
- Industrial
- Residencial neto

Áreas de Desarrollo Naranja (ADN)

Suelos de protección

- DRMI San Silvestre
- Áreas de recuperación ambiental
- Infraestructura servicios públicos PTAP
- Aislamiento Infraestructura PTAP
- Infraestructura servicios públicos PTAR
- Aislamiento Infraestructura PTAR
- Mini PTAR
- Aislamiento Infraestructura Mini PTAR (75m)
- Áreas Mineras con Licencia Ambiental

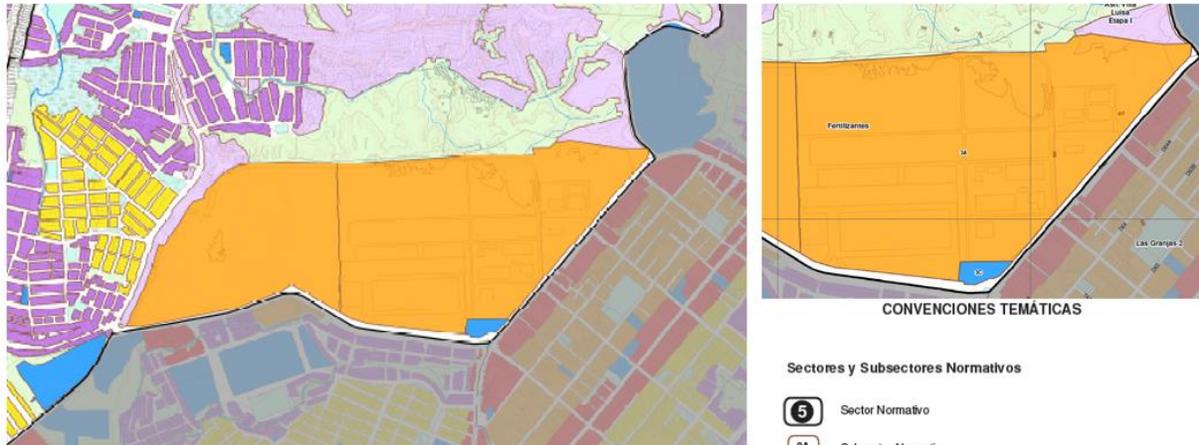
Artículo 324°. Áreas de actividad industrial (I). Son aquellas áreas urbanas en las que se designan en el uso de suelo para la localización de establecimientos dedicados a la producción, elaboración, fabricación, preparación, recuperación, reproducción, ensamblaje, construcción, reparación, transformación, tratamiento, almacenamiento, bodegaje y/o manipulación de materias destinadas a producir bienes o productos materiales y se reconocen las áreas ya existentes como: Complejo industrial de Barrancabermeja, fertilizantes colombianos, entre otros y se visualizan específicamente en el mapa CF-CU-06 denominado "Áreas de actividad en suelo urbano".

ÁREA DE ACTIVIDAD	TIPO	GRUPO	CÓDIGO POT	DESCRIPCIÓN	ESCALA	
INDUSTRIAL	IN	INDUSTRIA TEXTIL Y DE MARROQUINERÍA	FABRICACIÓN DE PRODUCTOS TEXTILES	'80	PREPARACIÓN E HILATURA DE FIBRAS TEXTILES; ACABADO DE PRODUCTOS TEXTILES NO PRODUcidos EN LA MISMA UNIDAD DE PRODUCCIÓN; ALFOMBRAS Y TAPETES; FABRICACIÓN DE CUERDAS, CABLES Y REDES; FABRICACIÓN DE OTROS PRODUCTOS TEXTILES.	ZONAL, URBANA Y REGIONAL
			CONFECCIÓN DE PRENDAS DE VESTIR	'81	CONFECCIÓN DE PRENDAS DE VESTIR; ARTÍCULOS DE PUNTO, TEJIDO Y GANCHILLO, EXCEPTO PRENDAS DE PIEL.	LOCAL, ZONAL, URBANA Y REGIONAL
			FABRICACIÓN DE ARTÍCULOS DE CUERO	'82	CURTIDO, TEJIDO DE PIELS Y ADOBO DE CUEROS; FABRICACIÓN, MOLDEADO, VULCANIZADO DE SUELAS.	LOCAL, ZONAL, URBANA Y REGIONAL
INDUSTRIAL	IN	INDUSTRIA MADERERA DE PRODUCTOS Y ARTÍCULOS QUÍMICOS	'84	FABRICACIÓN DE CALZADO, ARTÍCULOS DE VIAJE, FABRICACIÓN DE ARTÍCULOS PARA DEPORTES, BOLSOS DE MANO, ARTÍCULOS DE PIEL Y ARTÍCULOS SIMILARES; FABRICACIÓN DE ARTÍCULOS DE TALABARTERÍA Y GUARNICIÓNERÍA ASERRADO; CEPILLADO E IMPREGNACIÓN DE LA MADERA; FABRICACIÓN DE HOJAS DE MADERA PARA ENCHAPADO, DE TABLEROS, PARTES Y PIEZAS DE CARPINTERÍA; RECIPIENTES DE MADERA, CESTERÍA Y ESPARTERÍA; MONTURAS Y MANGOS DE CEPILLOS, ESCOBAS, PERCHAS; ARTÍCULOS DE MARQUETERÍA; ESTUCHOS PARA CUBIERTOS, ARMARIOS PARA COCINA, INSTRUMENTOS MUSICALES, BIBLIOTECAS, ATAÚDES.	LOCAL, ZONAL, URBANA Y REGIONAL	

Fuente 1 Cartografía oficial POT

Capítulo 3, Artículo 333. POT, Barrancabermeja.

1. Localización: el uso residencial no se permitirá en el área de actividad industrial, ni en la zona de aislamiento de la PTAR.



Nota 2: Para el desarrollo constructivo de los predios se debe cumplir con los índices aquí establecidos y con la totalidad de las condiciones y normas aplicables contenidas en el Presente Plan de Ordenamiento Territorial.

Nota 3: Para mayor precisión sobre las normas aplicables a cada predio debe consultarse en su integralidad el articulado del PPOT, con énfasis en los tratamientos urbanísticos y las normas urbanísticas comunes a todos los tratamientos y restricciones por amenazas y riesgos.

SECTOR	3	
SUBSECTOR	3A	
Tratamiento	Consolidación por densificación moderada	
Frentes	Mayor o Igual a 10 o Menor a 20	Mayor o Igual a 20
Índice de Ocupación	0,6	0,5
Índice de Construcción	7	10
Tipología Edificatoria	Continua	Continua
Sotanos y Semisotanos	No permitido	Permitido
Notas	2,3	2,3

Tratamientos Urbanísticos

- Conservación
- Conservación II
- Consolidación con densificación moderada
- Consolidación de áreas de manejo especial
- Consolidación urbana TC-1
- Consolidación urbana TC-2
- Desarrollo
- Mejoramiento integral complementario
- Mejoramiento integral por reordenamiento
- Renovación urbana por reactivación
- Renovación urbana por reactivación II
- Infraestructura Servicios Públicos PTAR
- Aislamiento Infraestructura PTAR

Fuente 2 Cartografía oficial POT

Artículo 244º. Modalidades del tratamiento de consolidación. De acuerdo con las características el tratamiento de consolidación presenta las siguientes modalidades:

1. Consolidación con Densificación Moderada (CDM). Se establece para sectores urbanos que presentan tendencias de transformación de su espacio edificado y donde la trama urbana permite mayor edificabilidad, siempre y cuando se asuman obligaciones urbanísticas que garanticen la coherencia entre la intensidad de uso del suelo y el sistema de espacio público.

Bajo esta modalidad, se consideran los sectores desarrollados, como el sector comercial y de servicios de la ciudad, los cuales presentan características morfológicas prediales y de conectividad vial que favorecen esta acción de densificación. Ver Mapa CF-CU-05 "Tratamientos urbanísticos"

2. Edificabilidad. Para los sectores y subsectores regulados por el tratamiento de consolidación en sus diversas modalidades se ha establecido la edificabilidad de los predios según sus dimensiones, aislamientos, retrocesos, tipología edificatoria, restricciones a la ocupación por amenazas y riesgos, topografía y los objetivos trazados por el presente Plan de Ordenamiento Territorial. A partir del cruce de estas variables se determinan los índices de ocupación y construcción netos o prediales óptimos y así la edificabilidad permitida en los sectores con tratamiento de consolidación, consignados en las respectivas fichas normativas.

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.
Índices de edificabilidad	ÍNDICE DE OCUPACIÓN: 0.5 ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN: 10

Nota: Dadas la extensión del predio, 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 necesarias para plantear un posible desarrollo inmobiliario.

INFORMACIÓN DEL TERRENO

Ubicación en manzana	Esquinero
Linderos	Según se describen en la escritura pública 2851 del 24-10-2014, la cual no fue aportada, se toman las áreas indicadas en el Certificado de Tradición.
Topografía	Ligeramente plana.
Observaciones de áreas del terreno	El área referida es aquella que refieren los títulos, registrada en el Certificado de Tradición de Libertad.
Predio de mayor extensión	No aplica.

Anotación Aclaratoria. Para efectos de este informe se trabaja con el área encontrada en el Certificado de Tradición, no es aportada Escritura que dicta registro de linderos.



INFORMACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN



Fuente: **Google Earth**

Número de pisos En visita se evidencian construcciones de 1, 2, 3 y 4 pisos.

Número de sótanos No aplica.

Coefficientes de copropiedad No aplican.

Observaciones de áreas de construcción **Nota.** Las mediciones hechas en sitio se deben considerar aproximadas al no tratarse de un levantamiento arquitectónico formal.

Vetustez

Área comercial

Edad de la construcción 56 años

Vida útil 70 años

Vida remanente 14 años

Nota. La vetustez del inmueble se toma con base en la 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.

Estado de las construcciones Usado

Estado de conservación La mayoría de construcciones se encuentra en un estado regular de conservación y mantenimiento, algunas se encuentran en estado de abandono y otras se encuentran para demoler.

Anotación aclaratoria La información reportada obedece a la consignada en los títulos de propiedad. Las mediciones hechas in sitio se deben considerar aproximadas al no tratarse de un levantamiento arquitectónico formal.



Fuente: Google Earth distribución de manzanas para reconocimiento en campo.



Fuente: Google Earth reconocimiento equipo de Activos Tinsa

Specificaciones de la construcción

Cimentación y Estructura

Sin información, dado que no se logra revisión de cimentación de forma directa. Se infiere por la tipología constructiva que la cimentación es de placa con vigas, zapatas, pilotes y estructura en concreto reforzado.



Cubierta	Sin información, dado que no se puede acceder a la cubierta. Se infiere por la tipología del sector que la cubierta es en teja.
Fachada	Ladrillo a la vista y estructura metálica.
Carpintería	Carpintería de puertas madera.
Ventanería	En ornamentación metálica con vidrio.
Acabados	La mayoría de construcciones se encuentra en un estado regular de conservación y mantenimiento, algunas se encuentran en estado de abandono y otras se encuentran para demoler, en general cuentan con ladrillo a la vista.
Condiciones de iluminación	Se consideran buenas.
Condiciones de ventilación	Se consideran buenas.
Servicios Públicos	El inmueble cuenta con las redes de servicios públicos instalados de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas natural y servicios de internet y teléfonos.

Desglose de construcciones

NO.	CONSTRUCCIONES	ÁREA M2	EDAD	VIDA ÚTIL
1	EDIFICIO ADMINISTRATIVO	810,00	56	100
2	CUBIERTA PORTERÍA	161,35	56	70
3	CASETA PORTERÍA	15,00	56	70
4	CUBIERTA COORDINACION DE DESPACHO	153,44	56	70
5	OFICINA COORDINACION DE DESPACHO	25,00	56	70
6	OFICINAS HSEQ	305,68	56	70
7	CASETA BÁSCULA	12,00	56	70
8	COMEDOR Y PARQUEADERO DE MOTOS	804,70	56	70
9	LABORATORIO	636,26	56	70
10	CASETA PORTERIA INTERIOR	30,75	56	70
11	CONSTRUCCIÓN CUBIERTA BOMBEROS	167,39	56	70
12	EDIFICIO DE MANTENIMIENTO	2.195,92	56	70
13	EDIFICIO DE AUTOMOTORES	713,39	56	70
14	EDIFICIO DE MATERIALES	2.181,09	56	70
15	CONSTRUCCIÓN COLINDANTE EDIFICIO DE MANTENIMIENTO 1	117,73	56	70
16	CONSTRUCCIÓN COLINDANTE EDIFICIO DE MANTENIMIENTO 2	215,00	56	70
17	CONSTRUCCIÓN COLINDANTE EDIFICIO DE MANTENIMIENTO 3	225,00	56	70
18	PLANTA ELÉCTRICA	754,94	56	100
19	PLANTA DE NITRATO	332,20	56	70
20	BODEGA PRINCIPAL DE ALMACENAMIENTO	8.266,25	56	70
21	CONSTRUCCIÓN COLINDANTE PLANTA DE UREA 1	116,48	56	70
22	CONSTRUCCIÓN COLINDANTE PLANTA DE UREA 2	191,64	56	70
23	CONSTRUCCIÓN COLINDANTE PLANTA DE UREA 3	126,91	56	70
24	CASETA POSTERIOR DE VIGILANCIA CON COCINETA	31,08	56	70
25	BODEGA COLINDANTE A TORRES DE ENFRIAMIENTO	135,59	56	70
26	CONSTRUCCIÓN COLINDANTE A TORRES DE ENFRIAMIENTO	77,57	56	70

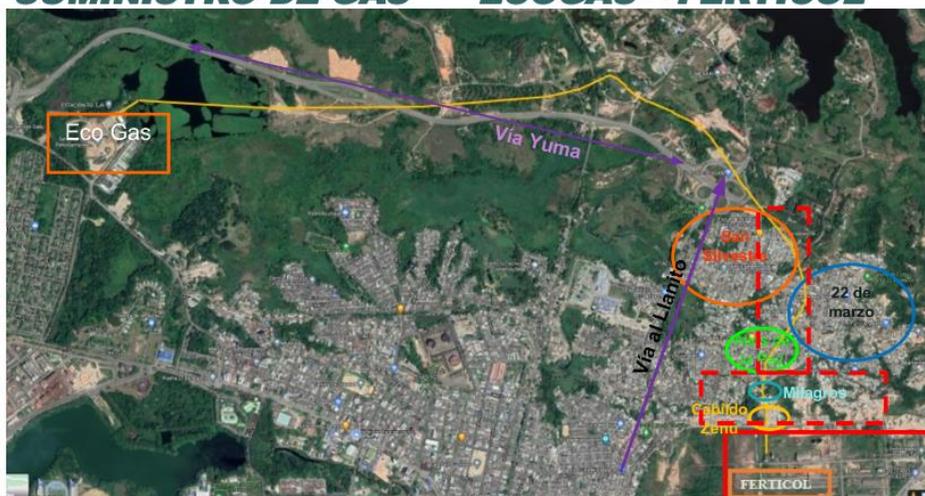


27	PLANTA DE NITRATO DE CALCIO	1.279,43	56	100
28	PLANTA DE AMONIACO CON FACHADA METÁLICA	408,02	56	70
29	PLANTA DE AMONIACO CON FACHADA EN LADRILLO	95,52	56	70
30	BODEGA COLINDANTE A PLANTA DE AMONIACO	486,10	56	70
31	OFICINAS DE SEGURIDAD INDUSTRIAL	432,42	56	70
32	PLANTA DE ARCILLA	189,37	56	70
33	PLANTA DE AGUA	479,66	56	70
TOTAL, ÁREA CONSTRUIDA		22.172,88		

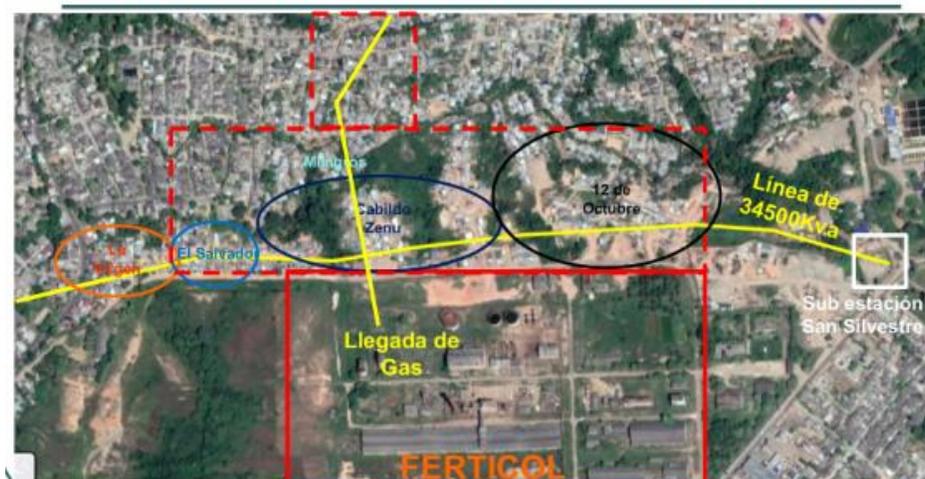
Anotación aclaratoria Las construcciones descritas anteriormente fueron las evidenciadas en la visita de campo y sus medidas se deben considerar aproximadas, toda vez que no corresponde a un levantamiento arquitectónico.

Cliente aporta plano, donde se evidencia una línea de llegada de gas con la que cuenta el predio, en títulos no registra servidumbre por gasoducto.

SUMINISTRO DE GAS ECOGAS - FERTICOL



CIRCUITOS DE ALTA TENSION HASTA S. SAN SILVESTRE



Fuente: Fertilcol.

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 problemas aparentes de estabilidad de suelos que se aprecien a simple vista. 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 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 aparentes problemas de tipo socioeconómico significativos que en algún momento afecte la comercialización del inmueble. Es de aclarar que, dadas las características del predio, los tiempos de comercialización pueden verse extendidos, teniendo en cuenta la demanda para este tipo de predios, la cual suele ser muy puntual.
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 Principal



Portería



Edificio Administrativo



Edificio Administrativo



Edificio Administrativo



Oficinas - Edificio Administrativo





Sala de Juntas - Edificio Administrativo



Baños - Edificio Administrativo



Oficinas - Edificio Administrativo



Oficinas - Edificio Administrativo



Oficina Coordinación de Despacho



Oficinas - Edificio Administrativo



Oficinas HSEQ



Oficinas HSEQ



Oficinas HSEQ



Oficinas HSEQ



Caseta Báscula



Comedor





Parqueadero de Motos



Laboratorio



Caseta portería interior



Construcción Cubierta Bomberos



Edificio de Mantenimiento



Edificio de Mantenimiento





Edificio Automotores



Edificio Automotores



Edificio de Materiales



Planta Eléctrica



Planta Eléctrica



Planta Eléctrica





Planta Eléctrica



Planta Eléctrica



Planta Eléctrica



Edificio de Materiales



CONSTRUCCIÓN COLINDANTE EDIFICIO DE MANTENIMIENTO 1



CONSTRUCCIÓN COLINDANTE EDIFICIO DE MANTENIMIENTO 1 Y 2





Planta de Nitrato de Amonio



Planta de Nitrato de Amonio



Bodega Principal de Almacenamiento



Bodega Principal de Almacenamiento



Bodega Principal de Almacenamiento



Bodega Principal de Almacenamiento





Bodega Principal de Almacenamiento



Bodega Principal de Almacenamiento



Bodega Principal de Almacenamiento



Bodega Principal de Almacenamiento



Instalaciones Colindantes a Planta de Nitrato



Planta de Nitrato





Planta de Nitrato



Construcción Colindante Planta de Urea 1



Bodega Principal de Almacenamiento



Caseta posterior de Vigilancia con cocineta



Torres de Enfriamiento



Torres de Enfriamiento



Construcción Colindante Planta de Urea 1



Bodega Colindante a Torres de Enfriamiento



Construcción Colindante a Torres de Enfriamiento



Planta de Nitrato de Calcio



Planta de Nitrato de Calcio



Construcción Colindante Planta de Urea 2





Planta de Nitrato



Planta de Amoniaco con Fachada Metálica



Planta de Amoniaco con Fachada en Ladrillo



Planta de Agua



Bodega Colindante a Planta de Amoniaco



Planta de Ácido Nítrico





Planta de Arcilla



Planta de Arcilla



Planta de Agua



Oficinas de Seguridad Industrial



Planta de Ácido Nítrico



Oficinas de Seguridad Industrial





Construcción Cubierta Bomberos



Instalaciones Gasoducto



Instalaciones Gasoducto



Instalaciones Gasoducto



Instalaciones Gasoducto



Instalaciones Gasoducto

Nota aclaratoria: Llegada de gas al predio objeto de avalúo.





Metodologías de Valuación

METODOLOGÍAS 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

Se llevó a cabo una investigación económica de predios en venta con ubicación y condiciones normativas similares para estimar el valor por m2 de terreno. Se consultaron ofertas de terrenos de grandes extensiones comparables con el lote más grande y ofertas de terrenos con áreas menores, comparables con el lote más pequeño. Se adopta un valor de mercado diferencial para cada terreno.

Método (técnica) residual.

Se plantea un supuesto de un desarrollo inmobiliario a partir del potencial de desarrollo que éste presente bajo el principio de mayor y mejor uso, acorde a las dinámicas inmobiliarias y la normatividad vigente, es de aclarar, que dicho ejercicio corresponde a un supuesto y que se parte del hecho de que el predio cuenta con condiciones para ser desarrollado, para mayor precisión y dadas las condiciones de extensión y uso, se sugiere tramitar concepto de uso de suelo.

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 baja, 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:
Ed. Administrativo	56	70	3.5 Deficiente
Cubierta Portería	56	70	3. Regular
Caseta Portería	56	70	3. Regular
Cubierta Coordinación de Despacho	56	70	3.5 Deficiente
Oficina Coordinación de Despacho	56	70	3.5 Deficiente
Oficinas HSEQ	56	70	4. Malo
Caseta Báscula	56	70	3.5 Deficiente
Comedor y Parqueadero de Motos	56	70	4. Malo
Laboratorio	56	70	4. Malo
Caseta Portería Interior	56	70	4. Malo
Construcción Cubierta Bomberos	56	70	4. Malo
Edificio de Mantenimiento	56	70	3.5 Deficiente
Edificio de Automotores	56	70	3.5 Deficiente
Edificio de Materiales	56	70	3.5 Deficiente
Construcción Colindante Ed. Mantenimiento 1	56	70	3.5 Deficiente
Construcción Colindante Ed. Mantenimiento 2	56	70	3.5 Deficiente
Construcción Colindante Ed. Mantenimiento 3	56	70	3.5 Deficiente
Planta Eléctrica	56	70	5. Ruina
Planta de Nitrato	56	70	5. Ruina
Bodega Principal de Mantenimiento	56	70	3.5 Deficiente
Construcción Colindante Planta de Urea 1	56	70	3.5 Deficiente
Construcción Colindante Planta de Urea 2	56	70	3.5 Deficiente
Construcción Colindante Planta de Urea 3	56	70	3.5 Deficiente
Caseta Posterior de Vigilancia con Cocineta	56	70	4. Malo
Bodega Colindante a Torres de Enfriamiento	56	70	4. Malo
Construcción Colindante a Torres de Enfriamiento	56	70	4. Malo
Planta de Nitrato de Calcio	56	70	5. Ruina
Planta de Amoniaco con Fachada Metálica	56	70	5. Ruina
Planta de Amoniaco con Fachada en Ladrillo	56	70	5. Ruina
Bodega Colindante a Planta de Amoniaco	56	70	4. Malo
Oficinas de Seguridad Industrial	56	70	4. Malo
Planta de Arcilla	56	70	5. Ruina
Planta de Agua	56	70	5. Ruina

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												0.8	
N.	Unidad Valorada	Area m²	C.R.N. \$/m²	% VU	Depreciación R-R Coef.%	VA \$/m²	Valor Depreciado	% Residual	Valor Residual	C.R.N. \$/Total	C.R.Dep. \$/Total	C.R.Dep. \$/Total con Salv.	Valor Razonable
1	Ed. Administrativo	810,00 m²	\$ 1.561.677	80%	81,300%	\$ 292.071	\$ 1.269.606	15%	\$ 872.172.461	\$ 1.265.120.370	\$ 236.577.509		\$ 236.577.509
2	Cubierta Porteria	161,35 m²	\$ 428.953	80%	77,070%	\$ 98.369	\$ 330.594	15%	\$ 43.914.790	\$ 69.211.667	\$ 15.870.212		\$ 15.870.212
3	Caseta Porteria	15,00 m²	\$ 593.754	80%	77,070%	\$ 136.148	\$ 457.606	15%	\$ 5.651.060	\$ 8.906.310	\$ 2.042.217		\$ 2.042.217
4	Cubierta Coordinación de Despacho	153,44 m²	\$ 428.953	80%	81,300%	\$ 80.214	\$ 348.739	15%	\$ 45.375.228	\$ 65.818.548	\$ 12.308.069		\$ 12.308.069
5	Oficina Coordinación de Despacho	25,00 m²	\$ 1.111.509	80%	81,300%	\$ 207.852	\$ 903.657	15%	\$ 19.156.824	\$ 27.787.725	\$ 5.196.305		\$ 5.196.305
6	Oficinas HSEQ	305,68 m²	\$ 1.111.509	80%	86,730%	\$ 147.497	\$ 964.012	15%	\$ 260.764.285	\$ 339.766.071	\$ 45.086.958		\$ 45.086.958
7	Caseta Bascula	12,00 m²	\$ 593.754	80%	81,300%	\$ 111.032	\$ 482.722	15%	\$ 4.912.000	\$ 7.125.048	\$ 1.332.384		\$ 1.332.384
8	Comedor y Parqueadero de Motos	804,70 m²	\$ 1.111.509	80%	86,730%	\$ 147.497	\$ 964.012	15%	\$ 686.459.763	\$ 894.431.292	\$ 118.691.032		\$ 118.691.032
9	Laboratorio	636,26 m²	\$ 1.111.509	80%	86,730%	\$ 147.497	\$ 964.012	15%	\$ 542.769.638	\$ 707.208.716	\$ 93.946.597		\$ 93.946.597
10	Caseta Porteria Interior	30,75 m²	\$ 593.754	80%	86,730%	\$ 78.791	\$ 514.963	15%	\$ 14.012.634	\$ 18.257.936	\$ 2.422.828		\$ 2.422.828
11	Construcción Cubierta Bombero	167,39 m²	\$ 428.953	80%	86,730%	\$ 66.922	\$ 372.031	15%	\$ 55.107.070	\$ 71.802.443	\$ 9.528.184		\$ 9.528.184
12	Edificio de Mantenimiento	2.195,92 m²	\$ 1.744.644	80%	81,300%	\$ 326.248	\$ 1.418.396	15%	\$ 2.641.154.802	\$ 3.831.098.652	\$ 716.415.448		\$ 716.415.448
13	Edificio de Automotores	713,39 m²	\$ 1.744.644	80%	81,300%	\$ 326.248	\$ 1.418.396	15%	\$ 858.033.728	\$ 1.244.611.583	\$ 232.742.366		\$ 232.742.366
14	Edificio de Materiales	2.181,09 m²	\$ 1.744.644	80%	81,300%	\$ 326.248	\$ 1.418.396	15%	\$ 2.623.317.939	\$ 3.805.225.582	\$ 711.577.184		\$ 711.577.184
15	Construcción Colindante Ed. Mantenimiento 1	117,73 m²	\$ 593.754	80%	81,300%	\$ 111.032	\$ 482.722	15%	\$ 48.190.809	\$ 69.902.658	\$ 13.071.797		\$ 13.071.797
16	Construcción Colindante Ed. Mantenimiento 2	215,00 m²	\$ 593.754	80%	81,300%	\$ 111.032	\$ 482.722	15%	\$ 88.006.658	\$ 127.657.110	\$ 23.871.880		\$ 23.871.880
17	Construcción Colindante Ed. Mantenimiento 3	225,00 m²	\$ 593.754	80%	81,300%	\$ 111.032	\$ 482.722	15%	\$ 92.099.991	\$ 133.594.850	\$ 24.982.200		\$ 24.982.200
18	Planta Eléctrica	754,94 m²	\$ 1.744.644	80%	100,000%	\$ 0	\$ 1.744.644	15%	\$ 1.317.101.541	\$ 1.317.101.541	\$ 0		\$ 0
19	Planta de Nitrato	332,20 m²	\$ 1.744.644	80%	100,000%	\$ 0	\$ 1.744.644	15%	\$ 579.570.737	\$ 579.570.737	\$ 0		\$ 0
20	Bodega Principal de Mantenimiento	8.266,25 m²	\$ 1.235.578	80%	81,300%	\$ 231.053	\$ 1.004.525	15%	\$ 7.041.241.238	\$ 10.213.596.643	\$ 1.909.942.572		\$ 1.909.942.572
21	Construcción Colindante Planta de Urea 1	116,48 m²	\$ 593.754	80%	81,300%	\$ 111.032	\$ 482.722	15%	\$ 47.679.142	\$ 69.160.466	\$ 12.933.007		\$ 12.933.007
22	Construcción Colindante Planta de Urea 2	191,64 m²	\$ 593.754	80%	81,300%	\$ 111.032	\$ 482.722	15%	\$ 78.444.632	\$ 113.787.017	\$ 21.278.172		\$ 21.278.172
23	Construcción Colindante Planta de Urea 3	126,91 m²	\$ 593.754	80%	81,300%	\$ 111.032	\$ 482.722	15%	\$ 51.948.488	\$ 75.353.320	\$ 14.091.071		\$ 14.091.071
24	Caseta Posterior de Vigilancia con Cocineta	31,08 m²	\$ 593.754	80%	86,730%	\$ 78.791	\$ 514.963	15%	\$ 14.163.013	\$ 18.453.874	\$ 2.448.829		\$ 2.448.829
25	Bodega Colindante a Torres de Enfriamiento	155,59 m²	\$ 1.111.509	80%	86,730%	\$ 147.497	\$ 964.012	15%	\$ 115.666.807	\$ 150.709.505	\$ 19.999.151		\$ 19.999.151
26	Construcción Colindante a Torres de Enfriamiento	77,57 m²	\$ 1.111.509	80%	86,730%	\$ 147.497	\$ 964.012	15%	\$ 66.172.094	\$ 86.219.753	\$ 11.441.361		\$ 11.441.361
27	Planta de Nitrato de Calcio	1.279,43 m²	\$ 1.744.644	80%	100,000%	\$ 0	\$ 1.744.644	15%	\$ 2.232.149.873	\$ 2.232.149.873	\$ 0		\$ 0
28	Planta de Amoniaco con Fachada Metálica	408,02 m²	\$ 1.744.644	80%	100,000%	\$ 0	\$ 1.744.644	15%	\$ 711.849.645	\$ 711.849.645	\$ 0		\$ 0
29	Planta de Amoniaco con Fachada en Ladrillo	95,52 m²	\$ 1.111.509	80%	100,000%	\$ 0	\$ 1.111.509	15%	\$ 106.171.340	\$ 106.171.340	\$ 0		\$ 0
30	Bodega Colindante a Planta de Amoniaco	486,10 m²	\$ 1.111.509	80%	86,730%	\$ 147.497	\$ 964.012	15%	\$ 414.673.904	\$ 540.304.525	\$ 71.698.410		\$ 71.698.410
31	Oficinas de Seguridad Industrial	432,42 m²	\$ 1.111.509	80%	86,730%	\$ 147.497	\$ 964.012	15%	\$ 368.881.484	\$ 480.638.722	\$ 63.780.758		\$ 63.780.758
32	Planta de Acilla	189,37 m²	\$ 1.569.875	80%	100,000%	\$ 0	\$ 1.569.875	15%	\$ 297.287.229	\$ 297.287.229	\$ 0		\$ 0
33	Planta de Agua	479,66 m²	\$ 1.569.875	80%	100,000%	\$ 0	\$ 1.569.875	15%	\$ 753.006.243	\$ 753.006.243	\$ 0		\$ 0
Subtotal Construcciones									\$ 23.097.107.288	\$ 30.432.886.693			\$ 4.393.176.501

Se hace claridad que el valor referido por la totalidad de las edificaciones suma un total de \$30.432.886.693 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 **\$4.393.176.501**.

ENFOQUE DE COMPARACIÓN

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

Cabe resaltar que, dada la extensión del predio, su destinación y localización, lo hacen un producto inmobiliario específico y con una oferta similar dentro de Barrancabermeja nula. Por lo anterior, se procede a realizar un análisis a nivel nacional de predios con vocación industrial Neta, en sectores homogéneos en cuanto a la implantación y contexto del predio objeto de avalúo.

Método de comparación de mercado de predios 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.

LOTES DE MAYOR EXTENSIÓN CON USO INDUSTRIAL:

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.	Fom.	Top.	F. Ne	Sup.					
1	Cota, Cundinamarca	3176794292	Similar	Tres frentes	81.389	Irregular	S	S	S	0,90	1,00	0,90	\$ 356.314	\$ 320.682	\$ 29.000.000.000
2	Barranquilla, Atlántico	3208339384	Similar	Esquinero	350.000	Irregular	S	S	S	0,95	1,00	0,95	\$ 353.571	\$ 335.893	\$ 123.750.000.000
3	Funza, Cundinamarca	3125517582	Similar	Esquinero	280.000	Irregular	S	S	S	0,98	1,00	0,98	\$ 292.857	\$ 287.000	\$ 82.000.000.000
4	Gachancipá, Cundinamarca	3125250609	Similar	Tres frentes	250.000	Irregular	S	S	S	0,98	1,00	0,98	\$ 300.000	\$ 294.000	\$ 75.000.000.000
5	Tenjo, Cundinamarca	6018415516	Similar	Esquinero	210.000	Irregular	S	S	S	0,98	1,00	0,98	\$ 315.429	\$ 309.120	\$ 66.240.000.000
6	Los Patios, Santander	3165782374	Similar	Tres frentes	170.000	Irregular	S	S	S	0,90	1,00	0,90	\$ 350.000	\$ 315.000	\$ 59.500.000.000
				Area del sujeto:	205.084						PROMEDIO	\$ 328.028	\$ 310.283	\$ 72.581.666.667	

Leyenda:

Ubic.: Ubicación
 Fom.: Forma
 Top.: Topografía
 F.Ne.:Factor Negociación
 Sup.: Superficie
 F.Ho.Re.: Factor de Homologación Resultante

Media Aritmetica	\$ 310.283
Desviación Estándar	17.860
Coef. De Variación	5,76%
Límite Inferior	\$ 292.423
Límite Superior	\$ 328.142

El presente estudio de mercado se realiza sobre predios con vocación industrial, con extensión similar y un análisis de contexto e implantación similares a las del predio objeto de avalúo, a nivel. El factor de negociación está entre 2% y 10%, teniendo en cuenta que es el descuento que está dispuesto a dar el oferente. Como resultado arroja un valor por m² de **\$310.283** aproximadamente.



Contexto inmediato y localización de las muestras tomadas.

1 - Zona homogénea industrial – Cota



2 - Zona homogénea industrial – Santa Marta



3 - Zona homogénea industrial – Funza



4 - Zona homogénea industrial – Gachancipá



5 - Zona homogénea industrial – Tenjo



6 - Zona homogénea industrial – Los Patios



ENFOQUE, METODOLOGÍA TÉCNICA RESIDUAL

Para el enfoque residual o potencial de desarrollo, se hace necesario que exista un predio ya sea urbanizado o no, el cual cuenta con un posible potencial de desarrollo, a partir de las características, físicas, jurídicas, económicas y normativas del mismo.

Método o técnica residual

Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

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

Este método (técnica) se desarrolla bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.

Es de aclarar que este ejercicio corresponde a un supuesto, en caso de plantear un proyecto inmobiliario o anteproyecto se debe obtener el respectivo concepto de uso de suelo y/o autorización (licencia) por parte de la entidad competente.

Para efectos del presente ejercicio se toman como referencia la venta de lotes en el Parque Industrial Yuma, el cual a la fecha se encuentra en ventas.

Anexo residual comparación de mercado del producto inmobiliario planteado (lotes industriales en parque industrial):

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 Parque Industrial Yuma	3204205757	Similar	Medianero	999	Regular	S	S	S	0,93	1,00	0,93	\$ 1.000.000	\$ 930.000	\$ 998.850.000
1 Parque Industrial Yuma	3204205757	Similar	Medianero	1.100	Regular	S	S	S	0,94	1,00	0,94	\$ 1.000.000	\$ 940.000	\$ 1.100.240.000
1 Parque Industrial Yuma	3204205757	Similar	Medianero	939	Regular	S	S	S	0,94	1,00	0,94	\$ 1.000.000	\$ 940.000	\$ 939.000.000
Área del sujeto:				2.051	PROMEDIO						\$ 1.000.000	\$ 936.667	\$ 1.012.696.667	

Leyenda:

Ubic.: Ubicación
 Form.: Forma
 Top.: Topografía
 F. Ne.: Factor Negociación
 Sup.: Superficie
 F. Ho. Re.: Factor de Homologación Resultante

Media Aritmética	\$	936.667
Desviación Estándar		5.774
Coef. De Variación		0.62%
Límite Inferior		0.00%

Las ofertas tomadas en el presente corresponden al producto inmobiliario planteado en el supuesto de un proyecto inmobiliario en el que se desarrollan loteos Industriales, con áreas promedio de 2.051 m². El valor de venta tomado para el supuesto de proyecto es de 938.000 por m² para cada lote planteado.



Anexo residual Loteo Industrial:

POTENCIAL DE DESARROLLO															
USO DE SUELO					Urbano										
ÁREA DE ACTIVIDAD					Industrial										
Área Bruta (A.B.) Área total de intervención					205.084,00										
Área Neta Urbanizable (A.N.U.)					Sobre A.B		100,0%		205.084,00						
CESIONES TIPO A															
Área Neta Urbanizable (A.N.U.)					205.084,00										
Área Útil del Predio (A.U.)					205.084,00										
PROYECTO															
Área Útil Proyecto					205.084,00										
Construcciones Zona Franca (Vías interiores, zonas de maniobra, patios, zonas duras)					20%		41.016,80								
Equipamiento comunal privado					30%		61.525,20								
Área ocupada					50%		102.542,00								
Área Útil para loteo					102.542,00										
Etapas planteadas para desarrollo de loteo					3										
ETAPA 1					NÚMERO DE LOTES		18								
ETAPA 2					NÚMERO DE LOTES		18								
ETAPA 3					NÚMERO DE LOTES		14								
Número de lotes TOTALES					50										
Valor por m2					\$ 938.000										
LOTES DEL PROYECTO A DESARROLLAR															
Unidades	Descripción	Superficie Por Parcela	N° Unidades	\$/m²	Monto \$	Mes Inicio	Tasa Dcto. Anual (%)	VAN \$	VAN \$/m2						
ETAPA 1															
1	Lote 1	2050,8	1	\$ 938.000	\$ 1.923.687.920	1	10%	\$ 1.923.687.920	\$ 938.000						
2	Lote 2	2050,8	1	\$ 938.000	\$ 1.923.687.920	2	10%	\$ 1.908.469.516	\$ 930.579						
3	Lote 3	2050,8	1	\$ 938.000	\$ 1.923.687.920	3	10%	\$ 1.893.371.506	\$ 923.218						
4	Lote 4	2050,8	1	\$ 938.000	\$ 1.923.687.920	4	10%	\$ 1.878.392.937	\$ 915.914						
5	Lote 5	2050,8	1	\$ 938.000	\$ 1.923.687.920	5	10%	\$ 1.863.532.864	\$ 908.668						
6	Lote 6	2050,8	1	\$ 938.000	\$ 1.923.687.920	6	10%	\$ 1.848.790.350	\$ 901.480						
7	Lote 7	2050,8	1	\$ 938.000	\$ 1.923.687.920	7	10%	\$ 1.834.164.465	\$ 894.348						
8	Lote 8	2050,8	1	\$ 938.000	\$ 1.923.687.920	8	10%	\$ 1.819.654.286	\$ 887.273						
9	Lote 9	2050,8	1	\$ 938.000	\$ 1.923.687.920	9	10%	\$ 1.805.258.898	\$ 880.253						
10	Lote 10	2050,8	1	\$ 938.000	\$ 1.923.687.920	10	10%	\$ 1.790.977.393	\$ 873.290						
11	Lote 11	2050,8	1	\$ 938.000	\$ 1.923.687.920	11	10%	\$ 1.776.808.870	\$ 866.381						
12	Lote 12	2050,8	1	\$ 938.000	\$ 1.923.687.920	12	10%	\$ 1.762.752.434	\$ 859.527						
13	Lote 13	2050,8	1	\$ 938.000	\$ 1.923.687.920	13	10%	\$ 1.748.807.200	\$ 852.727						
14	Lote 14	2050,8	1	\$ 938.000	\$ 1.923.687.920	14	10%	\$ 1.734.972.287	\$ 845.981						
15	Lote 15	2050,8	1	\$ 938.000	\$ 1.923.687.920	15	10%	\$ 1.721.246.823	\$ 839.289						
16	Lote 16	2050,8	1	\$ 938.000	\$ 1.923.687.920	16	10%	\$ 1.707.629.942	\$ 832.649						
17	Lote 17	2050,8	1	\$ 938.000	\$ 1.923.687.920	17	10%	\$ 1.694.120.785	\$ 826.062						
18	Lote 18	2050,8	1	\$ 938.000	\$ 1.923.687.920	18	10%	\$ 1.680.718.500	\$ 819.527						
ETAPA 2															
19	Lote 19	2050,8	1	\$ 938.000	\$ 1.923.687.920	19	10%	\$ 1.667.422.241	\$ 813.044						
20	Lote 20	2050,8	1	\$ 938.000	\$ 1.923.687.920	20	10%	\$ 1.654.231.169	\$ 806.612						
21	Lote 21	2050,8	1	\$ 938.000	\$ 1.923.687.920	21	10%	\$ 1.641.144.453	\$ 800.230						
22	Lote 22	2050,8	1	\$ 938.000	\$ 1.923.687.920	22	10%	\$ 1.628.161.266	\$ 793.900						
23	Lote 23	2050,8	1	\$ 938.000	\$ 1.923.687.920	23	10%	\$ 1.615.280.791	\$ 787.619						
24	Lote 24	2050,8	1	\$ 938.000	\$ 1.923.687.920	24	10%	\$ 1.602.502.213	\$ 781.388						
25	Lote 25	2050,8	1	\$ 938.000	\$ 1.923.687.920	25	10%	\$ 1.589.824.727	\$ 775.207						
26	Lote 26	2050,8	1	\$ 938.000	\$ 1.923.687.920	26	10%	\$ 1.577.247.534	\$ 769.074						
27	Lote 27	2050,8	1	\$ 938.000	\$ 1.923.687.920	27	10%	\$ 1.564.769.840	\$ 762.990						
28	Lote 28	2050,8	1	\$ 938.000	\$ 1.923.687.920	28	10%	\$ 1.552.390.857	\$ 756.954						
29	Lote 29	2050,8	1	\$ 938.000	\$ 1.923.687.920	29	10%	\$ 1.540.109.805	\$ 750.965						
30	Lote 30	2050,8	1	\$ 938.000	\$ 1.923.687.920	30	10%	\$ 1.527.925.909	\$ 745.024						
31	Lote 31	2050,8	1	\$ 938.000	\$ 1.923.687.920	31	10%	\$ 1.515.838.401	\$ 739.131						
32	Lote 32	2050,8	1	\$ 938.000	\$ 1.923.687.920	32	10%	\$ 1.503.846.518	\$ 733.283						
33	Lote 33	2050,8	1	\$ 938.000	\$ 1.923.687.920	33	10%	\$ 1.491.949.503	\$ 727.482						
34	Lote 34	2050,8	1	\$ 938.000	\$ 1.923.687.920	34	10%	\$ 1.480.146.606	\$ 721.727						
35	Lote 35	2050,8	1	\$ 938.000	\$ 1.923.687.920	35	10%	\$ 1.468.437.082	\$ 716.017						
36	Lote 36	2050,8	1	\$ 938.000	\$ 1.923.687.920	36	10%	\$ 1.456.820.194	\$ 710.353						
ETAPA 3															
37	Lote 37	2050,8	1	\$ 938.000	\$ 1.923.687.920	37	10%	\$ 1.445.295.207	\$ 704.733						
38	Lote 38	2050,8	1	\$ 938.000	\$ 1.923.687.920	38	10%	\$ 1.433.861.394	\$ 699.158						
39	Lote 39	2050,8	1	\$ 938.000	\$ 1.923.687.920	39	10%	\$ 1.422.518.036	\$ 693.627						
40	Lote 40	2050,8	1	\$ 938.000	\$ 1.923.687.920	40	10%	\$ 1.411.264.415	\$ 688.140						
41	Lote 41	2050,8	1	\$ 938.000	\$ 1.923.687.920	41	10%	\$ 1.400.099.823	\$ 682.696						
42	Lote 42	2050,8	1	\$ 938.000	\$ 1.923.687.920	42	10%	\$ 1.389.023.554	\$ 677.295						
43	Lote 43	2050,8	1	\$ 938.000	\$ 1.923.687.920	43	10%	\$ 1.378.034.910	\$ 671.937						
44	Lote 44	2050,8	1	\$ 938.000	\$ 1.923.687.920	44	10%	\$ 1.367.133.198	\$ 666.621						
45	Lote 45	2050,8	1	\$ 938.000	\$ 1.923.687.920	45	10%	\$ 1.356.317.730	\$ 661.347						
46	Lote 46	2050,8	1	\$ 938.000	\$ 1.923.687.920	46	10%	\$ 1.345.587.824	\$ 656.115						
47	Lote 47	2050,8	1	\$ 938.000	\$ 1.923.687.920	47	10%	\$ 1.334.942.802	\$ 650.925						
48	Lote 48	2050,8	1	\$ 938.000	\$ 1.923.687.920	48	10%	\$ 1.324.381.994	\$ 645.775						
49	Lote 49	2050,8	1	\$ 938.000	\$ 1.923.687.920	49	10%	\$ 1.313.904.733	\$ 640.667						
50	Lote 50	2050,8	1	\$ 938.000	\$ 1.923.687.920	50	10%	\$ 1.303.510.359	\$ 635.598						
Área Total=	205084,00	50		\$ 938.000	\$ 96.184.396.000			\$ 79.697.282.064	\$ 388.608						
VENTAS O INVERSIONES ESPECIALES (OBRAS EXTRAORDINARIAS)															
Partida	Descripción	Tipo	Cant.	\$/m2	Monto \$	Mes Inicio	Tasa Dcto. Anual (%)	VAN Obras	VAN \$/m2						
1	Urbanización	Inversión	68.361,33	\$ 43.433	\$ 2.969.124.118	1	10%	-\$ 2.969.124.118	-\$ 14.478						
2	Urbanización	Inversión	68.361,33	\$ 43.433	\$ 2.969.124.118	18	10%	-\$ 2.594.111.957	-\$ 12.649						
3	Urbanización	Inversión	68.361,33	\$ 43.433	\$ 2.969.124.118	36	10%	-\$ 2.248.535.185	-\$ 10.964						
Subtotal=								-\$ 7.811.771.259	-\$ 38.091						
Partida	Descripción	Tipo	Cant.	\$/m2	Monto \$	Mes Inicio	Tasa Dcto. Anual (%)	VAN Obras	VAN \$/m2						
1	Demolición	Costo	22.172,88	\$ 171.884	\$ 3.811.158.206	1	10%	-\$ 3.811.158.206	-\$ 18.583						
Subtotal=								-\$ 3.811.158.206	-\$ 18.583						
<table border="1" style="margin: auto;"> <tr> <td colspan="2">Valor Actual Terreno Urbanizado = \$</td> <td style="text-align: right;">68.074.352.599</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td style="text-align: right;">\$ 331.934 \$/m2</td> </tr> </table>										Valor Actual Terreno Urbanizado = \$		68.074.352.599			\$ 331.934 \$/m2
Valor Actual Terreno Urbanizado = \$		68.074.352.599													
		\$ 331.934 \$/m2													
<p>El valor integral obtenido del método residual y dando cumplimiento a lo estipulado en la normatividad del método valuatorio, se distribuye en los dos componentes que conforma el inmueble: Terreno, resultante de la información extraída de los linderos jurídicos. Área construida, tomada de las mediciones aproximadas. Es de aclarar que este ejercicio corresponde a un supuesto, en caso de plantear un proyecto inmobiliario o anteproyecto se debe obtener el respectivo concepto de uso de suelo y/o autorización (licencia) por parte de la entidad competente.</p>															

Como resultado arroja un integral sobre terreno de **\$331.934** aproximadamente, para el lote bajo las condiciones y construcciones actuales, con el posible desarrollo inmobiliario de lotes urbanos, dentro de un parque Industrial y un costo de demolición de lo existente; en caso de aportar concepto de normativa urbanística con condiciones diferentes a las aquí planteadas el ejercicio variaría.

NORMATIVA PARA DESARROLLO DE LOTE – NORMAS COMUNES A TODOS LOS TRATAMIENTOS

Capítulo 6. Normas urbanísticas comunes a todos los tratamientos.

Artículo 257°. Definición. Las normas urbanísticas para la volumetría determinan la forma de las edificaciones y buscan una adecuada implantación de esta en relación con el espacio público y los predios colindantes, así como las condiciones de habitabilidad y funcionamiento que se desarrollan en su interior. Aplican a todos los tratamientos urbanísticos.

Artículo 274°. Área y frente mínimo de loteo. Las áreas mínimas de loteo y la organización espacial de las unidades prediales permitidas son las siguientes:

1. Sistema de loteo individual: se aplica a proyectos cuyas condiciones de organización espacial permiten producir unidades prediales privadas, vinculadas directamente al espacio público, las cuales se rigen tanto para desarrollo normal como desarrollo progresivo.
2. Sistema de agrupación: mediante el sistema de propiedad horizontal, cuyas condiciones de organización espacial permiten producir unidades de propiedad privada.
3. Las dimensiones de lote mínimo y frente mínimo permisible para loteo individual y la posibilidad de globos de terreno, de conformidad con los usos son las siguientes:

USO		FRENTE MINIMO	AREA MINIMA DE LOTE
Vivienda	Unifamiliar VIS y VIP	6,00m	72,00 m²
	Unifamiliar y/o Bifamiliar	6,00m	72,00 m²
	Multifamiliar	12,00 m	240,00 m²
	Vivienda Unifamiliar y los sectores donde la ficha normativa lo defina.	12,00 m	300 m²
Comercio y Servicios	8,00 m	200 m²	
Dotacional o Institucional	8,00 m	200 m²	
Industrial	Industria Local	6,00 m	150 m²
	Industria Zonal	10,00 m	250 m²
	Industria Regional	15,00 m	500 m²

Artículo 305°. Equipamiento comunal privado. Corresponde a las áreas destinadas al servicio de los copropietarios, está conformado por espacios necesarios para garantizar el adecuado desarrollo de las actividades colectivas en la edificación o conjunto de edificaciones que resultan de un proyecto.

La localización de las áreas de equipamiento comunal privado debe estar concentrada el 50% en un sólo lugar equidistante de los predios y la vía de acceso principal.

El equipamiento comunal privado se debe ceder a los propietarios del conjunto, mediante el reglamento de copropietarios.

El equipamiento comunal privado deberá localizarse al interior del predio urbanizado y no será posible su negociación.

El desarrollo de un terreno por el sistema de conjunto abierto o cerrado deberá ceder, además, las áreas libres y construidas de uso y propiedad de los habitantes del conjunto, denominadas El equipamiento comunal privado, de forma proporcional a los usos y a las áreas construidas así:

1. Los proyectos con uso de comercio y servicio: El veinticinco por ciento (25%) del área total construida, que se distribuirá así:

- a. Zonas verdes y recreativas. 15%
- b. Administración. 1%
- c. Áreas de servicio para empleados y administrativos. 9%

2. En proyectos con usos industriales: El treinta por ciento (30%) del área total construida, que se distribuirá así:

- a. Canchas y zonas verdes 20%
- b. Administración, cafetería y primeros auxilios. 2%
- c. Equipamiento comuna local: guardería, salón social 8%



CONCLUSIONES DE METODOLOGÍAS APLICADAS:

1. Los valores resultantes de los tres ejercicios son:

Construcción:

Metodología Costo de reposición:

- A partir del análisis y estado de conservación de las construcciones levantadas sobre el predio objeto de avalúo, se estima un valor comercial total de las construcciones a la fecha de **\$4.393.176.501**.

Lote:

Método comparación de mercado:

- Teniendo en cuenta el análisis a nivel nacional de grandes predios con similar extensión y con vocación Industrial, este análisis da un valor por m2 de **\$310.500**, para un valor total de **\$63.678.582.000**.

Método o técnica residual:

- A partir del análisis respecto al mayor y mejor uso el cual puede desarrollarse en el predio objeto de avalúo, el planteamiento del loteo industrial, y un posible desarrollo de Parque Industrial, da un valor integral sobre terreno por m2 de **\$331.934** aproximadamente, para un valor total de **\$68.074.352.599**.

2. Teniendo en cuenta:

1. Localización específica de los predios, sobre vía principal.
2. Características de las edificaciones.
3. Desarrollo inmobiliario de la zona.

Se opta por el valor resultante del ejercicio o metodología comparación de mercado y reposición, el cual guarda una relación muy cercana con el valor resultante del ejercicio de metodología o técnica residual el cual contempla las posibilidades reales de desarrollo a partir de sus condiciones físicas y normativas.

Valoración Terreno

N.	Unidad Valorada	Superficie	Forma	Valor por m ²	Valor Total
1	Terreno	205.084,00 m ²	Regular	\$ 310.500	\$ 63.678.582.000
Subtotal Terreno					\$ 63.678.582.000

Valoración construcción

N.	Unidad Valorada	Superficie	Forma	Valor por m ²	Valor Total
1	Construcción	22.172,88 m ²	Regular	\$ 198.133	\$ 4.393.176.501
Subtotal construcción					\$ 4.393.176.501



RESULTADOS DE LA VALORACIÓN

FERTILIZANTES COLOMBIANOS S.A.

Valor comercial:

Resumen de la metodología

Elemento valorado	Superficie	Valor razonable	% Particip.
Terreno	205.084,00 m ²	\$ 63.678.582.000	93,55%
Construcción	22.172,88 m ²	\$ 4.393.176.501	6,45%
Total valor comercial		\$ 68.071.758.501	100,00%

SON: SESENTA Y OCHO MIL SETENTA Y UN MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS UN PESOS M/CTE.

18 de agosto 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.

- Predio urbano, con vocación industrial, con extensión de 205.084 m², según Certificado de Tradición aportado, el cual cuenta con construcciones en donde se encontraban las instalaciones principales de Fertilizantes Colombianos S.A.
- Para efectos del presente se liquidan las áreas reportadas en el Certificado de Tradición aportado.
- 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-CU-05C TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS SECTOR NORMATIVO 3, el predio se encuentra en zona de área de actividad industrial, tratamiento de consolidación con densificación moderada.
- A la fecha el predio cuenta con unas construcciones con un área total de 22.172,88 m², la cual es tenida en cuenta para la presente valoración, bajo el estado de conservación actual de cada una de las construcciones en su especificidad, la totalidad de las construcciones cuentan con una incidencia sobre el valor comercial de un 6,45%. Es de aclarar que las construcciones en estado de ruina, no fueron tenidas en cuenta, toda vez que estas suponen un costo y no un plus valor a tener en cuenta en el valor comercial.
- Las áreas construidas se deben considerar como aproximadas, toda vez que no corresponde a un levantamiento arquitectónico formal, por lo anterior, se desconoce bajo qué metodologías se tomaron áreas construidas en avalúos previos al aquí presente, se aclara que no se tienen en cuenta estructuras que cuentan con tanques o plantas que correspondan a maquinaria o equipo.
- Para la estimación del valor comercial, se llevaron a cabo 3 metodologías, método de comparación o de mercado, metodología (técnica) residual y método del costo de reposición, donde como resultado de las 3 se evidencia una coherencia de valor, teniendo en cuenta, el tipo de producto inmobiliario valorado, las construcciones y su estado de conservación y sus posibilidades de desarrollo. (Ver metodologías)
- Por lo anterior es de aclarar que el valor comercial global se da en función del mayor y mejor uso del terreno, toda vez que las construcciones en su mayoría se consideran como un costo y no un plus valor comercial.
- En el predio objeto de valoración cuenta con zonificación de suelo tipo industrial, ubicado sobre la vía nacional en la ciudad de Barrancabermeja, con posibilidad de desarrollar la infraestructura adecuada para las operaciones de las empresas del sector.
- 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.
- 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



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

Certificado generado con el Pin No: 220519145659321874

Nro Matrícula: 303-86441

Pagina 1 TURNO: 2022-21042

Impreso el 19 de Mayo de 2022 a las 10:25:57 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: 29-10-2014 RADICACIÓN: 2014-7179 CON: ESCRITURA DE: 24-10-2014

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 2851 de fecha 24-10-2014 en NOTARIA SEGUNDA de BARRANCABERMEJA LOTE NUMERO SEIS (6) con area de 205.084 M2 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984). AL NORTE: DEL PUNTO 36 HASTA EL PUNTO 11, PASANDO POR LOS PUNTOS 8,9 Y 10 EN LONGITUD DE 375,91 METROS CON BAJOS, CONTINUA DEL PUNTO Y 11 HASTA EL PUNTO 44 PASANDO POR LOS PUNTOS 12, 13 Y 14 EN LINEA QUEBRADA EN LONGITUD DE 291,77 METROS CON EL PREDIO 01-06-0270-0036-000; AL ORIENTE: DEL PUNTO 44 AL PUNTO 17, PASANDO POR LOS PUNTOS 43, 48, 47 Y 46 EN LINEA QUEBRADA EN LONGITUD DE 404,66 METROS CON EL LOTE NZMERO 5 DE LA MISMA SUBDIVISION; AL SUR-ORIENTE: DEL PUNTO 17 AL PUNTO 49 PASANDO POR EL PUNTO 18 EN LONGITUD DE 440,13 METROS CON LA DIAGONAL 64; AL SUR: DEL PUNTO 49 AL PUNTO 39 EN LONGITUD DE 112,17 METROS CON EL LOTE NUMERO 4 DE LA MISMA SUBDIVISION, CONTINUA DEL PUNTO 39 AL PUNTO 37 PASANDO POR EL PUNTO 38 EN LONGITUD DE 510,4 METROS CON EL LOTE NZMERO 3 DE LA MISMA SUBDIVISION Y; AL OCCIDENTE: DEL PUNTO 37 AL PUNTO 36 EN LONGITUD DE 261,02 METROS CON EL LOTE NUMERO 2 DE LA MISMA SUBDIVISION.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

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

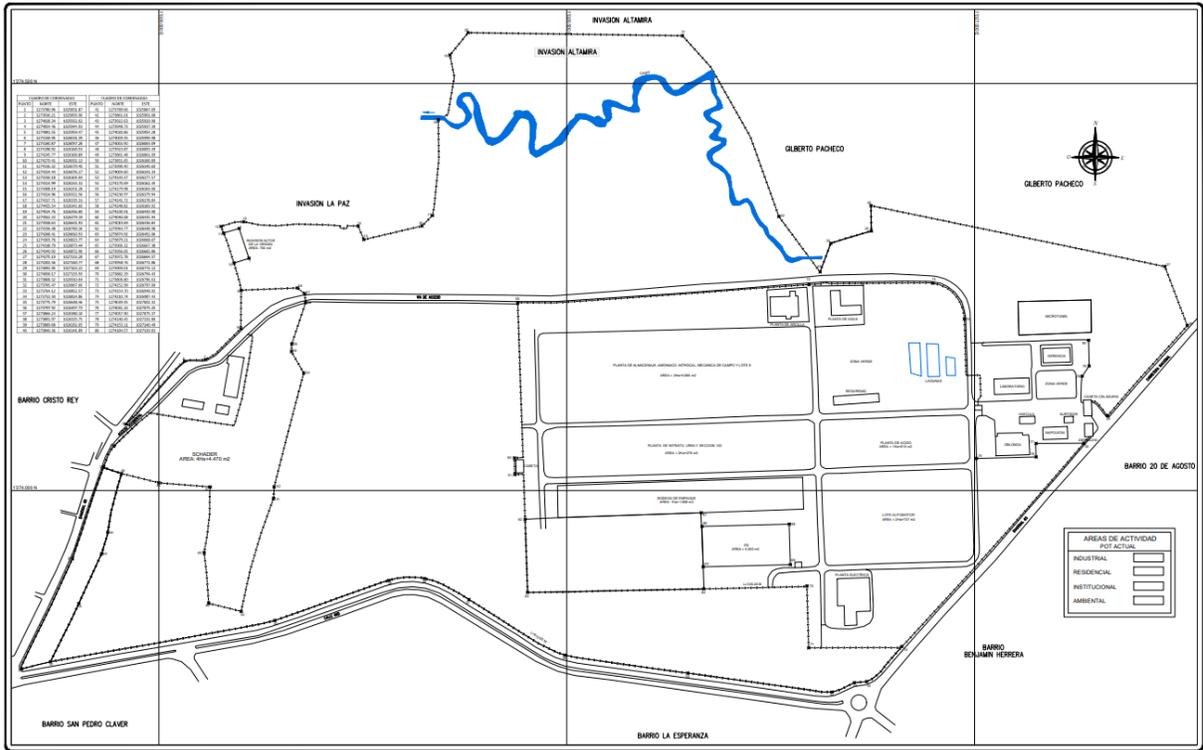
COEFICIENTE : %

Escritura Pública 2671 del 31-12-2014 N

Posteriormente mediante la Escritura Pública No.2851 del 24 de octubre de 2014 otorgada en la notaria segunda de Barrancabermeja se efectuó la división material del inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 303-11140 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barrancabermeja, como resultado de lo cual surgieron los folios de matrícula inmobiliaria No. 303-86437 , 303-86441 y 303-86436 todos de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barrancabermeja, los cuales son objeto de transferencia a título de fiducia mercantil a través del presente instrumento público.....



Plano aportado por Ferticol.



tinsa Colombia

www.tinsa.co



PIN de Validación: ac1b0a54



<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) ERIKA HERRERA FAJARDO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1022360911, 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-1022360911.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ERIKA HERRERA FAJARDO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
18 Ago 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
18 Ago 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
18 Ago 2017

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ac1b0a54



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
18 Ago 2017

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
18 Ago 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
18 Ago 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
18 Ago 2017

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ac1b0a54



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



Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CLL. 99 # 13A 30
Teléfono: 3152684280-7460037
Correo Electrónico: erika.herrera@tinsa.co

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Ingeniero Catastral y Geodesta - Universidad Distrital Francisco de Caldas.

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) ERIKA HERRERA FAJARDO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1022360911.

El(la) señor(a) ERIKA HERRERA FAJARDO 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

ac1b0a54

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 Agosto del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: ac430abe



<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: ac430abe



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



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: ac430abe



<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: ac430abe



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: ac430abe



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



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

ac430abe

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 Agosto del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal