

INFORME DE AVALÚO

LOS ANGELES
Fertilizantes Colombianos S.A. Ferticol S.A. en
Liquidación
Barrancabermeja, Santander.
Colombia

Folio Tinsa 241033101

12 de diciembre de 2024



AVALÚO COMERCIAL

Los Ángeles

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

Barrancabermeja, Santander.

Colombia

NIT 860014760-0

12 de diciembre de 2024

Bogotá, Colombia.

Folio Tinsa 241033101



Señores:

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

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

Respetados:

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

Consideraciones relevantes

Documentos suministrados para la elaboración del presente informe:

1. Certificado de tradición No. 303-1694 Impreso el 07 de octubre de 2024.
2. Escritura pública 773 del 27-05-2005 notaria 2 de Barrancabermeja.

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 valuar, la cual asumimos como correcta. La documentación incluye, entre otras cosas, la escritura de propiedad o documento que lo identifica legalmente, los planos arquitectónicos y el registro catastral (boleta predial).
4. El estudio realizado no constituye en ningún caso un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil, la arquitectura u otro, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.
5. Los supuestos y/o proyecciones hipotéticas que fueron hechas durante el proceso de valoración para llegar a la opinión de valor están relacionados en el desarrollo del informe. No obstante, se recomienda que sean consideradas, dado que estas podrían afectar los resultados.
6. El presente estudio no constituye un estudio jurídico de la tradición del inmueble y no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico de ninguna índole.
7. Los valores asignados corresponden a los valores que se identificaron de acuerdo con la información de los contratos suministrados, el presente estudio no contempla futuros factores económicos, ambientales y/o de salud pública impredecibles que puedan impactar el sector.
8. Se prohíbe la publicación parcial o total del presente informe de avalúo, por cualquier medio, sin la autorización previa escrita del cliente y la firma.

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

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



RESUMEN EJECUTIVO

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

El inmueble objeto de tasación corresponde al LOTE LOS ANGELES ubicado en el municipio de Barrancabermeja, en zona de uso con predominio residencial y comercio sobre la Diagonal 60, los cuales son propiedad de Fertilizantes Colombianos S.A. en Liquidación.

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



RESUMEN EJECUTIVO	v
INFORMACIÓN GENERAL	- 8 -
ENCARGO VALUATORIO	- 8 -
DEFINICIONES Y TÉRMINOS	- 9 -
INFORMACIÓN GENERAL	- 10 -
VALORES CATASTRALES E IMPUESTOS	- 11 -
ASPECTOS JURÍDICOS	- 12 -
LOCALIZACIÓN	- 13 -
DESCRIPCIÓN E INFORMACIÓN DEL INMUEBLE	- 15 -
CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR	- 16 -
ASPECTOS NORMATIVOS	- 18 -
INFORMACIÓN DEL TERRENO	- 21 -
INFORMACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN	- 22 -
DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS	- 24 -
DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS	- 25 -
DETALLE FOTOGRÁFICO	- 26 -
METODOLOGÍA DE VALUACIÓN	- 29 -
ENFOQUE DE LA TASACIÓN	- 29 -
COMPORTAMIENTO DEL MERCADO INMOBILIARIO	- 29 -
APLICACIÓN DE ENFOQUES DE TASACIÓN	- 30 -
ENFOQUE DE COMPARACIÓN	- 30 -
RESULTADOS DE LA VALORACIÓN	32
ANEXOS	33



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. 303-1694 impreso el 07 de octubre de 2024.
2. Escritura pública 773 del 27-05-2005 notaria 2 de Barrancabermeja.

Responsabilidad del Avaluador

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

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

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

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

DEFINICIONES Y TÉRMINOS

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

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



INFORMACIÓN GENERAL



Fachada. Fuente: Tinsa

Fecha de visita	30/10/2024
Fecha del avalúo	13/11/2024
Tipo de avalúo	Tasación normal
Finalidad del avalúo	Valor comercial
Tipo de valor	Valor comercial
Objetivo del avalúo	Originación
Entidad	Particular
Producto	Valor Comercial
Solicitante	Fertilizantes Colombianos S.A. Ferticol S.A. en Liquidación
Cedula / NIT.	Nit 860014760-0
Tipo de bien	El inmueble objeto de tasación corresponde al lote urbano, denominado LOTE LOS ANGELES ubicado en el municipio de Barrancabermeja.

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

Estrato No se obtiene información de la estratificación.

Matrícula inmobiliaria 303-1694

VALORES CATASTRALES E IMPUESTOS

Identificación	Año	Valor Catastral	Tarifa x mil	Impuesto Predial	Descuento x pronto pago	Impuesto Predial por pronto pago
303-1694	-	-	-	-	-	-

Anotación aclaratoria. No se aportó información de impuestos.

ASPECTOS JURÍDICOS

Tipo de propiedad

El predio objeto de tasación corresponde a un lote urbano el cual se encuentra invadido por construcciones ilegales de 1, 2 y 3 pisos, estas construcciones cuentan con diferentes usos como vivienda y comercio.

Las construcciones cuentan con diferentes materiales constructivos como:

- Muros: Ladrillo, bloque, cemento o madera.
- Puertas: Metálicas o en madera.
- Cubiertas: En teja metálica o teja de zinc.

NOTAS: El precio cuenta con 10 ventas parciales registradas en el Certificado de Tradición así:

- 12.860 m2 (anotación 002)
- 34.545,63 m2 (anotación 005)
- 15.561,82 m2 (anotación 006)
- 273,39 m2 (anotación 008)
- 12.510 m2 (anotación 009)
- 208.25 m2 (anotación 010)
- 82.40 m2 (anotación 011)
- 136,59 m2 (anotación 012)
- 41.085 m2 (anotación 043)
- 32.229 m2 (anotación 045)

*Por lo anterior el área restante del predio es de 30.507,92 m2, equivalentes a 3 Ha 507,92 m2.

Identificación de los propietarios

Alianza fiduciaria S.A. Lotes Ferticol

Título de adquisición

Escritura Pública 1756 del 16-06-1958 NOTARIA 6. de BOGOTA.

Limitaciones, afectaciones y/o servidumbres

No registradas en el folio de matrícula.

Matricula inmobiliaria

303-1694 impreso el 07 de octubre de 2024

Números Catastrales

Sin información.

Valor del acto de adquisición

-

Coefficientes de copropiedad

No aplica.

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

*Se solicitó manzana catastral o planos formales con el fin de constatar la localización del predio versus documentación jurídica, sin embargo, no fueron aportados, la ubicación de los mismos se da a partir de la delimitación relacionada por el cliente y la descripción y ubicación en el documento de estudio de títulos.

Dirección (De acuerdo a Información Catastral)	LOTE LOS ANGELES en Certificado de Tradición. LOS ANGELES según descripción: Cabida y linderos.
Departamento	Santander
Municipio	Barrancabermeja
Barrio	-
Código DANE	68081

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





Descripción
e
Información
del Inmueble

CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR



Fuente: Tinsa, visita en campo

Generalidades	El inmueble objeto de valoración se encuentra invadido por viviendas ilegales construidas con diferentes materiales de construcción, según la inspección óptica, el sector cuenta con los servicios públicos básicos y las viviendas cuentan con contadores de agua y energía, las vías del sector se encuentran pavimentadas.
Actividades predominantes	El sector corresponde a una zona caracterizada por la presencia de una actividad mixta en sectores con predominio de vivienda y comercio sobre la diagonal 60.
Equipamiento de red vial	Las condiciones de acceso al sector se consideran favorables, en razón a que cuenta con vías importantes, pertenecientes a la malla vial de la ciudad. Entre las vías de mayor importancia en el sector se encuentran: DIAGONAL 60 Vía de carácter metropolitano; en el área de influencia, consta de una vía, con 2 carriles, uno en sentido norte y uno en sentido sur. Se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento. Esta vía es continua.
Estado de conservación	Las vías que se desarrollan en el sector visitado se encuentran pavimentadas y en buen estado de conservación y mantenimiento.
Amueblamiento urbano	Se trata de un sector consolidado, cuenta con un amoblamiento urbano básico, tiene todas las obras de urbanismo.
Andenes y sardineles	En su totalidad el sector cuenta con andenes en concreto y en buen estado de conservación.
Alumbrado público	El sector cuenta con postes en concreto con luminarias de sodio.
Zonas verdes	El sector como la ciudad, no cuenta con mucha presencia de zonas verdes.



Servicios públicos	El sector cuenta con redes de servicios públicos como son las de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, recolección de basuras, teléfono y gas, las cuales fueron instaladas por las diferentes empresas competentes tanto públicas como privadas.
Topografía	El sector presenta una topografía ligeramente plana.
Tipo de transporte público	El servicio de transporte público en el sector es bueno, ya que es prestado por algunas rutas del sistema de transporte público como buses y taxis que comunican el sector con diferentes puntos de la ciudad.
Cubrimiento	Comunican el sector con diferentes puntos de la ciudad.
Frecuencia	La prestación del servicio público de transporte se considera normal de acuerdo con lo observado en el área urbana de la ciudad.

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



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

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

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

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

Tratamiento

Tratamiento de mejoramiento integral



Fuente 3 Cartografía oficial POT

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

Amenaza / riesgo por remoción en masa

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

Amenaza / riesgo por inundación

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

Usos

Principal: Residencial

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

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

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

Índices de edificabilidad

Índice de Ocupación: 0,7

Índice de Construcción: unifamiliar 1.4 y multifamiliar 2.25

Altura: 1 a 3 pisos

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

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



INFORMACIÓN DEL TERRENO

Ubicación en manzana Esquinero

Linderos

Un predio ubicado en el paraje de galán del municipio de Barrancabermeja, con una cabida de 18 ha. Que forma parte de una finca de mayor extensión denominada "Los ángeles" predio de forma irregular comprendido dentro de los siguientes linderos:

1.2.3.4.5.6.7.8.9.10.11.12.13.14.15.16.17.18.19.20.21.22.23.24.25.26.27.28.29.30.31.32.33.34.35.36.37.38. Y nuevamente el 1. Donde encierra del plano que se protocoliza en esta escritura cuyos linderos particulares son: occidente con la zona del ferrocarril del Atlántico. (banca antigua) en una extensión de 295.00 mts sur. En una extensión de 55 mts con la carretera de circunvalación. Sureste: y este: en una extensión de 467 mts carrera que conduce a la ciénaga de san silvestre y a la plaza municipal de ferias por medio con propiedades del seminario de la prefectura apostólica de Barrancabermeja y con propiedades de industrias colombianas de fertilizantes S.A carretera de por medio en una extensión de 252 mts. Norte: con propiedad de parcelaciones de las granjas LTDA.

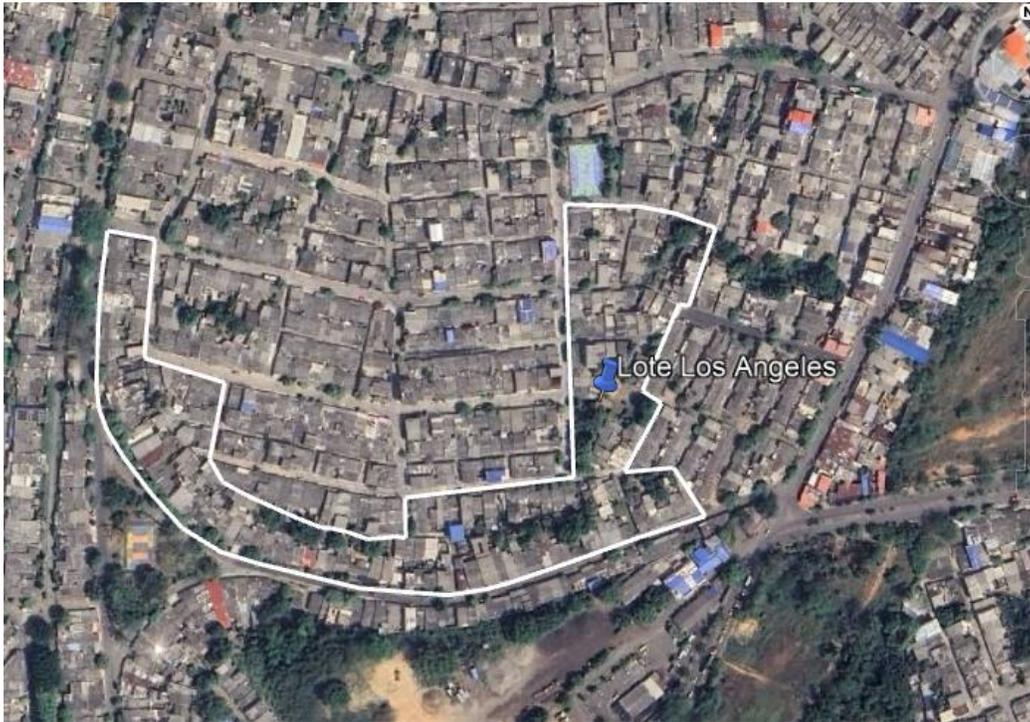
Topografía Ligeramente plana.

Observaciones de áreas del terreno El área referida es aquella descrita en el Certificado de libertad restando las ventas parciales, para un total de **30.507,92** m2.

Predio de mayor extensión No aplica.

Anotación Aclaratoria. Para efectos de este informe se trabaja con el área encontrada en el Certificado de Tradición restando las ventas parciales registradas en este.

INFORMACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN



Número de pisos	El inmueble objeto de tasación corresponde a un lote el cual se encuentra invadido por construcciones ilegales de 1, 2 y 3 pisos, estas construcciones cuentan con diferentes usos como vivienda y comercio.
Número de sótanos	No aplica.
Coefficientes de copropiedad	No aplican.
Observaciones de áreas de construcción	Nota. Ya que las construcciones que se encontraron en el inmueble no son de propiedad de Fertilizantes Colombianos y por el contrario son una invasión, no se tendrán en cuenta en este informe.
Estado de las construcciones	Usado
Estado de conservación	La mayoría de construcciones se encuentra en un estado normal de conservación y mantenimiento, de acuerdo a sus materiales constructivos.

Especificaciones de la construcción

Cimentación y Estructura	Sin información, dado que no se logra revisión de cimentación de forma directa.
Cubierta	En teja metálica y teja de zinc.
Fachada	Ladrillo, bloque, cemento y madera.
Carpintería	Metálica y en madera.
Ventanería	En ornamentación metálica con vidrio.
Acabados	La mayoría de construcciones se encuentra en un estado normal de conservación y mantenimiento, de acuerdo a sus materiales constructivos.
Condiciones de iluminación	Se consideran normales.
Condiciones de ventilación	Se consideran normales.
Servicios Públicos	Según la inspección óptica, el sector cuenta con los servicios públicos básicos y las viviendas cuentan con contadores de agua y energía, las vías del sector se encuentran pavimentadas.

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

DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

Las siguientes son las hipótesis y condiciones restrictivas existentes:

- **Problemas de estabilidad y suelos:**
El área de terreno visitada, no evidencia aparentes problemas de estabilidad de suelos que se aprecien a simple vista, dada la extensión del predio, no se emite concepto formal respecto a la estabilidad y suelos. Para lo anterior se considera importante realizar los respectivos estudios del suelo específicos.
- **Impacto ambiental y condiciones de salubridad:**
El sector por encontrarse inscrito en una serie de vías principales cuenta con un tránsito vehicular de mediano-alto flujo, lo cual redundará en una contaminación auditiva y acumulación de gases que podrían afectar de manera negativa en poca proporción a los habitantes de este sector.
- **Servidumbres, cesiones y afectaciones viales:**
Sobre el inmueble actualmente no se presenta ningún tipo de afectación inscrita, que no haya sido tenida en cuenta durante el desarrollo constructivo del proyecto inmobiliario.
- **Seguridad:**
El sector no cuenta con problemas de seguridad importantes o significativos aparentes, más allá de los que se presentan en la ciudad en general.
- **Problemáticas socioeconómicas:**
El sector no cuenta con problemas de tipo socioeconómico significativos que en algún momento afecte la comercialización del inmueble.



DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS

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

- La normatividad vigente y sus posibilidades de ser desarrollado.
- La localización general del inmueble en la ciudad de Barrancabermeja se caracteriza por presentar actividades de vivienda informal.
- El desarrollo en cuanto a infraestructura del sector.
- La ubicación específica del inmueble.
- Las condiciones de acceso al sector, ya que éste se encuentra rodeado de importantes vías integradas a la malla vial de la ciudad, por las cuales transitan numerosas rutas de buses, colectivos y taxis.
- El análisis de las especificaciones arquitectónicas y constructivas de la construcción en relación con el área construida, edad, acabados interiores, iluminación y ventilación natural, resaltando que el inmueble se encuentra al 100% de avance de obra.
- De acuerdo con el numeral 7° del Artículo 2° del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el Artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de junio de 1998, expedidos por el Ministerio del Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

DETALLE FOTOGRÁFICO



Vías de acceso lote invadido



Vías de acceso lote invadido



Entorno lote invadido



Entorno lote invadido



Construcción en franja invadida



Construcción en franja invadida



DETALLE FOTOGRÁFICO



Vías de acceso lote invadido



Vías de acceso lote invadido



Nomenclatura general del sector



Entorno lote invadido



Construcción en franja invadida



Construcción en franja invadida



Metodologías de Valuación

METODOLOGÍA DE VALUACIÓN

ENFOQUE DE LA TASACIÓN

Enfoque comparativo

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

COMPORTAMIENTO DEL MERCADO INMOBILIARIO

Comportamiento de oferta y demanda

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

Actualidad edificatoria

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

Perspectivas de valorización

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

Periodo estimado de comercialización

Más de 60 meses, aproximadamente.



APLICACIÓN DE ENFOQUES DE TASACIÓN

ENFOQUE DE COMPARACIÓN

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

Método de comparación de mercado de inmuebles en venta

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

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

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

COMPARACIÓN DE MERCADO LOTES:

EST. (T) COMPARABLES de TERRENOS en VENTA															
Ubicación	Fuente	Comparación	Ubicación	Área Lote m2	Forma	Factores de HOMOLOGACIÓN					F.Ho. Re.	Precio Unit.[\$/m ²]	Valor [\$/m ²] ajustado	Valor Comercial \$	
						Ubic.	Form.	Top.	F.Ne	Sup.					
1	Girón Santander, Barrio Jose Antonio Galán	321 3867002	Inferior	Esquinero	20,000	Regular	MP	S	S	1.00	1.00	1.15	\$ 154,300	\$ 177,445	\$ 3,086,000,000
2	Floridablanca Santander, Condominio Punta F317	6794292	Similar	Esquinero	40,000	Regular	S	S	S	0.83	1.00	0.83	\$ 250,000	\$ 207,500	\$ 10,000,000,000
3	Los Patios Norte de Santander, Floresta	350 6671188	Similar	Esquinero	40,467	Irregular	S	S	S	0.83	1.00	0.83	\$ 247,115	\$ 205,105	\$ 10,000,000,000
4	Villa del Rosario Norte de Santander, Boconó	350 2830888	Similar	Esquinero	22,858	Irregular	S	S	S	0.83	1.00	0.83	\$ 250,000	\$ 207,500	\$ 5,714,500,000
				Área del sujeto:	30,508						PROMEDIO	\$ 225,354	\$ 199,388	\$ 7,200,125,000	
Leyenda:												Media Aritmética	\$	199,388	
Ubic.: Ubicación												Desviación Estándar		14,672	
Form.: Forma												Coef. De Variación		7.36%	
Top.: Topografía												Límite Inferior		\$ 184,716	
												Límite Superior		\$ 214,059	
												F.Ne.: Factor Negociación			
												Sup.: Superficie			
												F.Ho.Re.: Factor de Homologación Resultante			

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

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

CUADRO DE LIQUIDACIÓN POR COMPARACIÓN DE MERCADO

Valoración Terreno

N.	Unidad Valorada	Superficie	Forma	Valor por m ²	Valor Total
1	Terreno	30,507.92 m ²	Irregular	\$ 199,400	6,083,279,248
Subtotal Terreno					\$ 6,083,279,248

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

RESULTADOS DE LA VALORACIÓN

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

Valor comercial

Resumen de la metodología

Elemento valorado	Superficie	Valor razonable	% Particip.
Terreno	30,507.92 m ²	\$ 6,083,279,248	100.00%
Total valor comercial		\$ 6,083,279,248	100.00%

SON: SEIS MIL OCHENTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS M/CTE.

12 de diciembre de 2024



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



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

NOTA ACLARATORIAS ADICIONALES Y CONCLUSIONES DE VALOR.

- Predio urbano, con extensión de 30.507,92 m², el cual se encuentra invadido por viviendas ilegales de 1-2 pisos, con usos predominantes residenciales.
- Para efectos del presente se liquidan las áreas reportadas en el Certificado de Tradición aportado descontando las ventas parciales registradas en el mismo.
- El predio cuenta con unas condiciones de asentamientos informales, construcciones de vivienda que no han sido legalizadas, toda vez que se encuentran sobre el predio que registra a nombre de Fertilizantes Colombianos S.A. Las construcciones NO son tenidas en cuenta en la presente valoración.
- Se aclara que, en el presente, no se tienen en cuenta los posibles costos o incidencia que puedan tener las construcciones levantadas sobre el predio.
- El predio objeto de avalúo, se rige por el Acuerdo 018 de 2002 “Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial de Barrancabermeja”.
- A partir de la normatividad actual Acuerdo 018 de 2002, el predio se encuentra en Tratamiento de Mejoramiento Integral, en Uso y Área de Actividad Residencial.
- Dado que no se tuvo acceso a las construcciones, se desconoce el alcance de los servicios públicos al interior de las viviendas allí asentadas y en el sector en general.
- El valor comercial estimado está dado a partir de la dinámica inmobiliaria evidenciada al momento de la visita, teniendo en cuenta ofertas vigentes a la fecha y considerando las condiciones físicas y de mercado actual, así como la normatividad urbanística vigente y sus posibilidades de desarrollo, NO se tienen en cuenta valores previos ni expectativas de valor en lo referente al predio objeto de avalúo.
- El área de terreno valorada referida es aquella descrita en el Certificado de tradición restando las ventas parciales, para un total de **30.507,92** m².

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

ANEXOS

Certificado de Tradición

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2410076396101889664

Nro Matrícula: 303-1694

Página 1 TURNO: 2024-39762

Impreso el 7 de Octubre de 2024 a las 12:02:35 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 303 - BARRANCABERMEJA DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: BARRANCABERMEJA VEREDA: PARAJE DE GALAN

FECHA APERTURA: 24-04-1986 RADICACIÓN: 1978-01353 CON: CERTIFICADO DE: 28-03-1978

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

A) UN PREDIO UBICADO EN EL PARAJE DE GALAN DEL MUNICIPIO DE B/BERMEJA, CON UNA CABIDA DE 18 HTS. QUE FORMA PARTE DE UNA FINCA DE MAYOR EXTENSION DENOMINADA "LOS ANGELES" PREDIO DE FORMA IRREGULAR COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS: 1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. Y NUEVAMENTE EL 1. DONDE ENCIERRA DEL PLANO QUE SE PROTOCOLIZA EN ESTA ESCRITURA CUYOS LINDEROS PARTICULARES SON: OCCIDENTE CON LA ZONA DEL FERROCARRIL DEL ATLANTICO. (BANCA ANTIGUA) EN UNA EXTENSION DE 295.00 MTS SUR, EN UNA EXTENSION DE 55 MTS CON LA CARRETERA DE CIRCUNVALACION. SURESTE: Y ESTE: EN UNA EXTENSION DE 467 MTS CARRERA QUE CONDUCE A LA CIENAGA DE SAN SILVESTRE Y A LA PLAZA MUNICIPAL DE FERIAS POR MEDIO CON PROPIEDADES DEL SEMINARIO DE LA PREFECTURA APOSTOLICA DE BARRANCABERMEJA Y CON PROPIEDADES DE INDUSTRIAS COLOMBIANAS DE FERTILIZANTES S.A CARRETERA DE POR MEDIO EN UNA EXTENSION DE 252 MTS. NORTE: CON PROPIEDAD DE PARCELACIONES DE LAS GRANJAS LTDA. ANTES DE LA BERTHA RODGERS DE GOMEZ Y CON PROPIEDAD DEL JORGE ELIAS ALVAREZ SANCHEZ. B). UNA FAJA DE TERRENO DE 100 MTS. DE LONGITUD POR 40.00 MTS DE ANCHO, DE LA MISMA FINCA EN DONDE SE SEGREGA EL MISMO LOTE ANTERIOR Y ALINDERADO ASI: OCCIDENTE: EN UNA EXTENSION DE 40.00 METROS CON LA CARRILERA DEL FERROCARRIL DE ATLANTICO. NORTE Y SUR: EN UNA EXTENSION DE 100 MTS. CON TERRENOS DEL EXPONENTE. ORIENTE, EN UNA EXTENSION DE 40.00 METROS CON FAJA QUE EL EXPONENTE VENDEDOR VENDIO AL FERROCARRIL DEL ATLANTICO, SEGUN PLANO QUE TAMBIEN SE PROTOCOLIZA EN ESTE INSTRUMENTO. QUE LA FAJA VENDIDA EN 4.000 MTS. CUADRADOS, LA NECESITA EL COMPRADOR PARA LA CONSTRUCCION DEL RAMAL DEL FERROCARRIL DE LAS FABRICAS DE ABONOS QUE CONSTRUYO EN B/BERMEJA. SEGUN ANOTACION #13 MEJORAS DE UNA CASA DE HABITACION CONSTRUIDA, TOTALMENTE EN MATERIAL DE UNA SOLA PLANTA CON SUS RESPECTIVOS SERVICIOS



**"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

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 05-10-1959 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 3517 del 17-07-1959 NOTARIA 2. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA PARCIAL LOTE #1 Y 2. 12.860 MTS

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

DE: IND.COL.DE FERTILIZANTES S.A

A: FERROCARRILES NACIONALES DE COLOMBIA

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 23-08-1962 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 2837 del 10-08-1962 NOTARIA 1. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$6.000.000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: IND.COL.DE FERTILIZANTES S.A

A: BANCO BOGOTA

A: BANCO DE LOS ANDES

A: BANCO DEL COMERCIO

A: BANCO FRANCES ITALIANO

A: BANCO POPULAR S.A

A: BANCO SANTANDER S.A

1.000.000.00
500.000.00
1.700.000.00
500.000.00
2.000.000.00
300.000.00

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 24-05-1963 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 985 del 09-03-1963 NOTARIA 4. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$4.000.000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: IND.COL.DE FERTILIZANTES S.A

A: BANCO DE COLOMBIA

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 23-07-1963 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 391 del 18-03-1963 NOTARIA 2. de BARRANCABERMEJA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA PARCIAL 34.545.63 MTS2

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

DE: IND.COL.DE FERTILIZANTES S.A

A: CIA DE PRODUCTOS QUIMICOS NLES.

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 23-07-1963 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 391 del 18-03-1963 NOTARIA 2. de BARRANCABERMEJA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA PARCIAL 15.561.82 MTS2



**"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

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

DE: IND.COL.DE FERTILIZANTES S.A

A: CIA DE PRODUCTOS QUIMICOS NLES

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 10-01-1968 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 5711 del 14-12-1967 NOTARIA 1. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 105 APORTE

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

DE: IND.COL.DE FERTILIZANTES S.A

A: FERTILIZANTES COLOMBIANOS S.A

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 08-01-1970 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 1005 del 22-11-1969 NOTARIA 2. de BARRANCABERMEJA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA PARCIAL 273.39 MTS

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

DE: FERTILIZANTES COLOMBIANOS S.A

A: PEREIRA RAQUEL

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 13-04-1970 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 1155 del 29-12-1969 NOTARIA 2. de BARRANCABERMEJA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA PARCIAL 12.510 MTS

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

DE: FERTILIZANTES COLOMBIANOS S.A

A: CASTRILLON URBANO DE JESUS

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 09-12-1971 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 967 del 05-03-1974 NOTARIA 2. de BARRANCABERMEJA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA PARCIAL 208.25 MTS

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

DE: FERTILIZANTES COLOMBIANOS S.A

A: SERNA LAGUNA SALOMON

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 26-03-1974 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 194 del 05-03-1974 NOTARIA 2. de BARRANCABERMEJA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA PARCIAL 82.40 MTS

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

DE: FERTILIZANTES COLOMBIANOS S.A



A: LIZCANO ROSA

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 15-12-1989 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 1020 del 25-11-1989 NOTARIA 2. de BARRANCABERMEJA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA PARCIAL 136.59 MTS

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

DE: FERTILIZANTES COLOMBIANOS S.A

A: NIÑO CARREIO TRANSITO

ANOTACION: Nro 043 Fecha: 22-09-1997 Radicación: 6643

Doc: ESCRITURA 2523 del 26-11-1993 NOTARIA 2. de BARRANCABERMEJA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 103 DONACION PARCIAL LOTE DE 41.085 M2

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

DE: FERTILIZANTES COLOMBIANOS S.A

X

A: MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA

ANOTACION: Nro 044 Fecha: 23-09-1997 Radicación: 6690

Doc: ESCRITURA 2190 del 17-09-1997 NOTARIA 2. de BARRANCABERMEJA VALOR ACTO: \$4,800,000

ESPECIFICACION: : 999 COMPRAVENTA MEJORAS ANOTACION N.21 (FALSA TRADICION)

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

DE: ALZA MARIA GABRIELINA

CC# 28006295

A: CAMPO MARTINEZ CARMEN CECILIA

CC# 36621728 X

ANOTACION: Nro 045 Fecha: 15-06-2005 Radicación: 2005-2878

Doc: ESCRITURA 773 del 27-05-2005 NOTARIA SEGUNDA de BARRANCABERMEJA VALOR ACTO: \$584,622,690

ESPECIFICACION: DACION EN PAGO: 0129 DACION EN PAGO PARCIAL 32.229 M2.



CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

1 -> 1695

1 -> 1697

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2410076396101889664

Nro Matrícula: 303-1694

Pagina 14 TURNO: 2024-39762

Impreso el 7 de Octubre de 2024 a las 12:02:35 PM

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

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

1 -> 1698

1 -> 1699

1 -> 2187

1 -> 22412

1 -> 31731

43 -> 45150

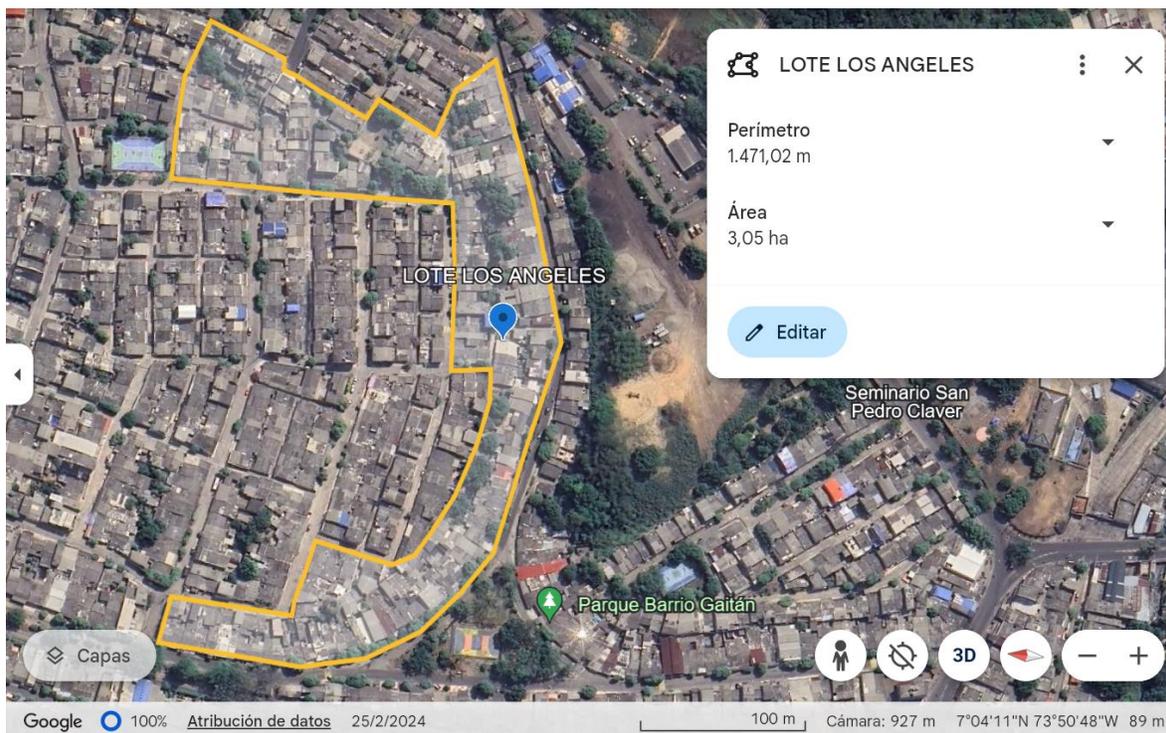
43 -> 53315

45 -> 63693LOTE

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO



Delimitación suministrada por cliente



tinsa Colombia

www.tinsa.co



PIN de Validación: b9180b4f



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JUAN CAMILO CASTAÑO MONTOYA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
09 Jun 2017

Regimen
Regimen de Transición

Fecha de actualización
28 Feb 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
09 Jun 2017

Regimen
Regimen de Transición

Fecha de actualización
28 Feb 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
16 Feb 2024

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b9180b4f



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
16 Feb 2024

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
16 Feb 2024

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
04 Ago 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Mar 2018

Regimen
Regimen de Transición

Fecha de actualización
28 Feb 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b9180b4f



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
16 Feb 2024

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
16 Feb 2024

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
16 Feb 2024

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Mar 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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



PIN de Validación: b9180b4f



Fecha de inscripción
26 Mar 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0487, vigente desde el 01 de Octubre de 2016 hasta el 31 de Octubre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0009, vigente desde el 01 de Abril de 2017 hasta el 30 de Abril de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0148, vigente desde el 17 de Febrero de 2018 hasta el 28 de Febrero de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0324, vigente desde el 01 de Octubre de 2016 hasta el 31 de Octubre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CALLE 99 # 13A - 30 PISO 4
Teléfono: 7460037 - 3103887249
Correo Electrónico: jcastano@tinsa.co

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

Técnico Laboral Por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación - Corporación Técnica y Empresarial Kaizen



PIN de Validación: b9180b4f



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

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JUAN CAMILO CASTAÑO MONTOYA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 75093660
EI(la) señor(a) JUAN CAMILO CASTAÑO MONTOYA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b9180b4f

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Diciembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal