

INFORME DE AVALÚO

Lote Los Chorros
Fertilizantes Colombianos S.A. Ferticol S.A. en
Liquidación
Barrancabermeja, Santander.
Colombia

Folio Tinsa **241033107**

12 de diciembre de 2024



AVALÚO COMERCIAL

Lote Los Chorros

Fertilizantes Colombianos S.A. Fertilcol S.A. en Liquidación

Barrancabermeja, Santander.

Colombia

NIT 860014760-0

12 de diciembre de 2024

Bogotá, Colombia.

Folio Tinsa 241033107



Señores:

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

Asunto: Informe de avalúo comercial del predio con nomenclatura según Certificado de Tradición como Lote Los Chorros.

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. 303-4869 impreso el 19 de mayo de 2022.
2. 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.
3. Escritura pública 5141 del 10-09-1970 notaria 1 de Bogotá mediante la cual se protocoliza el acto de ratificación de hipotecas.

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. A continuación, se presentan estas hipótesis asumidas:
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 Chorros ubicado en el municipio de Barrancabermeja, en zona de uso residencial no legalizada, el cual es propiedad de Fertilizantes Colombianos S.A. en Liquidación.

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



RESUMEN EJECUTIVO	vi
INFORMACIÓN GENERAL	- 9 -
ENCARGO VALUATORIO	- 9 -
DEFINICIONES Y TÉRMINOS	- 10 -
INFORMACIÓN GENERAL	- 11 -
VALORES CATASTRALES E IMPUESTOS	- 12 -
ASPECTOS JURÍDICOS	- 13 -
LOCALIZACIÓN	- 14 -
DESCRIPCIÓN E INFORMACIÓN DEL INMUEBLE	- 16 -
CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR	- 17 -
ASPECTOS NORMATIVOS	- 19 -
INFORMACIÓN DEL TERRENO	- 22 -
INFORMACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN	- 23 -
DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS	- 25 -
DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS	- 26 -
DETALLE FOTOGRÁFICO	- 27 -
METODOLOGÍA DE VALUACIÓN	- 31 -
ENFOQUE DE LA TASACIÓN	- 31 -
COMPORTAMIENTO DEL MERCADO INMOBILIARIO	- 31 -
APLICACIÓN DE ENFOQUES DE TASACIÓN	- 32 -
ENFOQUE DE COMPARACIÓN	- 32 -
RESULTADOS DE LA VALORACIÓN	34
NOTA ACLARATORIAS ADICIONALES Y CONCLUSIONES DE VALOR.	35
ANEXOS	35





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. 303-4869 Impreso el 19 de mayo de 2022.
2. 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.
3. Escritura pública 5141 del 10-09-1970 notaria 1 de Bogotá mediante la cual se protocoliza el acto de ratificación de hipotecas.

*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.

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



INFORMACIÓN GENERAL



Fachada. *Fuente:* Tinsa

Fecha de visita	30/10/2024
Fecha del avalúo	12/11/2024
Tipo de avalúo	Tasación normal
Finalidad del avalúo	Valor comercial
Tipo de valor	Valor comercial
Objetivo del avalúo	Originación
Entidad	Particular
Producto	Valor Comercial
Solicitante	Fertilizantes Colombianos S.A. 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 Chorros, ubicado en el municipio de Barrancabermeja
Sector	Urbano de acuerdo con toda la información suministrada y a la normativa vigente.



Estrato No se obtiene información de la estratificación.

Matrícula inmobiliaria 303-4869

VALORES CATASTRALES E IMPUESTOS

Identificación	Año	Valor Catastral	Tarifa x mil	Impuesto Predial	Descuento x pronto pago	Impuesto Predial por pronto pago
303-4869	2024	165,261,000	11 x mil	\$2.155.928	-	-



MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA
NIT: 00890201900-6
Dirección: PALACIO MUNICIPAL CRA 5 A 50 43
Teléfono: 6115555

Impuesto Predial Unificado
Referencia de Pago
2400193867

Código Postal 687031

Número Predial: 01 06 0270 0036 000	Código control: 067448	A R E A	
Número Predial Nacional: 01 06 00 00 0270 0036 0 00 00 0000	Localización: LOTES	Terreno	Construida
Propietario: FERTILIZANTES COLOMBIANOS S A	Dest. Econó: Habitacional	9 Ha. 3.914 Mts2	0 m²
Cédula o Nit: 8600147600	Clasificación: Predio Normal	A CANCELAR DESDE - HASTA	
Dirección Predio: CR AL LLANITO	Tarifa: 11 x mil	2005 1 - 2024 2	
Dirección Cobro: CR AL LLANITO	Avaluo Catastral: 165,261,000		
	Sector: SECTOR URBANO LOTE		

Último registro o Pago			Fecha de Impresión : 10-NOV-2024
Fecha	Valor	Documento	Detalle - Concepto

Resumen Estado de Cuenta

Valor pendiente de pago \$0	Vigencias Vs. Conceptos	Vigencia Actual	Vigencia Anterior	Otras Vigencias				Totales Deuda
		2024	2023	2022	2021	2020	Otras	
	IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO	\$ 1,817,900	\$ 1,738,100	\$ 1,666,300	\$ 2,206,100	\$ 2,141,800	\$ 14,407,900	\$ 23,978,100
	SOB. AMBIENTAL (CAS)	\$ 247,900	\$ 237,000	\$ 227,200	\$ 220,600	\$ 214,200	\$ 1,605,100	\$ 2,752,000
	ALUMBRADO PUBLICO	\$ 82,600	\$ 79,000	\$ 75,700	\$ 73,500	\$ 71,400	\$ 512,760	\$ 894,960
	FACTURACION	\$ 7,500	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 7,500
	AJUSTE A CIEN (+)	\$ 28	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 28
	Intereses IPU - Predial	\$ 0	\$ 442,087	\$ 1,081,252	\$ 2,107,178	\$ 2,556,756	\$ 40,635,099	\$ 46,822,372
	Intereses otros conceptos	\$ 0	\$ 80,373	\$ 196,550	\$ 280,916	\$ 340,936	\$ 5,840,463	\$ 6,739,238
	DESCUENTO INTERESES	(\$ 0)	(\$ 277,308)	(\$ 678,225)	(\$ 1,306,434)	(\$ 1,585,194)	(\$ 25,206,537)	(\$ 29,053,698)
	Dcto Capital 2024	(\$ 0)	(\$ 0)	(\$ 0)	(\$ 0)	(\$ 0)	(\$ 0)	(\$ 0)

* Si no recibe esta factura, solicítela en Impuestos; el no recibirla no lo exime del pago.
* Después de la fecha de vencimiento con recargo, solicite un nuevo estado de cuenta.
* El pago se realiza de sus impuestos propios, intereses a la Tasa Máxima Legal.

TOTAL A PAGAR \$ 52,140,500

IMPRESO POR: Portal Web del municipio.

ASPECTOS JURÍDICOS

Tipo de propiedad	Predio urbano, con extensión de 15.015,83 m2, el cual se encuentra invadido por viviendas ilegales de 1-2 pisos. 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.
Identificación de los propietarios	De acuerdo con el certificado de libertad adjunto, Fertilizantes Colombianos S.A. Fertilcol en Acuerdo de Reestructuración.
Título de adquisición	Escritura Pública 1093 del 30-06-2005 registrada en la notaría 1 de la ciudad de Barrancabermeja.
Limitaciones, afectaciones y/o servidumbres	No registradas en el folio de matrícula.
Matricula inmobiliaria	303-4869 impreso el 19 de mayo de 2022.
Números Catastrales	680810106000002700036000000000 (Mayor extensión).
Valor del acto de adquisición	Sin información.
Coeficientes de copropiedad	No aplica.

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

*Catastralmente el predio registra un área de 94.000 m2, sin embargo, según Certificado de tradición el predio tiene un área de 15.015,83 m2.

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

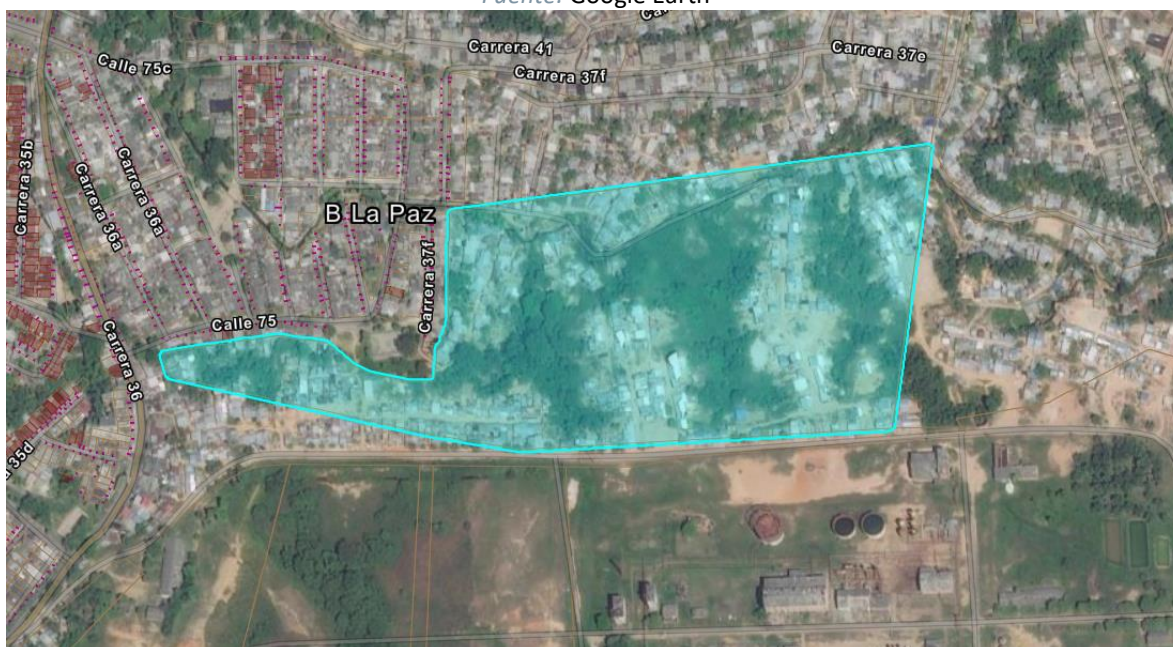
*Se solicitó manzana catastral con el fin de constatar la localización del predio versus documentación jurídica, sin embargo, no fueron aportados, la ubicación de los mismos se da a partir de lo indicado por el cliente y la descripción y ubicación en el documento de estudio de títulos.



Latitud: 7.076333227949612,
Longitud: -73.837962511463



Fuente: Google Earth



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

**El presente NO corresponde a un levantamiento topográfico*



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

*IGAC registra un predio de mayor extensión.

Dirección

LOTE LOS CHORROS según nomenclatura en Certificado de Tradición.
LOTE LOS CHORROS según descripción: Cabida y linderos.
CR AL LLANITO 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, catastralmente no es posible la identificación de la porción de terreno correspondiente a los 15.015,83 m2 indicado en el Certificado de Tradición, toda vez que en Catastro registra un predio de mayor extensión 94.000 m2, no se ha realizado la actualización.



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 algunos servicios públicos básicos, sin embargo, no se evidenciaron contadores y las vías del sector se encuentran sin pavimentar.

Actividades predominantes El sector corresponde a una zona caracterizada por asentamientos ilegales, donde se desarrollan viviendas, predominando uso residencial.

Equipamiento de red vial Las condiciones de acceso al sector se consideran regulares, en razón a que cuenta con vías sin pavimentar y por cuestiones de seguridad desfavorables. La principal vía de acceso es:

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.

El resto de las vías se encuentra sin pavimentar y sin numerar.

Estado de conservación Las condiciones de conservación se consideran regulares.



Amoblamiento urbano	Se trata de un sector en donde se encuentran ubicadas viviendas ilegales por lo tanto no cuentan con amoblamiento urbano.
Andenes y sardineles	En su totalidad el sector no cuenta con andenes ni sardineles.
Alumbrado público	El sector cuenta con algunos postes en concreto con luminarias de sodio.
Zonas verdes	El sector como la ciudad, no cuenta con mucha presencia de zonas verdes.
Servicios públicos	El sector cuenta con algunos servicios públicos básicos, sin embargo, no se evidenciaron contadores.
Topografía	El sector presenta una topografía variable.
Tipo de transporte público	El servicio de transporte público en el sector es regular, se evidencian algunos servicios ilegales tales como mototaxi.
Cubrimiento	Regular.
Frecuencia	Regular.

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



ASPECTOS NORMATIVOS

Decreto / Acuerdo reglamentario

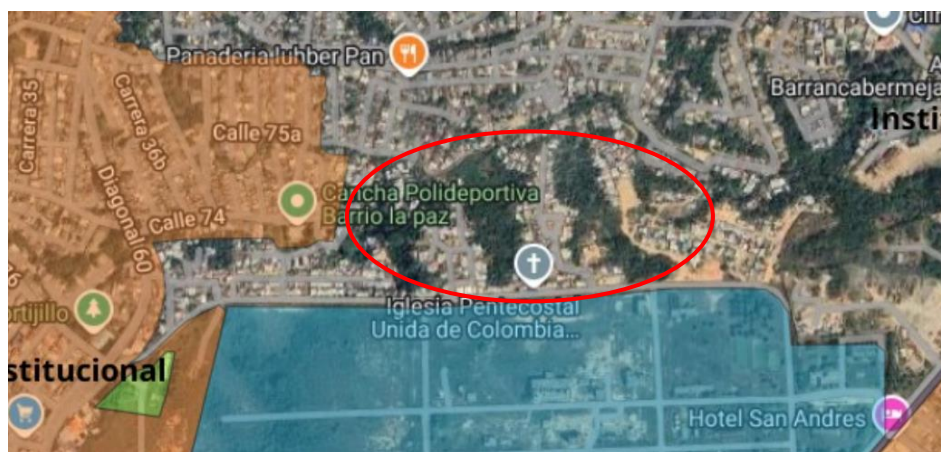
El documento rector de la normatividad urbanística es el Acuerdo 018 de 2002.

Sector

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

Área de actividad

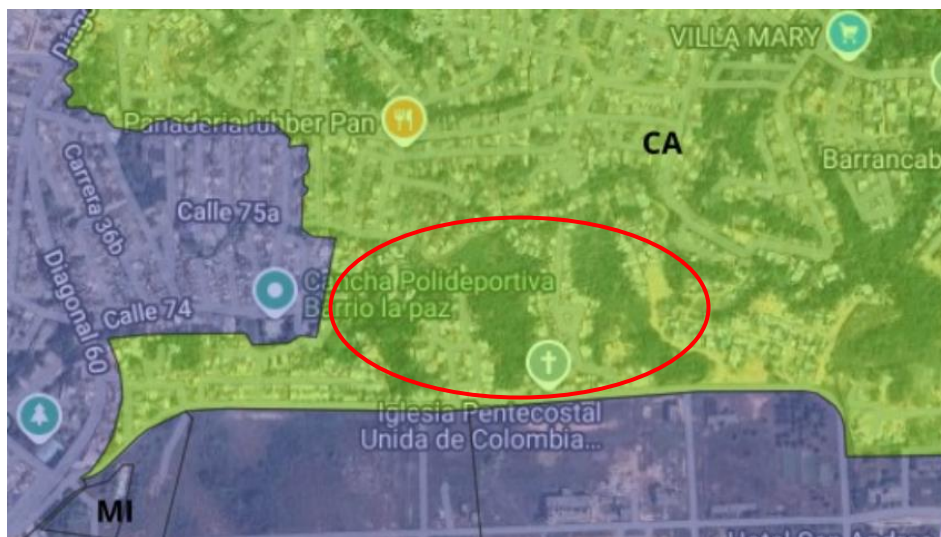
El inmueble no cuenta con un área de actividad definida.



Fuente 1 Cartografía oficial POT

Tratamiento

El inmueble no cuenta con un área de tratamiento definido.



Fuente 2 Cartografía oficial POT

CAPÍTULO 4. Tratamiento en zonas de carácter Ambiental.

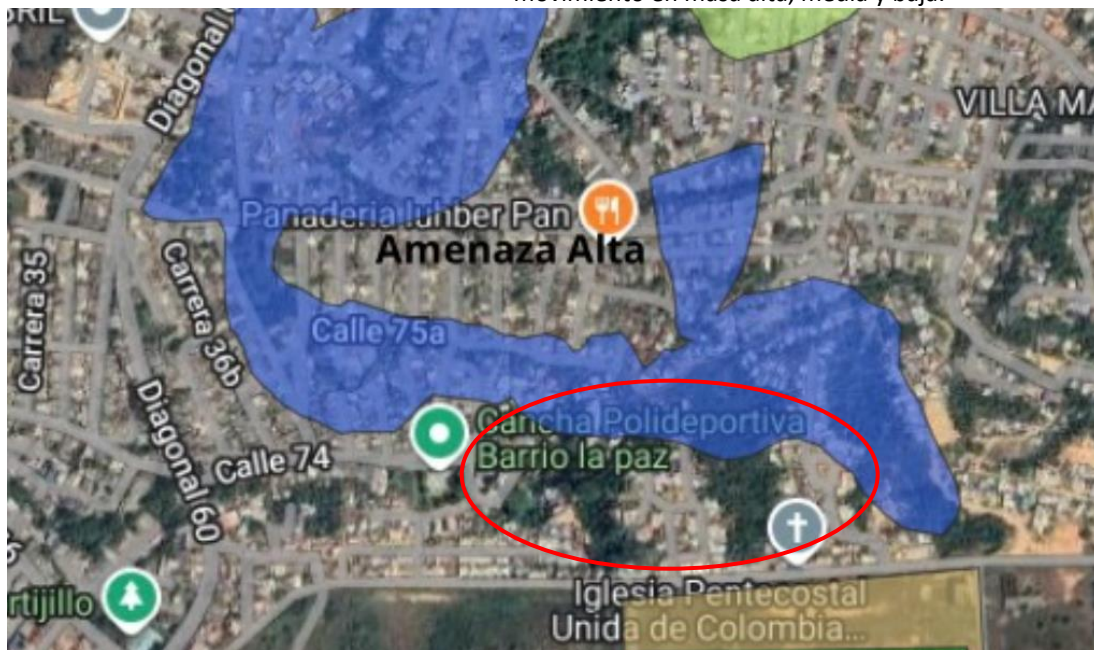
Artículo 183. Del tratamiento de conservación ambiental (CA). El Tratamiento de Conservación Ambiental esta orientado a sectores y áreas que requieren de normas tendientes a preservar, la recreación pasiva recuperar y crear, las

zonas verdes, los bordes de ciénagas, ríos, los humedales y las áreas forestales, para las cuales no debe ser modificada, transformada, o rellena su estructura biótica, con el fin de adecuarlas a la forma y estructuras ambientales propuestas; estos suelos tienen absolutamente restringida la posibilidad de urbanizarse.

Para las especificaciones de la normatividad correspondiente al *Tratamiento de Conservación* ver anexo cuadro Normas Físicas.

Amenaza / riesgo por remoción en masa

El predio se encuentra en una zona de amenaza por movimiento en masa alta, media y baja.



Fuente 3 Cartografía oficial POT

Amenaza / riesgo por inundación

No especifica en el POT actual 2002.

Suelo de Protección Urbano

El predio se encuentra en zona de amortiguamiento ambiental (Suelo de Protección Urbano), estas se constituyen como franjas de corredores de bosques y áreas verdes urbanas.

Proyectos estratégicos indicativos en suelo urbano

El predio se encuentra aparentemente incluido en los PROYECTOS ESTRATÉGICOS INDICATIVOS EN SUELO URBANO del POT, donde tiene como fin, la recuperación de áreas ocupadas en los predios para el desarrollo del parque urbano.

Índices de edificabilidad

No especifica.



*Se suministro concepto de uso del suelo, en donde se clasifica el predio en Áreas de Actividad – Sin áreas de actividad / Protección ambiental; Tratamientos Urbanísticos – Sin Tratamiento / Protección ambiental.

- De conformidad con la cartografía del Plan Ordenamiento Territorial de Barrancabermeja, adoptado mediante Acuerdo 018 de 2002, el predio identificado con código catastral No. 68081010602700036000 localizado en la comuna 3, presenta las siguientes condiciones:

Mapa No. 21 División Político Administrativa - Humedales

Mapa No. 22 Áreas de Actividad – Sin Área de Actividad / Protección Ambiental

Mapa No. 35 Tratamientos Urbanísticos – Sin Tratamiento Urbanístico / Protección Ambiental

Con relación al suelo de protección el Acuerdo 018 de 2002, señala lo siguiente:

“Artículo 28. Suelo de protección. Constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases que por sus características geográficas paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse; e incluye brazos e islas del remanso del río Magdalena, así como áreas periféricas de protección descritas en el documento de formulación (Sistemas estructurantes), y en el Componte Rural en zonificación ambiental (47.202,22 has) (Ver mapa No. 16. Areas de conservación y protección de los recursos naturales).

Artículo 34. De la definición y régimen de usos de las áreas para conservación y protección del medio ambiente y los recursos naturales municipales. Numeral 2. Áreas periféricas a nacimientos, cauces de ríos, quebradas, arroyos, lagos, lagunas, ciénagas, pantanos y humedales en general: Son franjas de suelo en los nacimientos de fuentes de agua que corresponden a una extensión de por lo menos 100 m a la redonda medidos a partir de la periferia y una franja no inferior a treinta metros de ancho, paralela a la línea de mareas máximas, a cada lado de los ríos, quebradas, arroyos, sea permanentes o no y alrededor de los lagos o depósitos de agua.

Uso principal: Conservación de suelos y restauración de la vegetación adecuada para la protección de los mismos.

Usos compatibles: Recreación pasiva contemplativa.

Usos condicionados: Captación de aguas, construcción de infraestructura de apoyo para actividades de recreación, embarcaderos, puentes y obras de adecuación.

Usos prohibidos: Usos agropecuarios, industriales, urbanos y suburbanos, loteos, parcelaciones y construcciones de viviendas, minería, disposición de residuos sólidos, tala y rocería de la vegetación, caza de la fauna silvestre”.

Usos según concepto

Principal: Conservación de suelos y restauración de la vegetación adecuada para la protección de los mismos.

Compatible: Recreación pasiva contemplativa.

Condicionado: Captación de aguas, construcción de infraestructura de apoyo para actividades de recreación, embarcaderos, puentes y obras de adecuación.

Prohibido: Usos agropecuarios, industriales, urbanos y suburbanos, loteos, parcelaciones y construcciones de viviendas, minería, disposición de residuos sólidos, tala y rocería de la vegetación, caza de la fauna silvestre.

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



INFORMACIÓN DEL TERRENO

Ubicación en manzana	Esquinero
Linderos	POR EL NORTE , en extensión de quinientos cincuenta y nueve metros ochenta y cuatro centímetros (559.84M) lineales con el actual asentamiento del Barrio La Paz; POR EL SUR , en extensión de setecientos treinta y cinco metros cincuenta y cinco centímetros (735.55M) lineales con carretera que hoy se denomina vía Ferticol; POR EL OCCIDENTE , en extensión de trescientos seis metros ocho centímetros (306.08M) con predios que son o fueron de ALFONSO RAMIREZ , y en trescientos sesenta y un metros setenta y siete centímetros (361.77M) desde el punto (8) al punto (3) con el lote número uno (1) segregado antes descrito y que corresponde al mismo proyecto de división.
Topografía	El sector presenta una topografía variable.
Observaciones de áreas del terreno	El área referida es aquella descrita en el Certificado de libertad (15,015.83 M2), sin embargo, se evidencia un error en la escritura 1093 del 30-06-2005 en donde se describe el área del lote en letras así: "Ciento quince mil quince metros ochenta y tres centímetros cuadrados" mientras que en números quedó descrito así "15,015.83", se sugiere analizar la posibilidad de corregir dicha inconsistencia.
Pedio de mayor extensión	No aplica.

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

Anotación Aclaratoria. Al no tener claridad de la ubicación exacta del predio dentro del globo de mayor extensión, no se puede afirmar el porcentaje de predio afectado por amenaza de remoción en masa alta ni por amenaza de riesgo de inundación alta, es de aclarar que la totalidad del predio se encuentra dentro del área de protección urbano.



INFORMACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN



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

Número de pisos	El inmueble objeto de valoración se encuentra invadido por viviendas ilegales de 1 piso.
Número de sótanos	No aplica.
Coeficientes 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 S.A, por lo que son considerados asentamientos informales, por lo que no se tendrán en cuenta en este informe.
Estado de las construcciones	Usado(s)
Estado de conservación	Se desconoce el estado de conservación de las construcciones allí levantadas, toda vez que no se tuvo acceso a las mismas.

Anotación aclaratoria se desconoce el número exacto de unidades de viviendas desarrolladas sobre el predio objeto de avalúo.



Especificaciones de la construcción

Cimentación y Estructura	Sin información, dado que no se logra revisión de cimentación de forma directa.
Cubierta	Teja metálica o teja de zinc.
Fachada	Ladrillo, bloque, cemento o madera.
Carpintería	Metálica o en madera.
Ventanería	En ornamentación metálica con vidrio o sin ventanas.
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 algunos servicios públicos básicos, sin embargo, no se evidenciaron contadores.

Anotación aclaratoria: Las construcciones descritas anteriormente fueron las que se alcanzaron a evidenciar en la visita de campo, es de aclarar, que no se tuvo acceso a ninguna construcción y no serán tenidas en cuenta en la presente valoración.

Anotación Aclaratoria: Se desconoce el alcance de los servicios públicos al interior de las viviendas allí asentadas y en el sector en general.



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:**

Dadas las condiciones de desarrollo de las construcciones sobre el predio objeto de avalúo, el cual cuenta con unas condiciones normativas de inundabilidad y remoción en masa se puede considerar, el asentamiento informal como inadecuado, lo cual redundaría en unas condiciones que podrían afectar de manera negativa en cierta 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, sin embargo, en campo se encuentran asentamientos informales, lo cual se puede catalogar como una afectación que puede tener injerencia en la comercialización del predio.

- **Seguridad:**

El sector cuenta con problemas de seguridad de mediano bajo impacto, lo anterior teniendo en cuenta la informalidad de los asentamientos allí encontrados.

- **Problemáticas socioeconómicas:**

Teniendo en cuenta la informalidad de los asentamientos, esto puede generar marginación geográfica, impactando así en falta de transporte, desarrollo de infraestructura, acceso a comercio y servicios, etc.



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



Acceso al barrio las Palmas



Construcciones en predio invadido



Construcciones en predio invadido



Construcciones en predio invadido



Construcciones en predio invadido



Área de bosque colindante



Vías en predio invadido



Construcciones en predio invadido



Zona de protección colindante



Vías de acceso con problemas



Zonas verdes en predio invadido



Estabilidad del suelo





Redes eléctricas



Construcción en franja invadida



Zona de riesgo



Construcción en franja invadida



Zona de riesgo



Vías internas

Anotación aclaratoria No se aportan planos de este inmueble.



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 baja. El tipo de producto inmobiliario no cuenta con una respuesta inmediata de la demanda lo que genera que el sujeto sea transable de 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 informal, donde la mayoría de las obras se remiten a la remodelación y reforma de las edificaciones ya existentes.

Perspectivas de valorización

Dadas las condiciones normativas y de ocupación por asentamientos informales, se consideran perspectivas de valorización bajas.

Periodo estimado de comercialización

Más de 84 meses, aproximadamente, dado las características físicas, económicas y normativas del predio se considera que los tiempos de comercialización pueden ser superiores a los esperados. Se estima una demanda muy reducida para el tipo de predio por sus características y asentamientos informales.



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.

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

Las ofertas se consideran homogéneas en cuanto a condiciones físicas y posibilidades de desarrollo, si bien el predio se encuentra con mayor cercanía al casco urbano, la normativa limita su desarrollo, teniendo en cuenta su uso, de ZONA DE PROTECCIÓN, sin embargo, este ya cuenta con viviendas construidas en este.

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 el se oferta de inmuebles similares en renta dentro del mismo sector de casas comerciales.

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



LOTE DE PROTECCIÓN:

EST. (T) COMPARABLES de TERRENOS en VENTA															
Ubicación		Fuente	Comparación	Ubicación	Área Lote m2	Forma	Factores de HOMOLOGACIÓN				F.Ho. Re.	Precio Unit. [\$/m²]	Valor [\$/m²] ajustado	Valor Comercial \$	
1	Zona rural - Santander	3112479762	Similar	Tres frentes	14.750	Irregular	S	S	S	0,89	1,00	0,89 \$	47.458 \$	42.237 \$	700.000.000
2	Zona rural - Santander	6076701222	Similar	Tres frentes	12.000	Irregular	S	S	S	0,98	1,00	0,98 \$	37.500 \$	36.750 \$	450.000.000
3	Zona rural - Santander	3132954281	Similar	Tres frentes	12.000	Irregular	S	S	S	0,98	1,00	0,98 \$	40.000 \$	39.200 \$	480.000.000
Área del sujeto:					15.015,8	PROMEDIO					\$ 41.653	\$ 39.396	\$	543.333.333	
Leyenda:												Media Aritmetica	\$	39.396	
Ubic.: Ubicación			F.Ne.: Factor Negociación									Desviación Estándar	2.749		
Form.: Forma			Sup.: Superficie									Coef. De Variación	6,98%		
Top.: Topografía			F.Ho.Re.: Factor de Homologación Resultante									Límite Inferior	\$	36.647	
												Límite Superior	\$	42.145	

El presente estudio de mercado se realiza sobre predios localizados en la zona rural de la Región de Santander, con limitaciones de desarrollo. El factor de negociación está en 2% y 15%, teniendo en cuenta que es el descuento que está dispuesto a dar el oferente. Como resultado arroja un valor por m2 de **\$40.000** valor que se toma para la presente liquidación sobre el lote objeto de avalúo.

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

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

Valoración Terreno				
N.	Unidad Valorada	Superficie	Forma	Valor Total
1	Terreno	15.015,83 m²	Regular	\$ 600.633.200
Subtotal Terreno				\$ 600.633.200

RESULTADOS DE LA VALORACIÓN

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

Valor comercial:

Resumen de la metodología

Elemento valorado	Superficie	Valor razonable	% Particip.
Terreno	15.015,83 m ²	\$ 600.633.200	100,00%
Total valor comercial		\$ 600.633.200	100,00%

SON: SEISCIENTOS MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y TRES MIL DOSCIENTOS PESOS M/CTE.

12 de diciembre de 2024



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



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



NOTA ACLARATORIAS ADICIONALES Y CONCLUSIONES DE VALOR.

- Predio urbano, con extensión de 15.015,83 m2, el cual se encuentra invadido por viviendas ilegales de 1-2 pisos.
- Para efectos del presente se liquidan las áreas reportadas en el Certificado de Tradición aportado.
- El predio cuenta con unas condiciones de asentamientos informales, construcciones de vivienda que no han sido legalizadas, toda vez que se encuentran sobre el predio que registra a nombre de Fertilizantes Colombianos S.A, construcciones que NO son tenidas en cuenta en la presente valoración, se aclara que, en el presente no se tienen en cuenta los posibles costos o incidencia que puedan tener las construcciones levantadas sobre el predio.
- El predio objeto de avalúo, se rige por el Acuerdo 018 de 2002 "Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial de Barrancabermeja.
- A partir de la normatividad vigente al momento de la valoración el predio no cuenta con área de actividad y con tratamiento de CA (Conservación ambiental) coincidente con el concepto de uso del suelo.
- Según concepto de uso del suelo, restringe las posibilidades de desarrollo, a partir de su condición de suelo de protección (Zona de Amortiguamiento), permitiendo como uso principal el de Conservación de suelos y restauración de la vegetación.
- 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.
- Teniendo en cuenta las condiciones normativas y económicas del predio (este se ubica en suelo de PORTECCIÓN), se llevó a cabo una investigación económica de 3 predios en venta con ubicación y condiciones físicas similares (con limitación parcial de desarrollo, sobre vías) para estimar el valor por m2 de terreno.
- El valor comercial estimado está dado a partir de la dinámica inmobiliaria evidenciada al momento de la visita, teniendo en cuenta ofertas vigentes a la fecha y considerando las condiciones físicas y de mercado actual, así como la normatividad urbanística vigente y sus posibilidades de desarrollo, NO se tienen en cuenta valores previos ni expectativas de valor en lo referente al predio objeto de avalúo.

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



ANEXOS

Certificado de Tradición Nro. Matricula: 303-4869



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

Certificado generado con el Pin No: 220519927759321871

Nro Matricula: 303-4869

Pagina 1 TURNO: 2022-21040

Impreso el 19 de Mayo de 2022 a las 10:25:53 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: 10-10-1986 RADICACIÓN: 1986-006289 CON: ESCRITURA DE: 06-10-1986

CODIGO CATASTRAL: 01-06-0270-0036-000 COD CATASTRAL ANT: 01.3.459.007.

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE LOS CHORROS, UBICADO EN JURISDICCION DEL MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA, QUE LINDA; PARTIENDO DE UN MOJON UBICADO EN LA COLINDANCIA CON EL FUNDO BELLAVISTA DE LUIS FRANCISCO BECERRA, ESTE PREDIO Y LA CARRETERA QUE CONDUCE A LA CIENAGA DE SAN SILVESTRE, SIGUIENDO DIRECCION NORTE, POR CERCAS DE ALAMBRE QUE SEPARA EL FUNDO BELLAVISTA DE LA CITADA CARRETERA EN 96.00 MTS., A ENCONTRAR EL LINDERO CON LA FINCA DE FRANCISCO VERGARA, SIGUIENDO POR ESTA QUE SIRVE DE LINDERO A LAS PROPIEDADES DE VERGARA Y BECERRA, EN 207.00 MTS., DIRECCION ESTE Y 406.00 MTS., DIRECCION NORTE, A LLEGAR A UN MOJON O TUBO METALICO Y CONCRETO LOCALIZADO AL COMENZAR LA VERTIENTE DEL ZANJON QUE SEPARA LAS PROPIEDADES DE FRANCISCO VERGARA Y MARIA DE LA PAZ MILLAN, DE AQUI GIRANDO AL ORIENTE EN 308.50 MTS., A ENCONTRAR UN MOJON EN LOS LIMITES DE BELLAVISTA Y LOS PREDIOS DE ECOPETROL; DOBLANDO AL SUR POR LA CERCA QUE SEPARA EL PREDIO DE ECOPETROL CON BELLAVISTA, HASTA LLEGAR AL PUNTO DE COLINDANCIAS DE ESTOS PREDIOS Y EL DE LA SOCIEDAD APORTANTE, DE AQUI GIRANDO ENTRE EL OESTE POR LA CERCA QUE SEPARA AL FUNDO VELLAVISTA, DEL PREDIO DE LA FABRICA DE AMONIACO DE LA SOCIEDAD APORTANTE EN 778.00 MTS., A LLEGAR AL PUNTO DE PARTIDA.DESCRIPCION MEJORAS SEGUN ANOTACION #07: CONSTRUIDAS SOBRE UN LOTE DE TERRENO URBANO PROPIEDAD DE FERTILIZANTES COLOMBIANOS S.A. UBICADO EN EL BARRIO INTERNACIONAL, EN LA ACTUAL CALLE 71 CON CARRERA 36, ANTES LINEA DE LOS FERROCARRILES CARRETERA AL LLANITO, EL CUAL MIDE 7.00 MTS., DE FRENTE POR 13.00 MTS., DE FONDO, CONSISTENTES EN CASA PARA HABITACION EN MATERIAL DE LADRILLO Y CEMENTO, PISOS DE CEMENTO, TECHOS DE MADERA Y ETERNIT, PUERTAS Y VENTANAS EN MADERA, SERVICIOS, COMPUSTA DE SALA-COMEDOR, COCINA 2 ALCOBAS, INSTALACIONES DE LUZ Y AGUA CON SUS CONTADORES, LAVADERO, PILETA, PATIO DE TIERRA. LINDEROS EGUN ESCRITURA #2180 DEL 6 DE OCTUBRE DE 1986, NOTARIA 1. DE BARRANCABERMEJA. (ARTICULO 11. DECRETO 1711 DEL 6 DE JULIO DE 1984).-DESCRIPCION MEJORAS SEGUN ANOT.08: UN LOTE DE TERRENO SITUADO EN ESTE MUNICIPIO, UBICADO EN LA CALLE 70 BARRIO INTERNACIONAL, DISTINGUIDO CON EL LOTE N. 2.. LINDEROS Y MEDIDAS SEGUN DECLARACIONES DE FEBRERO 5 DE 1987 JUZGADO I CIVIL MUNICIPAL BARRANCABERMEJA. (ARTICULO 11 DECRETO 1711 DE JULIO 6 DE 1984), SOBRE EL CITADO LOTE LEVANTO UNAS MEJORAS CONSISTENTES EN UNA CASA DE HABITACION.(NOTA: CON BASE EN LA SIGUIENTE MATRICULA: M. 5.695 - TOMO 19).- SEGUN ANOTACION 19 AL PREDIO LE QUEDA UN REMANENTE DE 15.015.83 M2. SEGUN ANOTACION 19 EL OREDIO LE QUEDA UN REMANENTE DE 15.015.83 M2.



PARAGRAFO :- Realizada esta segregación parcial queda un remanente del predio de mayor extensión con un área de ciento quince mil quince metros ochenta y tres centímetros cuadrados (15.015.83M²), que linda así:

POR EL NORTE, en extensión de quinientos cincuenta y nueve metros ochenta y cuatro centímetros (559.84M) lineales con el actual asentamiento del Barrio **LA PAZ**;

POR EL SUR, en extensión de setecientos treinta y cinco metros

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

cincuenta y cinco centímetros (735.55M) lineales con carretera que hoy se denomina Via Ferticol;

POR EL OCCIDENTE, en extensión de trescientos seis metros ochocientos centímetros (306.08M) con predios que son o fueron de **ALFONSO RAMIREZ**, y en trescientos sesenta y un metros setenta y siete centímetros (361.77M) desde el punto ocho (8) al punto tres (3) con el lote número uno (1) segregado antes descrito y que corresponde al mismo proyecto de división

Concepto de uso del suelo expedido el 01/10/2024

- De conformidad con la cartografía del Plan Ordenamiento Territorial de Barrancabermeja, adoptado mediante Acuerdo 018 de 2002, el predio identificado con código catastral No. 68081010602700036000 localizado en la comuna 3, presenta las siguientes condiciones:

Mapa No. 21 División Político Administrativa - Humedales

Mapa No. 22 Áreas de Actividad – Sin Área de Actividad / Protección Ambiental

Mapa No. 35 Tratamientos Urbanísticos – Sin Tratamiento Urbanístico / Protección Ambiental

Con relación al suelo de protección el Acuerdo 018 de 2002, señala lo siguiente:

“Artículo 28. Suelo de protección. Constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases que por sus características geográficas paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse; e incluye brazos e islas del remanso del río Magdalena, así como áreas periféricas de protección descritas en el documento de formulación (Sistemas estructurantes), y en el Componte Rural en zonificación ambiental (47.202,22 has) (Ver mapa No. 16. Áreas de conservación y protección de los recursos naturales).

Artículo 34. De la definición y régimen de usos de las áreas para conservación y protección del medio ambiente y los recursos naturales municipales. Numeral 2. Áreas periféricas a nacimientos, cauces de ríos, quebradas, arroyos, lagos, lagunas, ciénagas, pantanos y humedales en general: Son franjas de suelo en los nacimientos de fuentes de agua que corresponden a una extensión de por lo menos 100 m a la redonda medidos a partir de la periferia y una franja no inferior a treinta metros de ancho, paralela a la línea de mareas máximas, a cada lado de los ríos, quebradas, arroyos, sea permanentes o no y alrededor de los lagos o depósitos de agua.

Uso principal: Conservación de suelos y restauración de la vegetación adecuada para la protección de los mismos.

Usos compatibles: Recreación pasiva contemplativa.

Usos condicionados: Captación de aguas, construcción de infraestructura de apoyo para actividades de recreación, embarcaderos, puentes y obras de adecuación.

Usos prohibidos: Usos agropecuarios, industriales, urbanos y suburbanos, loteos, parcelaciones y construcciones de viviendas, minería, disposición de residuos sólidos, tala y rocería de la vegetación, caza de la fauna silvestre”.





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
Régimen de Transición

Fecha de actualización
28 Feb 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b9180b4f



<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
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

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

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