

# INFORME DE AVALÚO

Lote Número Seis (6)  
Fertilizantes Colombianos S.A. Fertilcol S.A. en  
Liquidación  
Barrancabermeja, Santander.  
Colombia

Folio Tinsa **241033111**

*12 de diciembre de 2024*



AVALÚO COMERCIAL

---

Lote Número Seis (6)

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

Barrancabermeja, Santander.

Colombia

NIT 860014760-0

12 de diciembre de 2024

Bogotá, Colombia.

Folio Tinsa 241033111



Señores:

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

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

Respetados:

Dando trámite a su solicitud, presentamos a ustedes el dictamen valuatorio preparado para los bienes inmuebles descritos anteriormente, de la cual se refiere integralmente en la página de valoración del presente documento.

Consideraciones relevantes

### Documentos suministrados para la elaboración del presente informe:

1. Certificado de tradición No. 303-86441 impreso el 07 de octubre de 2024.
2. Escritura pública 530 del 03/03/1966 en la notaría 15 de Bogotá mediante la cual se protocoliza la construcción de la sociedad Fertilizantes Colombianos S.A.
3. Escritura pública 1093 del 30/06/2005 protocolizada en el círculo notarial de Barrancabermeja mediante la cual se protocoliza el acto de dación de pago del inmueble identificado con cédula catastral No. 01-06-0270-0036-000.
4. Escritura pública 2671 del 31/12/2014 protocolizada en el círculo notarial de Barrancabermeja mediante la cual se protocoliza el acto de constitución de fiducia mercantil de administración.
5. Impuesto predial del inmueble con No. Predial 01-06-0270-0025-00001 para el año 2024.
6. Plano general.

### Producto entregado:

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

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

### Salvedades

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



2. Con respecto a la vigencia del avalúo, de acuerdo con lo establecido por los decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico respectivamente, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año contado desde la fecha de expedición del informe. Se aplica esa vigencia siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble valuado no sufran cambios significativos ni se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable.
3. Conforme a lo determinado en el art. 14 del Decreto 1420 de 1998; la compañía valuadora, así como el valuador, no serán responsables de la veracidad de la información recibida del solicitante, con excepción de la concordancia de la reglamentación urbanística que afecte o haya afectado al inmueble objeto del avalúo al momento de la realización de este. La información y antecedentes de propiedad asentados en el presente avalúo son los contenidos en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del avalúo y/o propietario del bien a valorar, la cual asumimos como correcta. La documentación incluye, entre otras cosas, la escritura de propiedad o documento que lo identifica legalmente, los planos arquitectónicos y el registro catastral (boleta predial).
4. El estudio realizado no constituye en ningún caso un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil, la arquitectura u otro, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.
5. Los supuestos y/o proyecciones hipotéticas que fueron hechas durante el proceso de valoración para llegar a la opinión de valor están relacionados en el desarrollo del informe. No obstante, se recomienda que sean consideradas, dado que estas podrían afectar los resultados. A continuación, se presentan estas hipótesis asumidas:
6. El presente estudio no constituye un estudio jurídico de la tradición del inmueble y no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico de ninguna índole.
7. Los valores asignados corresponden a los valores que se identificaron de acuerdo con la información de los contratos suministrados, el presente estudio no contempla futuros factores económicos, ambientales y/o de salud pública impredecibles que puedan impactar el sector.
8. Se prohíbe la publicación parcial o total del presente informe de avalúo, por cualquier medio, sin la autorización previa escrita del cliente y la firma.

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

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



## RESUMEN EJECUTIVO

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

El inmueble objeto de tasación corresponde al lote número seis (6) ubicado en el municipio de Barrancabermeja, en zona de uso mixto industrial, vivienda y servicios, los cuales son propiedad de Fertilizantes Colombianos S.A. en Liquidación.

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



RESUMEN EJECUTIVO	v
INFORMACIÓN GENERAL	- 8 -
ENCARGO VALUATORIO	- 8 -
INFORMACIÓN GENERAL	- 10 -
VALORES CATASTRALES E IMPUESTOS	- 11 -
ASPECTOS JURÍDICOS	- 12 -
LOCALIZACIÓN	- 13 -
DESCRIPCIÓN E INFORMACIÓN DEL INMUEBLE	- 15 -
ASPECTOS NORMATIVOS	- 18 -
INFORMACIÓN DEL TERRENO	- 20 -
INFORMACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN	- 21 -
DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS	- 25 -
DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS	- 25 -
DETALLE FOTOGRÁFICO	- 26 -
<i>Nota aclaratoria: Llegada de gas al predio objeto de avalúo.</i>	- 37 -
METODOLOGÍAS DE VALUACIÓN	- 39 -
ENFOQUE DE LA TASACIÓN	- 39 -
COMPORTAMIENTO DEL MERCADO INMOBILIARIO	- 39 -
APLICACIÓN DE ENFOQUES DE TASACIÓN	- 40 -
ENFOQUE DE COSTOS	- 40 -
ENFOQUE DE COMPARACIÓN	- 42 -
1 - Zona homogénea industrial – Cota	- 43 -
2 - Zona homogénea industrial – Santa Marta	- 43 -
3 - Zona homogénea industrial – Funza	- 43 -
4 - Zona homogénea industrial – Gachancipá	- 43 -
5 - Zona homogénea industrial – Tenjo	- 43 -
6 - Zona homogénea industrial – Los Patios	- 43 -
ENFOQUE, METODOLOGÍA TÉCNICA RESIDUAL	- 44 -
RESULTADOS DE LA VALORACIÓN	48
NOTA ACLARATORIAS ADICIONALES Y CONCLUSIONES DE VALOR.	49
ANEXOS	50





# Información General

# INFORMACIÓN GENERAL

## ENCARGO VALUATORIO

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

**Objetivo del avalúo:** Determinar el valor comercial del inmueble.

### Documentación aportada:

1. Certificado de tradición No. 303-86441 impreso el 07 de octubre de 2024.
2. Escritura pública 530 del 03-03-1966 protocolizada en la notaría 15 de Bogotá mediante la cual se protocoliza la construcción de la sociedad Fertilizantes Colombianos S.A.
3. Escritura pública 1093 del 30-06-2005 protocolizada en el circulo notarial de Barrancabermeja mediante la cual se protocoliza el acto de dación de pago del inmueble identificado con cédula catastral No. 01-06-0270-0036-000.
4. Escritura pública 2671 del 31-12-2014 protocolizada en el circulo notarial de Barrancabermeja mediante la cual se protocoliza el acto de constitución de fiducia mercantil de administración.
5. Plano general del predio objeto de avalúo.

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

### Responsabilidad del Avaluador

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

**Bases del avalúo:** El presente avalúo fue realizado con base en diferentes metodologías reconocidas por las normas de valoración vigentes, método de comparación de mercado, capitalización de rentas y costo de reposición y cálculo de depreciación.

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

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



## DEFINICIONES Y TÉRMINOS

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

- **Avalúo:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien raíz o bien inmueble, de acuerdo 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

<b>Fecha de visita</b>	30/10/2024
<b>Fecha del avalúo</b>	14/11/2024
<b>Tipo de avalúo</b>	Tasación normal
<b>Finalidad del avalúo</b>	Valor comercial
<b>Tipo de valor</b>	Valor comercial
<b>Objetivo del avalúo</b>	Originación
<b>Entidad</b>	Particular
<b>Producto</b>	Valor Comercial
<b>Solicitante</b>	Fertilizantes Colombianos S.A. Ferticol S.A. en Liquidación
<b>Cedula / NIT.</b>	NIT 860014760-0
<b>Tipo de bien</b>	El inmueble objeto de tasación corresponde al lote urbano, número seis (6) ubicado en el municipio de Barrancabermeja.
<b>Sector</b>	Urbano de acuerdo con toda la información suministrada y a la normativa vigente.

**Estrato**

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

**Matrícula inmobiliaria**

303-86441

**VALORES CATASTRALES E IMPUESTOS**

Identificación	Año	Valor Catastral	Tarifa x mil	Impuesto Predial	Descuento x pronto pago	Impuesto Predial por pronto pago
303-86441	2024	\$20,116,262,000	16 x mil	\$336,850,700	-	-

Anotación aclaratoria. Impuesto predial año 2024.



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

**Impuesto Predial Unificado**  
 Referencia de Pago

2400193868

Código Postal **687031**

Número Predial: 01 06 0250 0001 000	Código control: 066866	AREA	
Número Predial Nacional: 01 06 00 00 0250 0001 0 00 00 0000	Localización: URBANOS	Terreno	Construida
Propietario: FERTILIZANTES COLOMBIANOS S A	Dest. Econó: Industrial	20 Ha. 5.084 Mts2	28,857 m <sup>2</sup>
Cédula o Nit: 8600147600	Clasificación: Predio Normal	A CANCELAR DESDE - HASTA	
Dirección Predio: LOTE 6 REMANENTE BR NUEVA ESPERANZ	Tarifa: 16 x mil	2015 1 - 2024 2	
Dirección Cobro: CR ANTIGUA A SAN VICENTE	Avaluo Catastral: 20,116,262,000		
	Sector: SECTOR URBANO		

Último registro o Pago

Fecha de Impresión : 10-NOV-2024

Fecha	Valor	Documento	Detalle - Concepto
08-SEP-2023	336,850,700	RC-2300028902	Pago en línea punto de recaudo: BANCO DE BOGOTÁ

**Resumen Estado de Cuenta**

Vigencias Vs. Conceptos	Vigencia Actual	Vigencia Anterior	Otras Vigencias				Totales Deuda
	2024	2023	2022	2021	2020	Otras	
IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO	\$ 321,860,200	\$ 0	\$ 295,245,600	\$ 286,646,200	\$ 278,297,300	\$ 1,285,631,600	\$ 2,467,680,900
SOB. AMBIENTAL (CAS)	\$ 30,174,400	\$ 0	\$ 27,679,300	\$ 26,873,100	\$ 26,090,400	\$ 150,803,400	\$ 261,620,600
FACTURACION	\$ 7,500	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 7,500
AJUSTE A CIEN (+)	\$ 23	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 23
Intereses IPU - Predial	\$ 0	\$ 0	\$ 191,582,773	\$ 273,792,468	\$ 332,214,896	\$ 2,866,343,447	\$ 3,663,933,584
Intereses otros conceptos	\$ 0	\$ 0	\$ 17,960,904	\$ 25,668,056	\$ 31,145,186	\$ 354,999,397	\$ 429,773,543
DESCUENTO INTERESES	(\$ 0)	(\$ 0)	(\$ 114,949,664)	(\$ 164,275,480)	(\$ 199,328,938)	(\$ 1,719,806,068)	(\$ 2,198,360,150)
Docto 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.

**TOTAL A PAGAR \$ 4,624,656,000**

## ASPECTOS JURÍDICOS

<b>Tipo de propiedad</b>	Predio urbano, con vocación industrial, con extensión de 205.084 m2, según Certificado de Tradición aportado, el cual cuenta con construcciones en donde se encontraban las instalaciones principales de Fertilizantes Colombianos S.A. De acuerdo con lo encontrado en campo se encuentran diferentes tipos de edificaciones de 1 y 2 pisos, también de altura triple y cuádruple.
<b>Identificación de los propietarios</b>	De acuerdo con el Certificado de Libertad adjunto, Fertilizantes Colombianos S.A. Ferticol en Acuerdo de Reestructuración.
<b>Título de adquisición</b>	Escritura Pública 2851 del 24-10-2014 registrada en la notaría 2 de la ciudad de Barrancabermeja.
<b>Limitaciones, afectaciones y/o servidumbres</b>	No registradas en el folio de matrícula.
<b>Matricula inmobiliaria</b>	303-86441 impreso el 07 de octubre de 2024
<b>Números Catastrales</b>	680810106000002500001000000000
<b>Valor del acto de adquisición</b>	Sin información
<b>Coefficientes de copropiedad</b>	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.*



## LOCALIZACIÓN

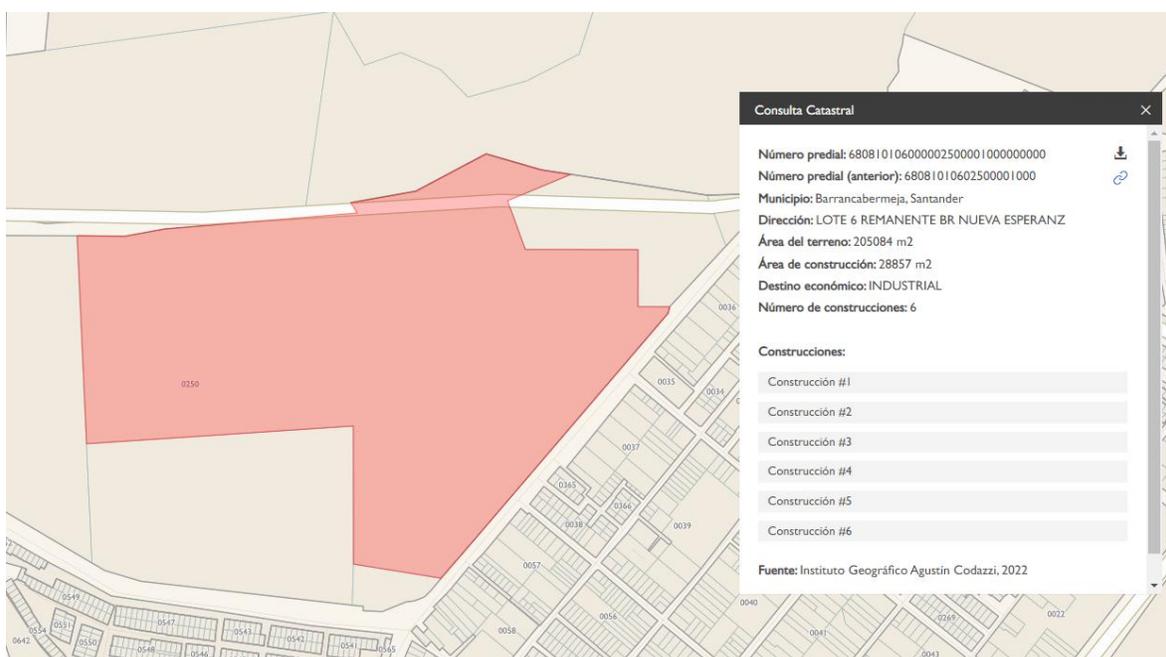
Latitud: 7.074703119432922,

Longitud: -73.83487134290971

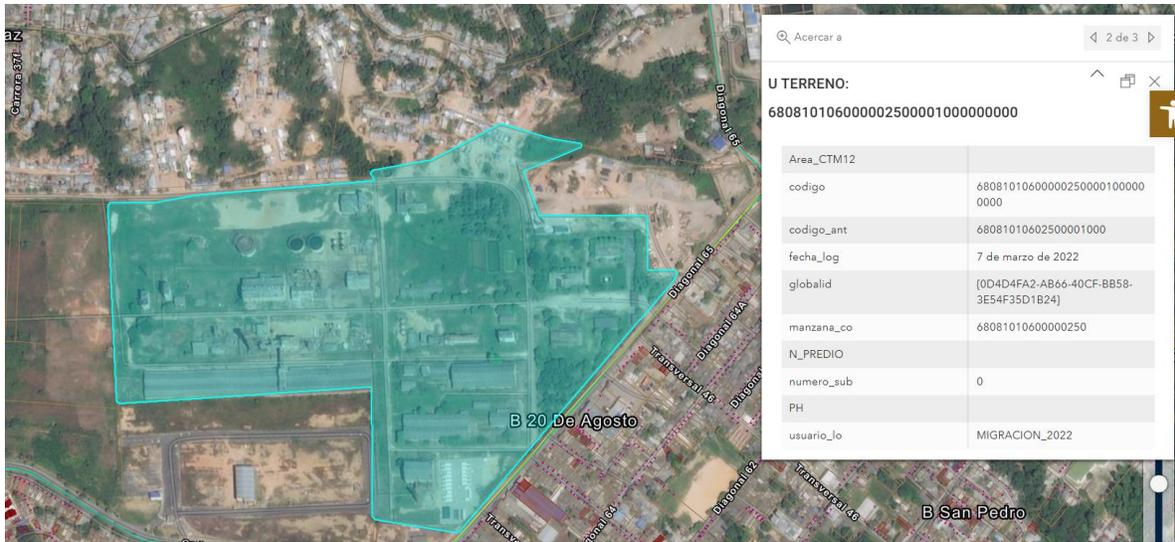


Fuente: Superposición polígono catastral con imágenes satelitales (Google Earth).

\*El presente NO corresponde a un levantamiento topográfico



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



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

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

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



# Descripción e Información del Inmueble

## CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR



*Fuente: Tinsa, visita en campo*

<b>Generalidades</b>	En el inmueble objeto de valoración se encuentran las instalaciones principales de Fertilizantes Colombianos SA (Ferticol). Cuenta con zonificación de suelo tipo industrial, ubicado sobre la vía nacional en la ciudad de Barrancabermeja, con posibilidad de desarrollar la infraestructura adecuada para las operaciones de las empresas del sector.
<b>Actividades predominantes</b>	El sector corresponde a una zona caracterizada por la presencia de una actividad mixta en sectores de comercio, servicios, vivienda e industrial.
<b>Equipamiento de red vial</b>	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:  <b>DIAGONAL 65</b> 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.  <b>CALLE 62</b> Calle de carácter metropolitano; en el área de influencia, consta de una vía con 2 carriles, uno en sentido oriente y otro en sentido occidente. Se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento. Esta vía es continua.  <b>ANTIGUA VÍA FERTICOL</b> 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.
<b>Estado de conservación</b>	Las primeras dos vías anteriormente descritas se encuentran pavimentadas y en buen estado de conservación y mantenimiento, la antigua vía Ferticol no se encuentra pavimentada, pero en buen estado de conservación.
<b>Amueblamiento urbano</b>	Se trata de un sector consolidado, cuenta con un amoblamiento urbano básico y completo, tiene todas las obras de urbanismo.



<b>Andenes y sardineles</b>	En su totalidad el sector cuenta con andenes y sardineles en concreto y en buen estado de conservación.
<b>Alumbrado público</b>	El sector cuenta con postes en concreto con luminarias de sodio.
<b>Zonas verdes</b>	El sector como la ciudad, no cuenta con mucha presencia de zonas verdes.
<b>Servicios públicos</b>	El sector cuenta con todas las redes de servicios públicos como son las de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, recolección de basuras, teléfono y gas, las cuales fueron instaladas por las diferentes empresas competentes tanto públicas como privadas.
<b>Topografía</b>	El sector presenta una topografía plana.
<b>Tipo de transporte público</b>	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.
<b>Cubrimiento</b>	Comunican el sector con diferentes puntos de la ciudad.
<b>Frecuencia</b>	La prestación del servicio público de transporte se considera normal de acuerdo con lo observado en el área urbana de la ciudad.







Fuente 3 Cartografía POT 2002.

**Amenaza / riesgo por inundación**

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

**Índices de edificabilidad**

No especifica.

\*Se aporta concepto de uso del suelo, clasificando el predio en área de actividad Industrial, Uso del suelo Industrial y tratamiento mejoramiento integral, sin embargo, el concepto, NO especifica el tipo de Mejoramiento Integral.

SP No. 1196 – 2024  
Barrancabermeja, 01 de octubre de 2024

Señor  
**JUAN CARLOS SIERRA AYALA**  
**FERTILIZANTES COLOMBIANOS FERTICOL S.A**  
Diagonal 65 # 46-30 barrio Las Granjas- Zona Industrial  
[gerencia@fertilizantescolombianos.com](mailto:gerencia@fertilizantescolombianos.com)

**Asunto:** conceptos de uso de suelo FERTICOL S.A.

Con el objeto de dar respuesta a su solicitud relacionada con la expedición de los conceptos de uso de suelo de los siguientes predios: 68081010602500001000, 68081010602500011000, 68081000100030128000, 68081010602700036000, este Despacho se permite conceptuar lo siguiente:

- De conformidad con la cartografía del Plan Ordenamiento Territorial de Barrancabermeja, adoptado mediante Acuerdo 018 de 2002, el predio identificado con código catastral No. **68081010602500001000** localizado en la comuna 3, presenta las siguientes condiciones:

Mapa No. 22 Áreas de Actividad – Área de Actividad Industrial  
Mapa No. 30 Usos de Suelo – Uso de Suelo Industrial  
Mapa No. 35 Tratamientos Urbanísticos – MI: Mejoramiento Integral.

Con relación a las áreas de actividad industrial el Acuerdo 018 de 2022, señala lo siguiente:

**Artículo 148. De las áreas de actividad industrial.** Es aquella caracterizada por la localización de establecimientos dedicados a la elaboración, transformación, tratamiento y manipulación de materias primas para la producción de bienes o materiales; así como para el desarrollo de sistemas informáticos y similares. Todas las industrias o establecimientos que se localicen dentro de las áreas destinadas a la actividad industrial deberán elaborar un programa de gestión ambiental cuyas directrices y seguimiento corresponde a la autoridad ambiental competente.



*Nota: Dadas la extensión del predio, se sugiere tramitar concepto de normativa urbanística específica del predio con el fin de establecer con exactitud las posibilidades de desarrollo, uso, edificabilidad, densidades y demás condiciones necesarias para plantear un posible desarrollo inmobiliario.*

## INFORMACIÓN DEL TERRENO

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

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



## INFORMACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN



Fuente: **Google Earth**

<b>Número de pisos</b>	En visita se evidencian construcciones de 1 y 2 pisos, también de altura triple y cuádruple.
<b>Número de sótanos</b>	No aplica.
<b>Coefficientes de copropiedad</b>	No aplican.
<b>Observaciones de áreas de construcción</b>	<b>Nota.</b> Las mediciones hechas en sitio se deben considerar aproximadas al no tratarse de un levantamiento arquitectónico formal.

### Vetustez

#### Área comercial

<b>Edad de la construcción</b>	58 años
<b>Vida útil</b>	70 años
<b>Vida remanente</b>	12 años

**Nota.** La vetustez del inmueble se toma con base en la escritura pública 530 del 03-03-1966 protocolizada en la notaría 15 de Bogotá mediante la cual se protocoliza la construcción de la sociedad Fertilizantes Colombianos S.A.

### Estado de las construcciones

Usado

### Estado de conservación

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

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



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



Fuente: Google Earth reconocimiento equipo de Activos Tinsa 2022

### Especificaciones de la construcción

#### Cimentación y Estructura

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



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

### Desglose de construcciones

NO.	CONSTRUCCIONES	ÁREA M2	EDAD	VIDA ÚTIL
1	EDIFICIO ADMINISTRATIVO	810,00	58	70
2	CUBIERTA PORTERÍA	161,35	58	70
3	CASETA PORTERÍA	15,00	58	70
4	CUBIERTA COORDINACION DE DESPACHO	153,44	58	70
5	OFICINA COORDINACION DE DESPACHO	25,00	58	70
6	OFICINAS HSEQ	305,68	58	70
7	CASETA BÁSCULA	12,00	58	70
8	COMEDOR Y PARQUEADERO DE MOTOS	804,70	58	70
9	LABORATORIO	636,26	58	70
10	CASETA PORTERIA INTERIOR	30,75	58	70
11	CONSTRUCCIÓN CUBIERTA BOMBEROS	167,39	58	70
12	EDIFICIO DE MANTENIMIENTO	2.195,92	58	70
13	EDIFICIO DE AUTOMOTORES	713,39	58	70
14	EDIFICIO DE MATERIALES	2.181,09	58	70
15	CONSTRUCCIÓN COLINDANTE ÁREA SUBESTACIÓN #4	117,73	58	70
16	CONSTRUCCIÓN COLINDANTE ÁREA COMPRESOR DE AIRE INDUSTRIAL	215,00	58	70
17	CONSTRUCCIÓN COLINDANTE TALLER DE CARPINTERIA	225,00	58	70
18	PLANTA ELÉCTRICA	754,94	58	70
19	PLANTA DE NITRATO	332,20	58	70
20	BODEGA PRINCIPAL DE ALMACENAMIENTO	8.266,25	58	70
21	CONSTRUCCIÓN COLINDANTE PLANTA DE UREA 1	116,48	58	70
22	CONSTRUCCIÓN COLINDANTE PLANTA DE UREA 2	191,64	58	70
23	CONSTRUCCIÓN COLINDANTE PLANTA DE UREA 3	126,91	58	70
24	CASETA POSTERIOR DE VIGILANCIA CON COCINETA	31,08	58	70
25	BODEGA COLINDANTE A TORRES DE ENFRIAMIENTO	135,59	58	70

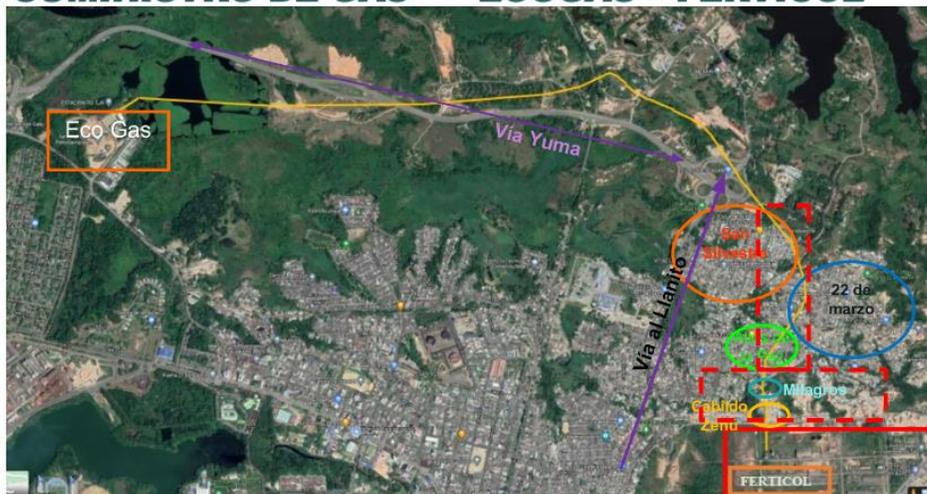


26	CONSTRUCCIÓN COLINDANTE A TORRES DE ENFRIAMIENTO	77,57	58	70
27	PLANTA DE NITRATO DE CALCIO	1.279,43	58	70
28	PLANTA DE AMONIACO CON FACHADA METÁLICA	408,02	58	70
29	PLANTA DE AMONIACO CON FACHADA EN LADRILLO	95,52	58	70
30	BODEGA COLINDANTE A PLANTA DE AMONIACO	486,10	58	70
31	OFICINAS DE SEGURIDAD INDUSTRIAL	432,42	58	70
32	PLANTA DE ARCILLA	189,37	58	70
33	PLANTA DE AGUA	479,66	58	70
<b>ÁREA CONSTRUIDA TOTAL</b>		<b>22.172,88 m2</b>		

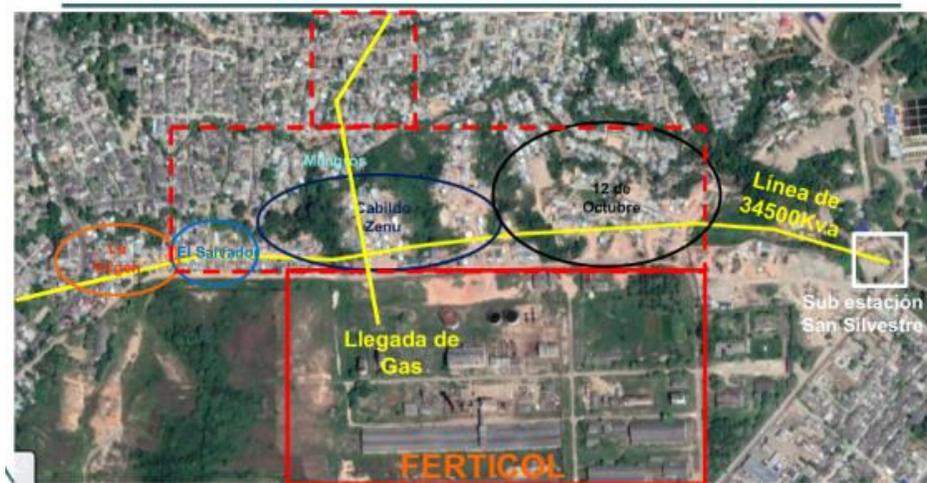
*Anotación aclaratoria* Las construcciones descritas anteriormente fueron las evidenciadas en la visita de campo y sus medidas se deben considerar aproximadas, toda vez que no corresponde a un levantamiento arquitectónico.

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

### SUMINISTRO DE GAS ECOGAS – FERTICOL



### CIRCUITOS DE ALTA TENSIÓN HASTA S. SAN SILVESTRE



Fuente: Ferticol.

## DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

Las siguientes son las hipótesis y condiciones restrictivas existentes:

- **Problemas de estabilidad y suelos:**  
El sector no cuenta con problemas aparentes de estabilidad de suelos que se aprecien a simple vista. Para lo anterior se considera importante realizar los respectivos estudios del suelo específicos.
- **Impacto ambiental y condiciones de salubridad:**  
El sector por encontrarse inscrito en una serie de vías principales cuenta con un tránsito vehicular de mediano-alto flujo, lo cual redundará en una contaminación auditiva y acumulación de gases que podrían afectar de manera negativa en poca proporción a los habitantes de este sector.
- **Servidumbres, cesiones y afectaciones viales:**  
Sobre el inmueble actualmente no se presenta ningún tipo de afectación inscrita jurídicamente.
- **Seguridad:**  
El sector no cuenta con aparentes problemas de seguridad importantes o significativos, más allá de los que se presentan en la ciudad en general.
- **Problemáticas socioeconómicas:**  
El sector no cuenta con aparentes problemas de tipo socioeconómico significativos que en algún momento afecte la comercialización del inmueble. Es de aclarar que, dadas las características del predio, los tiempos de comercialización pueden verse extendidos, teniendo en cuenta la demanda para este tipo de predios, la cual suele ser muy puntual.

## DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS

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

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



DETALLE FOTOGRÁFICO



Acceso Principal



Portería



Porteria



Portería - Recepción



Edificio Administrativo



Oficinas - Edificio Administrativo



**Edificio Administrativo**



**Hall Edificio Administrativo**



**Archivo - Edificio Administrativo**



**Baños - Edificio Administrativo**



**Pasillos exteriores - Edificio Administrativo**



**Ed. Administrativo y Ed. Laboratorios**





**Oficinas laboratorio**



**Fachada Laboratorio**



**Laboratorio**



**Laboratorio**



**Caseta Báscula**



**Báscula**





**Vista interna báscula**



**Edificio de recursos**



**Edificio de recursos**



**Edificio de recursos**



**Edificio de recursos**



**Edificio de recursos**





**Edificio Oblonga**



**Edificio Oblonga**



**Edificio Oblonga**



**Edificio Oblonga**



**Portería 2**



**Portería 2**





**Bodega de mantenimiento**



**Interior de Bodega de Mantenimiento**



**Bodega de materiales**



**Interior bodega de materiales**



**Edificio Planta**



**Interior Planta**





**Planta**



**Planta de Nitrato de Amonio**



**Ed. Carpintería**



**Ed. Carpintería**



**Interior Ed. Carpintería**



**Bodega Principal de Almacenamiento**





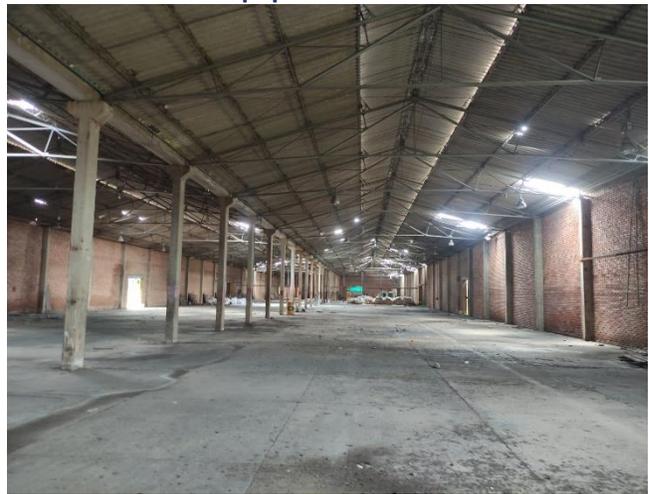
**Equipos eléctricos**



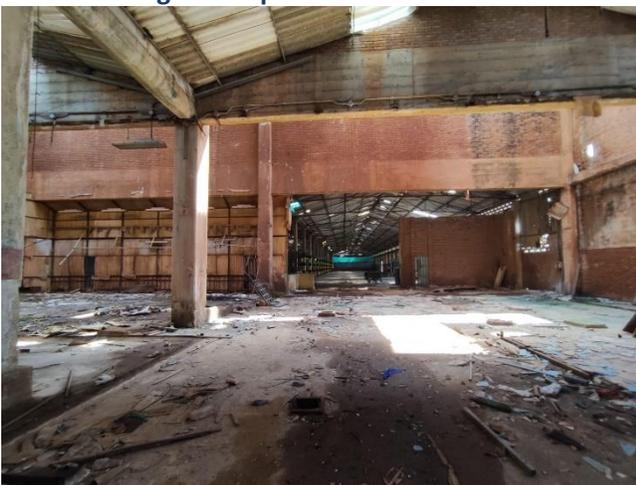
**Equipos eléctricos**



**Bodega Principal de Almacenamiento**



**Bodega Principal de Almacenamiento**



**Interior Bodega de Almacenamiento**



**Edificio desmantelado**





**Planta desmantelada**



**Construcción Bodega sin uso**



**Bodega desmantelada**



**Caseta posterior de Vigilancia con cocineta**



**Ed. Planta**



**Planta**





**Construcción Colindante Planta de Urea 1**



**Bodega Colindante a Torres de Enfriamiento**



**Construcción Colindante a Torres de Enfriamiento**



**Planta de Nitrato de Calcio**



**Planta de Nitrato de Calcio**



**Construcción Colindante Planta de Urea 2**





**Planta de Nitrato**



**Interior edificio**



**Tanques**



**Vista general**



**Vista general**



**Vista general**



**Construcción Cubierta Bomberos**



**Instalaciones Gasoducto 2022**



**Instalaciones Gasoducto 2022**



**Instalaciones Gasoducto 2022**



**Instalaciones Gasoducto 2022**



**Instalaciones Gasoducto 2022**

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





# Metodologías de Valuación

# METODOLOGÍAS DE VALUACIÓN

## ENFOQUE DE LA TASACIÓN

### Enfoque de costos

Se utilizó para estimar el valor por m2 unitario de la construcción, teniendo en cuenta estado de conservación y vetustez. Los valores de referencia a nuevo son tomados de las bases de datos internas para este tipo de productos. Dadas las condiciones evidenciadas versus avalúos pasados, se establece un deterioro en cuanto al estado de conservación general en 0.5 para cada construcción. (Hay construcción que pasan de estado de conservación de 3.5 a 4, y de 4.5 5 (ruina).

### Enfoque comparativo

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

### Método (técnica) residual.

Se plantea un supuesto de un desarrollo inmobiliario a partir del potencial de desarrollo que éste presente bajo el principio de mayor y mejor uso, acorde a las dinámicas inmobiliarias y la normatividad vigente, es de aclarar, que dicho ejercicio corresponde a un supuesto y que se parte del hecho de que el predio cuenta con condiciones para ser desarrollado, para mayor precisión y dadas las condiciones de extensión y uso, se sugiere tramitar concepto de uso de normatividad urbanística, donde se especifique edificabilidad, teniendo en consideración el POT vigente (Acuerdo No. 018 del 2002).

## COMPORTAMIENTO DEL MERCADO INMOBILIARIO

### Comportamiento de oferta y demanda

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

### Actualidad edificatoria

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

### Perspectivas de valorización

Bajas, dadas las características del activo y su extensión. De acuerdo con las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valorización bajas.

### Periodo estimado de comercialización

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



## APLICACIÓN DE ENFOQUES DE TASACIÓN

### ENFOQUE DE COSTOS

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

Para este método se emplea la siguiente fórmula:

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

En donde:

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

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

Vetustez y estado de las unidades

Unidad	Edad aproximada (Años):	Vida útil (Años):	Estado de Conservación:
Ed. Administrativo	58	70	4. Malo
Cubierta Portería	58	70	3.5 Deficiente
Caseta Portería	58	70	3.5 Deficiente
Cubierta Coordinación de Despacho	58	70	4. Malo
Oficina Coordinación de Despacho	58	70	4. Malo
OficinasHSEQ	58	70	4.5 Muy Malo
Caseta Báscula	58	70	4. Malo
Comedor y Parqueadero de Motos	58	70	4.5 Muy Malo
Laboratorio	58	70	4.5 Muy Malo
Caseta Portería Interior	58	70	4.5 Muy Malo
Construcción Cubierta Bomberos	58	70	4.5 Muy Malo
Edificio de Mantenimiento	58	70	4. Malo
Edificio de Automotores	58	70	4. Malo
Edificio de Materiales	58	70	4. Malo
Construcción Colindante Ed. Mantenimiento 1	58	70	4. Malo
Construcción Colindante Ed. Mantenimiento 2	58	70	4. Malo
Construcción Colindante Ed. Mantenimiento 3	58	70	4. Malo
Planta Eléctrica	58	70	5. Ruina
Planta de Nitrato	58	70	5. Ruina
Bodega Principal de Mantenimiento	58	70	4. Malo
Construcción Colindante Planta de Urea 1	58	70	4. Malo
Construcción Colindante Planta de Urea 2	58	70	4. Malo
Construcción Colindante Planta de Urea 3	58	70	4. Malo
Caseta Posterior de Vigilancia con Cocineta	58	70	4.5 Muy Malo
Bodega Colindante a Torres de Enfriamiento	58	70	4.5 Muy Malo
Construcción Colindante a Torres de Enfriamiento	58	70	4.5 Muy Malo
Planta de Nitrato de Calcio	58	70	5. Ruina
Planta de Amoniaco con Fachada Metálica	58	70	5. Ruina
Planta de Amoniaco con Fachada en Ladrillo	58	70	5. Ruina
Bodega Colindante a Planta de Amoniaco	58	70	4.5 Muy Malo
Oficinas de Seguridad Industrial	58	70	4.5 Muy Malo
Planta de Arcilla	58	70	5. Ruina
Planta de Agua	58	70	5. Ruina

## Justificación de la metodología

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

### Cuadro de Valorización IFRS descomponetizado de edificaciones

Valoración Construcciones														
N.	Unidad Valorada	Área m²	CRN, \$/m²	% VU	Depreciación RH Coef %	Depreciación VA \$/m²	Valor Depreciado	% Residual	Valor Residual	CRN, \$/Total	CR,Dep. \$/Total	CR,Dep. \$/Total con Salv.	% Inc	Valor Razonable
1	El Administrativo	810.00 m²	\$ 1.785.384	83%	88.600%	\$ 203.534	\$ 1.581.850	15%	\$ 1.151.882.523	\$ 1.446.161.208	\$ 164.862.378	\$ 164.862.378	698.7%	\$ 164.862.378
2	Cubierta Portaria	161.35 m²	\$ 490.337	83%	83.330%	\$ 78.797	\$ 411.540	15%	\$ 57.445.944	\$ 73.115.857	\$ 12.123.918	\$ 12.123.918	451.8%	\$ 12.123.918
3	Caseta Portaria	15.00 m²	\$ 678.721	83%	83.330%	\$ 109.070	\$ 569.651	15%	\$ 7.352.281	\$ 10.180.818	\$ 1.636.057	\$ 1.636.057	451.8%	\$ 1.636.057
4	Cubierta Coordinación de Despacho	153.44 m²	\$ 490.337	83%	88.600%	\$ 56.898	\$ 433.438	15%	\$ 59.927.280	\$ 75.237.283	\$ 8.577.051	\$ 8.577.051	698.7%	\$ 8.577.051
5	Oficina Coordinación de Despacho	45.00 m²	\$ 1.270.568	83%	88.600%	\$ 144.845	\$ 1.125.723	15%	\$ 25.300.513	\$ 31.764.195	\$ 3.621.118	\$ 3.621.118	698.7%	\$ 3.621.118
6	Oficina B2	305.66 m²	\$ 1.270.568	83%	94.000%	\$ 75.853	\$ 1.194.715	15%	\$ 344.699.500	\$ 385.397.163	\$ 23.182.714	\$ 23.182.714	1486.6%	\$ 23.182.714
7	Caseta Balcón	12.00 m²	\$ 678.721	83%	88.600%	\$ 77.374	\$ 601.347	15%	\$ 6.487.302	\$ 8.144.654	\$ 928.491	\$ 928.491	698.7%	\$ 928.491
8	Comedor Paqueteador de Motos	804.70 m²	\$ 1.270.568	83%	94.000%	\$ 75.853	\$ 1.194.715	15%	\$ 907.418.739	\$ 1.022.425.904	\$ 61.038.826	\$ 61.038.826	1486.6%	\$ 61.038.826
9	Laboratorio	608.26 m²	\$ 1.270.568	83%	94.000%	\$ 75.853	\$ 1.194.715	15%	\$ 177.477.628	\$ 208.411.462	\$ 48.262.164	\$ 48.262.164	1486.6%	\$ 48.262.164
10	Caseta Portaria Interior	30.75 m²	\$ 678.721	83%	94.000%	\$ 40.520	\$ 638.202	15%	\$ 18.523.047	\$ 20.870.677	\$ 1.245.979	\$ 1.245.979	1486.6%	\$ 1.245.979
11	Construcción Cubierta Bembros	167.39 m²	\$ 490.337	83%	94.000%	\$ 29.273	\$ 461.064	15%	\$ 72.845.039	\$ 82.077.492	\$ 4.900.026	\$ 4.900.026	1486.6%	\$ 4.900.026
12	Edificio de Mantenimiento	2.195.52 m²	\$ 1.994.305	83%	88.600%	\$ 227.351	\$ 1.766.955	15%	\$ 3.488.186.331	\$ 4.379.352.268	\$ 499.244.221	\$ 499.244.221	698.7%	\$ 499.244.221
13	Edificio de Automotores	713.39 m²	\$ 1.994.305	83%	88.600%	\$ 227.351	\$ 1.766.955	15%	\$ 1.133.209.428	\$ 1.422.717.579	\$ 162.189.804	\$ 162.189.804	698.7%	\$ 162.189.804
14	Edificio de Metales	2.181.09 m²	\$ 1.994.305	83%	88.600%	\$ 227.351	\$ 1.766.955	15%	\$ 3.484.629.098	\$ 4.349.759.717	\$ 495.872.608	\$ 495.872.608	698.7%	\$ 495.872.608
15	Construcción Colindante Ed. Mantenimiento 1	117.23 m²	\$ 678.721	83%	88.600%	\$ 77.374	\$ 601.347	15%	\$ 63.645.841	\$ 79.305.846	\$ 9.193.295	\$ 9.193.295	698.7%	\$ 9.193.295
16	Construcción Colindante Ed. Mantenimiento 2	215.00 m²	\$ 678.721	83%	88.600%	\$ 77.374	\$ 601.347	15%	\$ 116.230.833	\$ 145.925.056	\$ 16.635.456	\$ 16.635.456	698.7%	\$ 16.635.456
17	Construcción Colindante Ed. Mantenimiento 3	225.00 m²	\$ 678.721	83%	88.600%	\$ 77.374	\$ 601.347	15%	\$ 121.836.918	\$ 152.712.268	\$ 17.409.198	\$ 17.409.198	698.7%	\$ 17.409.198
18	Planta Eléctrica	754.94 m²	\$ 1.994.305	83%	100.000%	\$ 0	\$ 1.994.305	15%	\$ 1.925.580.971	\$ 1.925.580.971	\$ 0	\$ 0		\$ 0
19	Planta de Nitro	332.20 m²	\$ 1.994.305	83%	100.000%	\$ 0	\$ 1.994.305	15%	\$ 662.598.277	\$ 662.598.277	\$ 0	\$ 0		\$ 0
20	Bodega Principal de Mantenimiento	8.266.25 m²	\$ 1.412.391	83%	88.600%	\$ 181.013	\$ 1.231.379	15%	\$ 9.299.402.451	\$ 11.675.179.379	\$ 1.330.970.449	\$ 1.330.970.449	698.7%	\$ 1.330.970.449
21	Construcción Colindante Planta de Urea 1	116.48 m²	\$ 678.721	83%	88.600%	\$ 77.374	\$ 601.347	15%	\$ 62.970.061	\$ 79.057.444	\$ 9.012.549	\$ 9.012.549	698.7%	\$ 9.012.549
22	Construcción Colindante Planta de Urea 2	191.64 m²	\$ 678.721	83%	88.600%	\$ 77.374	\$ 601.347	15%	\$ 103.622.217	\$ 130.070.129	\$ 14.827.995	\$ 14,827,995	698.7%	\$ 14,827,995
23	Construcción Colindante Planta de Urea 3	126.91 m²	\$ 678.721	83%	88.600%	\$ 77.374	\$ 601.347	15%	\$ 68.608.628	\$ 86.136.506	\$ 9.819.562	\$ 9,819,562	698.7%	\$ 9,819,562
24	Caseta Posterior de Vigilancia con Cocameta	31.08 m²	\$ 678.721	83%	94.000%	\$ 40.520	\$ 638.202	15%	\$ 18.721.831	\$ 21.094.655	\$ 1.299.351	\$ 1,299,351	698.7%	\$ 1,299,351
25	Bodega Colindante a Torres de Enfriamiento	135.59 m²	\$ 1.270.568	83%	94.000%	\$ 75.853	\$ 1.194.715	15%	\$ 152.897.859	\$ 172.276.287	\$ 10.284.894	\$ 10,284,894	1486.6%	\$ 10,284,894
26	Construcción Colindante a Torres de Enfriamiento	77.57 m²	\$ 1.270.568	83%	94.000%	\$ 75.853	\$ 1.194.715	15%	\$ 87.471.683	\$ 98.567.944	\$ 5.883.909	\$ 5,883,909	1486.6%	\$ 5,883,909
27	Planta de Nitro de Cálculo	1.279.43 m²	\$ 1.994.305	83%	100.000%	\$ 0	\$ 1.994.305	15%	\$ 2.551.574.247	\$ 2.551.574.247	\$ 0	\$ 0		\$ 0
28	Planta de Amonaco con Fachada Metálica	408.02 m²	\$ 1.994.305	83%	100.000%	\$ 0	\$ 1.994.305	15%	\$ 813.716.518	\$ 813.716.518	\$ 0	\$ 0		\$ 0
29	Planta de Amonaco con Fachada de Ladrillo	95.52 m²	\$ 1.270.568	83%	100.000%	\$ 0	\$ 1.270.568	15%	\$ 121.364.636	\$ 121.364.636	\$ 0	\$ 0		\$ 0
30	Bodega Colindante a Planta de Amonaco	486.10 m²	\$ 1.270.568	83%	94.000%	\$ 75.853	\$ 1.194.715	15%	\$ 548.149.930	\$ 617.622.005	\$ 36.872.093	\$ 36,872,093	1486.6%	\$ 36,872,093
31	Oficina de Seguridad Industrial	432.42 m²	\$ 1.270.568	83%	94.000%	\$ 75.853	\$ 1.194.715	15%	\$ 487.617.760	\$ 548.418.329	\$ 32.800.310	\$ 32,800,310	1486.6%	\$ 32,800,310
32	Planta de Acido	199.37 m²	\$ 1.794.527	83%	100.000%	\$ 0	\$ 1.794.527	15%	\$ 339.829.128	\$ 339.829.128	\$ 0	\$ 0		\$ 0
33	Planta de Agua	479.66 m²	\$ 1.794.527	83%	100.000%	\$ 0	\$ 1.794.527	15%	\$ 860.762.693	\$ 860.762.693	\$ 0	\$ 0		\$ 0
<b>Subtotal Construcciones</b>									<b>\$ 22.441.717.683</b>	<b>\$ 34.787.883.602</b>				<b>\$ 2.983.164.389</b>

Se hace claridad que el valor referido por la totalidad de las edificaciones suma un total de \$34.787.883.602 de reconstrucción a nuevo. Sin embargo, se debe considerar que la presente metodología considera la reconstrucción con la depreciación que considera la vetustez del inmueble y parte del lote que le corresponde. Lo anterior refiere un valor total de la construcción a la fecha de **\$2.983.164.389**, se evidencia un alto deterioro, por su desuso, obsolescencia de materiales y falta de mantenimiento.

## ENFOQUE DE COMPARACIÓN

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

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

### *Método de comparación de mercado de predios en venta*

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

Dentro del análisis se presenta una homologación por factor de negociación sobre las cuantías ofertadas que permiten una negociación prudencial, factor razonable dadas las condiciones actuales del mercado, en las cuales se evidencia una disminución del tráfico comercial. Las ofertas calificadas como peores P(Peor), otorgan un apremio al valor homologado por m<sup>2</sup>, en contraparte las ofertas calificadas como mejores M(Mejor), otorgan un castigo al valor homologado por m<sup>2</sup>. Los valores o factores cuantificados de estas calificaciones obedecen a estudios econométricos aplicados en él se oferta de inmuebles similares en renta dentro del mismo sector de casas comerciales.

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

### *LOTES DE MAYOR EXTENSIÓN CON USO INDUSTRIAL:*

EST. (T) COMPARABLES de TERRENOS en VENTA															
Ubicación	Fuente	Comparación	Ubicación	Área Lote m <sup>2</sup>	Forma	Factores de HOMOLOGACIÓN			F. Ho. Re.	Precio Unit.[\$/m <sup>2</sup> ]	Valor [\$/m <sup>2</sup> ] ajustado	Valor Comercial \$			
						Ubic.	Form.	Top.	F. Ne	Sup.					
1	Barrancabermeja, Santander	3002327452	Similar	Tres frentes	2.217	Irregular	S	S	S	0.98	0.90	0.88	\$ 356,337	\$ 313,577	\$ 790,000,000
2	Funza, Cundinamarca	3153318501	Similar	Esquinero	243,000	Irregular	S	S	S	0.97	1.00	0.97	\$ 350,000	\$ 339,500	\$ 85,050,000,000
3	Galapa, Atlantico	3234669536	Similar	Esquinero	88,526	Irregular	P	S	S	0.98	1.00	1.08	\$ 299,991	\$ 323,990	\$ 26,557,000,000
4	Palmira, Valle del Cauca	3104159120	Similar	Tres frentes	234,000	Irregular	P	S	S	0.98	1.00	0.98	\$ 300,000	\$ 294,000	\$ 70,200,000,000
5	Gachancipá, Cundinamarca	3152221139	Similar	Esquinero	180,000	Irregular	S	S	S	0.97	1.00	0.97	\$ 350,000	\$ 339,500	\$ 63,000,000,000
6	Cucuta, Santander	3209051407	Similar	Tres frentes	170,000	Irregular	S	S	S	0.97	1.00	0.97	\$ 350,000	\$ 339,500	\$ 59,500,000,000
				Área del sujeto:	205,084				PROMEDIO		\$ 334,388	\$	325,011	\$	50,849,500,000
											Media Aritmetica	\$	325,011		
											Desviación Estándar		18,565		
											Coef. De Variación		5.71%		
											Límite Inferior	\$	306,446		
											Límite Superior	\$	343,576		

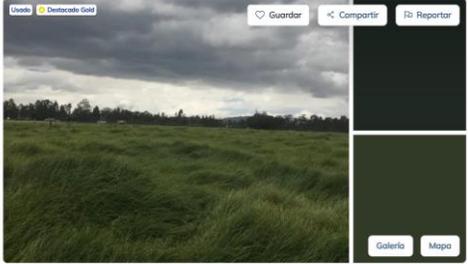
**Leyenda:**

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

El presente estudio de mercado se realiza sobre predios con vocación industrial, con extensión similar y un análisis de contexto e implantación similares a las del predio objeto de avalúo, a nivel. El factor de negociación está entre 2% y 3%, teniendo en cuenta que es el descuento que está dispuesto a dar el oferente. Como resultado arroja un valor por m<sup>2</sup> de **\$325.000** aproximadamente.



Contexto inmediato y localización de las muestras tomadas.

<h3>1 – Lote Industrial - Barrancabermeja</h3>  <p>Vendo Lote En Barrancabermeja En Uso Industrial Excelente Ubicación Y Precio. Oportunidad De 2.217 Metros Publicado hace 2 meses</p> <p><b>\$ 790.000.000</b></p> <p>2217 m<sup>2</sup> totales</p> <p>Botones: Contactar, WhatsApp</p> <p>Información del particular</p> <p>LOTE DE MENOR EXTENSIÓN**</p>	<h3>2 - - ZONA HOMOGÉNEA INDUSTRIAL – FUNZA</h3> <p>Lote en venta</p> <p>Ubicación Principal: Funza, Cundinamarca; Ubicaciones asociadas: El hato, El Hato, Coticque</p>  <p>Botones: Guardar, Compartir, Reportar</p> <p>243000 m<sup>2</sup></p> <p><b>\$ 85.050.000.000</b></p> <p>Precio de Venta</p>
<h3>3 - Zona homogénea Galapa – ATLÁNTICO</h3>  <p>Terreno Luigi</p> <p>Botones: Guardar, Compartir, Reportar</p> <p>88526 m<sup>2</sup></p> <p><b>\$ 26.557.800.000</b></p> <p>Precio de Venta</p>	<h3>4 - Zona homogénea industrial – Palmira</h3>  <p>Botones: Guardar, Compartir, Reportar</p> <p>Galería, Video, Mapa</p>
<h3>5 - Zona homogénea industrial – Gachancipá</h3> <p>Lote en Venta</p> <p>Ubicación Principal: San martin, Gachancipá, Cundinamarca; Ubicaciones asociadas: San martin, Gachancipá</p>  <p>Botones: Guardar, Compartir, Reportar</p> <p>1800000 m<sup>2</sup></p> <p><b>\$ 63.000.000.000</b></p> <p>Precio de Venta</p>	<h3>6 - Zona homogénea industrial – Los Patios</h3>  <p>MUNICIPIO DE LOS PATIOS</p> <p>PREDIO EN VENTA</p> <p>Botones: Guardar, Compartir, Reportar</p> <p>170000 m<sup>2</sup></p> <p><b>\$ 59.500.000.000</b></p> <p>Precio de Venta</p>



## ENFOQUE, METODOLOGÍA TÉCNICA RESIDUAL

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

### *Método o técnica residual*

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

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

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

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

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

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

Ubicación	Fuente	Comparación	Ubicación	Área Lote m <sup>2</sup>	Forma	Factores de HOMOLOGACIÓN					F.Ho. Re.	Precio Unit. [\$/m <sup>2</sup> ]	Valor [\$/m <sup>2</sup> ] ajustado	Valor Comercial \$
						Ubic.	Form.	Top.	F.Ne.	Sup.				
1 Parque Industrial Yuma	6017868754	Similar	Medianero	900	Regular	s	s	s	0,93	1,00	0,93	\$ 1.000.000	\$ 930.000	\$ 900.000.000
2 Barrio la Esp	3186908714	Similar	Medianero	1.200	Regular	s	s	s	0,96	1,00	0,96	\$ 820.833	\$ 788.000	\$ 985.000.000
3 Barrio la Esp	3186908714	Similar	Medianero	1.521	Regular	sp	s	s	0,98	1,00	1,03	\$ 820.513	\$ 845.128	\$ 1.248.000.000
4 Parque Industrial Yuma	3204205757	Similar	Medianero	939	Regular	s	s	s	0,91	1,00	0,91	\$ 1.000.000	\$ 910.000	\$ 939.000.000
Área del sujeto:				2.051	PROMEDIO						\$ 910.337	\$ 868.282	\$ 1.018.000.000	
												Media Aritmética	\$ 868.282	
<b>Leyenda:</b>														
Ubic.: Ubicación		F.Ne.:Factor Negociació				Desviación Estándar		64.629						
Form.: Forma		Sup.: Superficie				Coef. De Variación		7.44%						
Top.: Topografía		F.Ho.Re.: Factor de Homologación Resultante				Límite Inferior		803.653						
						Límite Superior		932.911						

Las ofertas tomadas en el presente corresponden al producto inmobiliario planteado en el supuesto de un proyecto inmobiliario en el que se desarrollan loteos Industriales, con áreas promedio de 2.051 m<sup>2</sup>. El valor de venta tomado para el supuesto de proyecto es de 933.000 por m<sup>2</sup> correspondiente al límite superior de mercado. Se evidencia, amplios tiempos de comercialización de los mismos, por lo que su valor tiende a la baja, como por ejemplo el Parque Industrial Yuma (predio colindante al valorado), el cual aún cuenta con lotes en ventas y por valores por m<sup>2</sup> inferiores a los evidenciados anteriormente.

Anexo residual Loteo Industrial:

POTENCIAL DE DESARROLLO									
USO DE SUELO					Urbano				
ÁREA DE ACTIVIDAD					Industrial				
Área Bruta (A.B.) Área total de intervención									205.084,00
Área Neta Urbanizable (A.N.U.)									205.084,00
CESIONES TIPO A									
Área Neta Urbanizable (A.N.U.)									205.084,00
Área Útil del Predio (A.U.)									205.084,00
PROYECTO									
Área útil Proyecto									205.084,00
Construcciones Zona Franca (Vías interiores, zonas de maniobra, patios, zonas duras)							20%	41.016,80	
Equipamiento comunal privado							30%	61.525,20	
Área ocupada							50%	102.542,00	
Área Útil para loteo									102.542,00
Etapas planteadas para desarrollo de loteo									3
ETAPA 1							NÚMERO DE LOTES		18
ETAPA 2							NÚMERO DE LOTES		18
ETAPA 3							NÚMERO DE LOTES		14
Número de lotes TOTALES									50
Valor por m2									\$ 933.000
LOTES DEL PROYECTO A DESARROLLAR									
Unidades	Descripción	Superficie Por Parcela	N° Unidades	\$m²	Monto \$	Mes inicio	Tasa Dcto. Anual (%)	VAN \$	VAN \$/m2
ETAPA 1									
1	Lote 1	2050,8	1	\$ 933.000	\$ 1.913.433.720	1	10%	\$ 1.913.433.720	\$ 933.000
2	Lote 2	2050,8	1	\$ 933.000	\$ 1.913.433.720	2	10%	\$ 1.898.296.438	\$ 925.619
3	Lote 3	2050,8	1	\$ 933.000	\$ 1.913.433.720	3	10%	\$ 1.883.278.907	\$ 918.296
4	Lote 4	2050,8	1	\$ 933.000	\$ 1.913.433.720	4	10%	\$ 1.868.380.181	\$ 911.032
5	Lote 5	2050,8	1	\$ 933.000	\$ 1.913.433.720	5	10%	\$ 1.853.599.320	\$ 903.824
6	Lote 6	2050,8	1	\$ 933.000	\$ 1.913.433.720	6	10%	\$ 1.838.935.391	\$ 896.674
7	Lote 7	2050,8	1	\$ 933.000	\$ 1.913.433.720	7	10%	\$ 1.824.387.469	\$ 889.581
8	Lote 8	2050,8	1	\$ 933.000	\$ 1.913.433.720	8	10%	\$ 1.809.954.637	\$ 882.543
9	Lote 9	2050,8	1	\$ 933.000	\$ 1.913.433.720	9	10%	\$ 1.795.635.983	\$ 875.561
10	Lote 10	2050,8	1	\$ 933.000	\$ 1.913.433.720	10	10%	\$ 1.781.430.605	\$ 868.635
11	Lote 11	2050,8	1	\$ 933.000	\$ 1.913.433.720	11	10%	\$ 1.767.337.607	\$ 861.763
12	Lote 12	2050,8	1	\$ 933.000	\$ 1.913.433.720	12	10%	\$ 1.753.356.099	\$ 854.945
13	Lote 13	2050,8	1	\$ 933.000	\$ 1.913.433.720	13	10%	\$ 1.739.485.200	\$ 848.182
14	Lote 14	2050,8	1	\$ 933.000	\$ 1.913.433.720	14	10%	\$ 1.725.724.034	\$ 841.472
15	Lote 15	2050,8	1	\$ 933.000	\$ 1.913.433.720	15	10%	\$ 1.712.071.734	\$ 834.815
16	Lote 16	2050,8	1	\$ 933.000	\$ 1.913.433.720	16	10%	\$ 1.698.527.437	\$ 828.211
17	Lote 17	2050,8	1	\$ 933.000	\$ 1.913.433.720	17	10%	\$ 1.685.090.291	\$ 821.659
18	Lote 18	2050,8	1	\$ 933.000	\$ 1.913.433.720	18	10%	\$ 1.671.759.446	\$ 815.158
ETAPA 2									
19	Lote 19	2050,8	1	\$ 933.000	\$ 1.913.433.720	19	10%	\$ 1.658.534.063	\$ 808.710
20	Lote 20	2050,8	1	\$ 933.000	\$ 1.913.433.720	20	10%	\$ 1.645.413.306	\$ 802.312
21	Lote 21	2050,8	1	\$ 933.000	\$ 1.913.433.720	21	10%	\$ 1.632.396.348	\$ 795.965
22	Lote 22	2050,8	1	\$ 933.000	\$ 1.913.433.720	22	10%	\$ 1.619.482.368	\$ 789.668
23	Lote 23	2050,8	1	\$ 933.000	\$ 1.913.433.720	23	10%	\$ 1.606.670.552	\$ 783.421
24	Lote 24	2050,8	1	\$ 933.000	\$ 1.913.433.720	24	10%	\$ 1.593.960.090	\$ 777.223
25	Lote 25	2050,8	1	\$ 933.000	\$ 1.913.433.720	25	10%	\$ 1.581.350.182	\$ 771.074
26	Lote 26	2050,8	1	\$ 933.000	\$ 1.913.433.720	26	10%	\$ 1.568.840.031	\$ 764.974
27	Lote 27	2050,8	1	\$ 933.000	\$ 1.913.433.720	27	10%	\$ 1.556.428.849	\$ 758.923
28	Lote 28	2050,8	1	\$ 933.000	\$ 1.913.433.720	28	10%	\$ 1.544.115.852	\$ 752.919
29	Lote 29	2050,8	1	\$ 933.000	\$ 1.913.433.720	29	10%	\$ 1.531.900.264	\$ 746.962
30	Lote 30	2050,8	1	\$ 933.000	\$ 1.913.433.720	30	10%	\$ 1.519.781.315	\$ 741.053
31	Lote 31	2050,8	1	\$ 933.000	\$ 1.913.433.720	31	10%	\$ 1.507.758.239	\$ 735.191
32	Lote 32	2050,8	1	\$ 933.000	\$ 1.913.433.720	32	10%	\$ 1.495.830.278	\$ 729.374
33	Lote 33	2050,8	1	\$ 933.000	\$ 1.913.433.720	33	10%	\$ 1.483.996.680	\$ 723.604
34	Lote 34	2050,8	1	\$ 933.000	\$ 1.913.433.720	34	10%	\$ 1.472.256.699	\$ 717.880
35	Lote 35	2050,8	1	\$ 933.000	\$ 1.913.433.720	35	10%	\$ 1.460.609.593	\$ 712.201
36	Lote 36	2050,8	1	\$ 933.000	\$ 1.913.433.720	36	10%	\$ 1.449.054.627	\$ 706.566
ETAPA 3									
37	Lote 37	2050,8	1	\$ 933.000	\$ 1.913.433.720	37	10%	\$ 1.437.591.074	\$ 700.977
38	Lote 38	2050,8	1	\$ 933.000	\$ 1.913.433.720	38	10%	\$ 1.426.218.210	\$ 695.431
39	Lote 39	2050,8	1	\$ 933.000	\$ 1.913.433.720	39	10%	\$ 1.414.935.317	\$ 689.930
40	Lote 40	2050,8	1	\$ 933.000	\$ 1.913.433.720	40	10%	\$ 1.403.741.684	\$ 684.472
41	Lote 41	2050,8	1	\$ 933.000	\$ 1.913.433.720	41	10%	\$ 1.392.636.604	\$ 679.057
42	Lote 42	2050,8	1	\$ 933.000	\$ 1.913.433.720	42	10%	\$ 1.381.619.377	\$ 673.685
43	Lote 43	2050,8	1	\$ 933.000	\$ 1.913.433.720	43	10%	\$ 1.370.689.308	\$ 668.355
44	Lote 44	2050,8	1	\$ 933.000	\$ 1.913.433.720	44	10%	\$ 1.359.845.707	\$ 663.068
45	Lote 45	2050,8	1	\$ 933.000	\$ 1.913.433.720	45	10%	\$ 1.349.087.891	\$ 657.822
46	Lote 46	2050,8	1	\$ 933.000	\$ 1.913.433.720	46	10%	\$ 1.338.415.181	\$ 652.618
47	Lote 47	2050,8	1	\$ 933.000	\$ 1.913.433.720	47	10%	\$ 1.327.826.902	\$ 647.455
48	Lote 48	2050,8	1	\$ 933.000	\$ 1.913.433.720	48	10%	\$ 1.317.322.389	\$ 642.333
49	Lote 49	2050,8	1	\$ 933.000	\$ 1.913.433.720	49	10%	\$ 1.306.900.977	\$ 637.252
50	Lote 50	2050,8	1	\$ 933.000	\$ 1.913.433.720	50	10%	\$ 1.296.562.009	\$ 632.210
Área Total=		205084,00	50	\$	95.671.686.000			\$ 79.272.456.467	\$ 386.537
VENTAS O INVERSIONES ESPECIALES (OBRAS EXTRAORDINARIAS)									
Partida	Descripción	Tipo	Cant.	\$/m2	Monto \$	Mes inicio	Tasa Dcto. Anual (%)	VAN Obras	VAN \$/m2
1	Urbanización	Inversión	68.361,33	\$ 49.648	\$ 3.394.010.738	1	10%	\$ 3.394.010.738	\$ 16.549
2	Urbanización	Inversión	68.361,33	\$ 49.648	\$ 2.969.124.118	18	10%	\$ 2.594.111.957	\$ 12.649
3	Urbanización	Inversión	68.361,33	\$ 49.648	\$ 2.969.124.118	36	10%	\$ 2.248.535.185	\$ 10.964
Subtotal=								\$ 8.236.657.879	\$ 40.162
Partida	Descripción	Tipo	Cant.	\$/m2	Monto \$	Mes inicio	Tasa Dcto. Anual (%)	VAN Obras	VAN \$/m2
1	Demolición	Costo	25.345,86	\$ 171.884	\$ 4.356.541.310	1	10%	\$ 4.356.541.310	\$ 21.243
Subtotal=								\$ 4.356.541.310	\$ 21.243
Valor Actual Terreno Urbanizado = \$					66.679.257.278				
					\$ 325.131 \$/m2				

El valor integral obtenido del método residual y dando cumplimiento a lo estipulado en la normatividad del método valorativo, se distribuye en los dos componentes que conforma el inmueble: Terreno, resultado de la información extraída de los linderos jurídicos; Área construida, tomada de las mediciones aproximadas. Es de aclarar que este ejercicio corresponde a un supuesto, en caso de plantear un proyecto inmobiliario o anteproyecto se debe obtener el respectivo concepto de uso de suelo y/o autorización (licencia) por parte de la entidad competente. Los costos son proyectados con el ICOCED analizado 2022-2023-2024, y las ventas con el mercado actual.

Como resultado arroja un integral sobre terreno de **\$325.000** aproximadamente, para el lote bajo las condiciones y construcciones actuales, con el posible desarrollo inmobiliario de lotes urbanos, dentro de un parque Industrial y un costo de demolición de lo existente; en caso de aportar concepto de normativa urbanística con condiciones diferentes a las aquí planteadas el ejercicio variaría.

## **NORMATIVA PARA DESARROLLO DE LOTE – NORMAS COMUNES**

### **Artículo 312. De las áreas de cesión tipo B.**

Son cesiones de carácter comunal o de copropiedad; este es un acto por medio del cual una parte del predio es transferido por el urbanizador de un desarrollo, para equipamiento comunal privado. Estas áreas se destinaran a parques, zonas verdes, jardines, guarderías, enfermerías, oficinas, salón múltiple, salones comunales. La localización de las áreas de cesión tipo B debe estar concentrada el 50% en un sólo lugar equidistante de los predios y la vía de acceso principal.

Las cesiones tipo B no cederán al Municipio de Barrancabermeja sino a los propietarios del conjunto, mediante el reglamento de copropietarios.

Las cesiones deberán localizarse al interior del predio urbanizado y no será posible su negociación.

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

Conjuntos Comerciales: El 25% del Área construida así:  
Zonas verdes y juegos 4%  
Administración 1%

Conjuntos Industriales: El 30% del Área construida así:  
Canchas y zonas verdes 8%  
Administración, cafetería y primeros auxilios: 1.5%

Conjuntos Residenciales: 15 metros cuadrados por cada 80 m2. de construcción en vivienda, para:

### **CAPÍTULO 2. Tratamiento en zonas de desarrollo incompleto.**

**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.

**Artículo 175. Del mejoramiento integral por habilitación.** Consiste en la acción coordinada entre la Administración y la comunidad, tendiente a dotar el sector con elementos mínimos o provisionales considerados indispensables para una subsistencia digna tales como, accesos vehiculares, servicios públicos y colectivos entre otros.

- El proceso de *mejoramiento por habilitación* se adelantará en aquellos desarrollos de origen clandestino que no cuentan con los servicios mínimos urbanos a pesar del grado significativo de consolidación comunitaria que presentan y que se hallan localizados en terrenos que, a juicio de la Oficina Asesora de Planeación Municipal, y previo concepto de la CAS, (Corporación Autónoma Regional de Santander), no presenten peligros para la integridad de los habitantes ni sean requeridos como de protección ambiental o de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras de servicios públicos domiciliarios.
- El mejoramiento por Habilidadación constituye una medida de emergencia para ayuda de las comunidades asentadas y no exonera al urbanizador de la responsabilidad en sus obligaciones.
- El mejoramiento por habilitación estará precedido de la elaboración de un plano de loteo que permita cuantificar la magnitud del desarrollo y que sirva de base para los proyectos de prestación de servicios y para adelantar la legalización y regularización del desarrollo.



## CONCLUSIONES DE METODOLOGÍAS APLICADAS:

1. Los valores resultantes de los tres ejercicios son:

### Construcción:

Metodología Costo de reposición:

- A partir del análisis y estado de conservación de las construcciones levantadas sobre el predio objeto de avalúo, se estima un valor comercial total de las construcciones a la fecha de **\$2.983.164.389**. Sin embargo, por solicitud solo se otorga valor al componente de terreno.

### Lote:

Método comparación de mercado:

- Teniendo en cuenta el análisis a nivel nacional de grandes predios con similar extensión y con vocación Industrial, este análisis da un valor por m2 de **\$325.000**, para un valor total de **\$66.652.300.000**.

Método o técnica residual:

- A partir del análisis respecto al mayor y mejor uso el cual puede desarrollarse en el predio objeto de avalúo, el planteamiento del loteo industrial, y un posible desarrollo de Parque Industrial, da un valor integral sobre terreno por m2 de **\$325.000** aproximadamente, para un valor total de **\$66.652.300.000**.

2. Teniendo en cuenta:

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

Las dos metodologías utilizadas para la estimación del valor por m2 de terreno con el mismo valor resultante del ejercicio de metodología o técnica residual el cual contempla las posibilidades reales de desarrollo a partir de sus condiciones físicas y normativas.

### Valoración Terreno

N.	Unidad Valorada	Superficie	Forma	Valor por m <sup>2</sup>	Valor Total
1	Terreno	205,084.00 m <sup>2</sup>	Regular	\$ 325,000	\$ 66,652,300,000
Subtotal Terreno					\$ 66,652,300,000



## 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	205.084,00 m <sup>2</sup>	\$ 66.652.300.000	100,00%
<b>Total valor comercial</b>		<b>\$ 66.652.300.000</b>	<b>100,00%</b>

SON: SESENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y DOS MILLONES TRESCIENTOS MIL 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 vocación industrial, con extensión de 205.084 m<sup>2</sup>, según Certificado de Tradición aportado, el cual cuenta con construcciones en donde se encontraban las instalaciones principales de Fertilizantes Colombianos S.A.
- Para efectos del presente se liquidan las áreas reportadas en el Certificado de Tradición aportado.
- El predio objeto de avalúo, se rige por el Acuerdo 018 de 2002 “Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial de Barrancabermeja.
- A partir de la normatividad vigente, según plano “Mapa Tratamientos Urbanísticos”, el predio se encuentra en zona de área de actividad industrial, coincidente con concepto de uso de suelo aportado.
- A la fecha el predio cuenta con unas construcciones con un área total de 22.172,88 m<sup>2</sup>, la cual no es tenida en cuenta para la presente valoración por solicitud del cliente. El informe presenta solo la valoración final del componente de terreno.
- Las áreas construidas se deben considerar como aproximadas, toda vez que no corresponde a un levantamiento arquitectónico formal, por lo anterior, se desconoce bajo qué metodologías se tomaron áreas construidas en avalúos previos al aquí presente, se aclara que no se tienen en cuenta estructuras que cuentan con tanques o plantas que correspondan a maquinaria o equipo.
- Para la estimación del valor comercial del terreno, se llevaron a cabo 2 metodologías, método de comparación o de mercado y metodología (técnica) residual, donde como resultado de las 2 se evidencia una coherencia de valor, teniendo en cuenta, el tipo de producto inmobiliario valorado y sus posibilidades de desarrollo. (Ver metodologías)
- Por lo anterior es de aclarar que el valor comercial global se da en función del mayor y mejor uso del terreno, toda vez que las construcciones en su mayoría se consideran como un costo y no un plusvalor comercial.
- En el predio objeto de valoración cuenta con zonificación de suelo tipo industrial, ubicado sobre la vía nacional en la ciudad de Barrancabermeja, con posibilidad de desarrollar la infraestructura adecuada para las operaciones de las empresas del sector.
- Las condiciones de acceso al sector se consideran favorables, en razón a que cuenta con vías importantes, pertenecientes a la malla vial de la ciudad.
- El valor comercial estimado está dado a partir de la dinámica inmobiliaria evidenciada al momento de la visita, teniendo en cuenta ofertas vigentes a la fecha y considerando las condiciones físicas y de mercado actual, así como la normatividad urbanística vigente y sus posibilidades de desarrollo, NO se tienen en cuenta valores previos ni expectativas de valor en lo referente al predio objeto de avalúo.

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



## ANEXOS

Certificado de Tradición Nro. Matricula: 303-86441



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

Certificado generado con el Pin No: 220519145659321874

Nro Matrícula: 303-86441

Pagina 1 TURNO: 2022-21042

Impreso el 19 de Mayo de 2022 a las 10:25:57 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 29-10-2014 RADICACIÓN: 2014-7179 CON: ESCRITURA DE: 24-10-2014

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

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

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

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

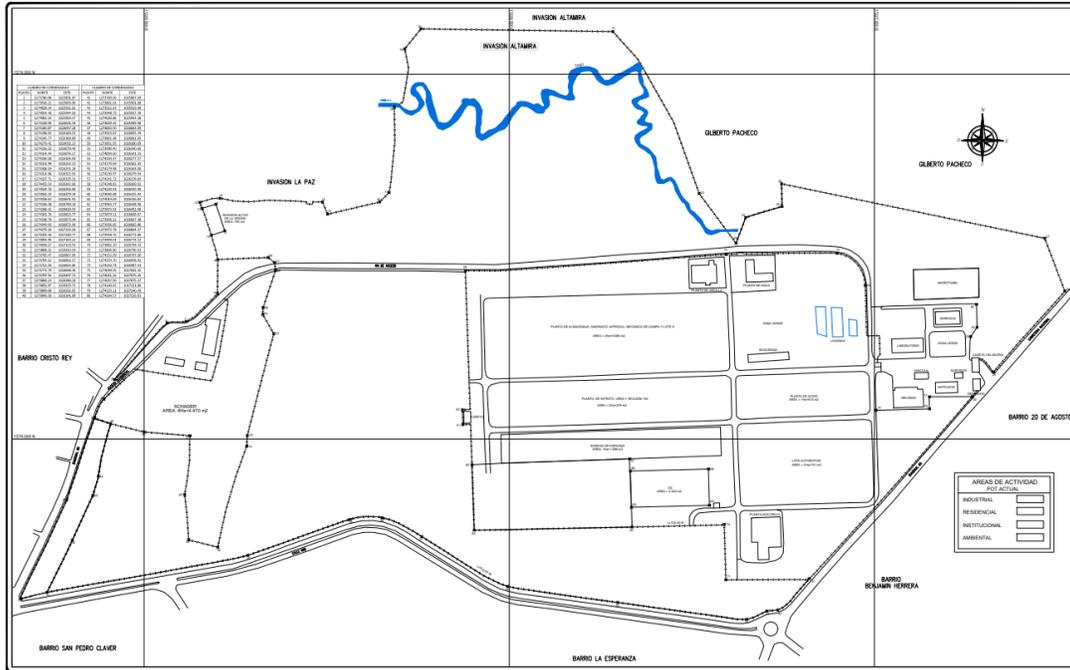
COEFICIENTE : %

### Escritura Pública No. 2671 del 31-12-2014

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



Plano aportado por Ferticol.



Impuesto Predial 2024



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

Impuesto Predial Unificado  
 Referencia de Pago



2400193868

Código Postal 687031

Número Predial: 01 06 0250 0001 000  
 Número Predial Nacional: 01 06 00 00 0250 0001 0 00 00 0000  
 Propietario: FERTILIZANTES COLOMBIANOS S A  
 Cédula o Nit: 86000147600  
 Dirección Predio: LOTE 6 REMANENTE BR NUEVA ESPERANZA  
 Dirección Cobro: CR ANTIGUA A SAN VICENTE

Código control: 066886  
 Localización: URBANOS  
 Dest. Econó: Industrial  
 Clasificación: Predio Normal  
 Tarifa: 16 x mil  
 Avaluo Catastral: 20,116,262,000  
 Sector: SECTOR URBANO

AREA	
Terreno	Construida
20 Ha. 5.084 Mts2	28.857 m <sup>2</sup>
A CANCELAR DESDE - HASTA	
2015 1 - 2024 2	

Último registro o Pago			Fecha de Impresión : 10-NOV-2024		
Fecha	Valor	Documento	Detalle - Concepto		
08-SEP-2023	336,850,700	RC-2300028902	Pago en línea punto de recaudo: BANCO DE BOGOTÁ		

Resumen Estado de Cuenta

Vigencias Vs. Conceptos	Vigencia Actual		Vigencia Anterior		Otras Vigencias			Totales Deuda
	2024	2023	2022	2021	2020	Otras		
IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO	\$ 321,860,200	\$ 0	\$ 295,245,600	\$ 286,646,200	\$ 278,297,300	\$ 1,285,631,600	\$ 2,467,680,900	
SOB. AMBIENTAL (CAS)	\$ 30,174,400	\$ 0	\$ 27,679,300	\$ 26,873,100	\$ 26,090,400	\$ 150,803,400	\$ 261,620,600	
FACTURACION	\$ 7,500	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 7,500	
AJUSTE A CIEN (+)	\$ 23	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 23	
Intereses IPU - Predial	\$ 0	\$ 0	\$ 191,582,773	\$ 273,792,468	\$ 332,214,896	\$ 2,866,343,447	\$ 3,663,933,584	
Intereses otros conceptos	\$ 0	\$ 0	\$ 17,960,904	\$ 25,668,056	\$ 31,145,186	\$ 354,099,397	\$ 429,773,543	
DESCUENTO INTERESES	(\$ 0)	(\$ 0)	(\$ 114,949,654)	(\$ 164,275,480)	(\$ 199,328,938)	(\$ 1,719,806,068)	(\$ 2,198,360,150)	
Depto Capital 2024	(\$ 0)	(\$ 0)	(\$ 0)	(\$ 0)	(\$ 0)	(\$ 0)	(\$ 0)	
<b>TOTAL A PAGAR</b>							<b>\$ 4,624,656,000</b>	

\* 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 no pago oportuno de sus impuestos, genera intereses a la Tasa Máxima Legal.

## Concepto Uso de Suelo 2024

SP No. 1196 – 2024  
Barrancabermeja, 01 de octubre de 2024



Secretaría de  
Planeación

Señor  
**JUAN CARLOS SIERRA AYALA**  
**FERTILIZANTES COLOMBIANOS FERTICOL S.A**  
Diagonal 65 # 46-30 barrio Las Granjas- Zona Industrial  
[gerencia@fertilizantescolombianos.com](mailto:gerencia@fertilizantescolombianos.com)

**Asunto:** conceptos de uso de suelo FERTICOL S.A.

Con el objeto de dar respuesta a su solicitud relacionada con la expedición de los conceptos de uso de suelo de los siguientes predios: 68081010602500001000, 68081010602500011000, 68081000100030128000, 68081010602700036000, este Despacho se permite conceptuar lo siguiente:

- De conformidad con la cartografía del Plan Ordenamiento Territorial de Barrancabermeja, adoptado mediante Acuerdo 018 de 2002, el predio identificado con código catastral No. **68081010602500001000** localizado en la comuna 3, presenta las siguientes condiciones:

Mapa No. 22 Áreas de Actividad – Área de Actividad Industrial  
Mapa No. 30 Usos de Suelo – Uso de Suelo Industrial  
Mapa No. 35 Tratamientos Urbanísticos – MI: Mejoramiento Integral.

Con relación a las áreas de actividad industrial el Acuerdo 018 de 2022, señala lo siguiente:

**Artículo 148. De las áreas de actividad industrial.** Es aquella caracterizada por la localización de establecimientos dedicados a la elaboración, transformación, tratamiento y manipulación de materias primas para la producción de bienes o materiales; así como para el desarrollo de sistemas informáticos y similares. Todas las industrias o establecimientos que se localicen dentro de las áreas destinadas a la actividad industrial deberán elaborar un programa de gestión ambiental cuyas directrices y seguimiento corresponde a la autoridad ambiental competente.



**tinsa** Colombia

[www.tinsa.co](http://www.tinsa.co)



PIN de Validación: b9180b4f



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



### Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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



<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**  
**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