Barrancabermeja, 12 de Abril de 2024

Doctora:
DIANA MERCEDES RONDEROS CEBALLOS
Secretaria de Recurso Físico
Alcaldía Distrital de Barrancabermeja

ASUNTO: SOLICITUD DE UN CONCEPTO SOBRE LA VIABILIDAD DE COMPRA DE UN TERRENO.

En atención a la información allegada AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO DEL PREDIO RURAL LA ESPERANZA, VEREDA LAS MIRLAS, DISTRITO ESPECIAL PORTUARIO, INDUSTRIAL, TURÍSTICO Y BIODIVERSO DE BARRANCABERMEJA, SANTANDER, y la SOLICITUD DE UN CONCEPTO SOBRE LA VIABILIDAD DE COMPRA DE ESTE.

Una vez estudiado el informe allegado sobre el avalúo comercial del predio rural La Esperanza, se procede a realizar un análisis minucioso de la Metodología empleada para hallar el valor comercial y las consideraciones o variables tenidas en cuenta por parte de la SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS SANTANDER - LONJA INMOBILIARIA, donde tuvieron en cuenta las siguientes consideraciones:

CONSIDERACIONES

1. Área, frente, forma y topografía del lote, accesibilidad directa o por predios colindantescon o sin servidumbres.
2. Uso actual del terreno como zona de protección de los recursos naturales y restauración pasiva de la cobertura vegetal nativa, así como de la funcionalidad del ecosistema del territorio. Todo esto con miras a su vocación de ecosistema de páramo, subpáramo y bosque productor hídrico con abundante agua superficial y subterránea.
3. Calidad de servicios públicos del sector.
4. La flora y cobertura vegetal y zonas de bosque protector y sus condiciones de hábitatpara la fauna.
5. La buena presencia de aguas con nacimientos de agua.
6. Para efectos de conformación del precio del terreno avaluado entre otros criterios se han tenido en cuenta ofertas, avalúos recientes practicados y las transacciones en elsector y veredas con condiciones agrícolas similares.
7. Los precios de oferta y demanda para fincas con condiciones agrológicas similares dentro del actual mercado de finca raíz del corregimiento.
8. Valores del mercado inmobiliario para este tipo de predios analizados y cuantificadoscon base en la oferta, demanda, valoraciones y transacciones recientes en el sector.
9. La cercanía y conectividad con las vías principales y con el casco urbano.
10. No obstante que parte del uso del suelo del predio está reglamentado como protecciónpor lo cual no existe un mercado como tal sino un monopsonio se tomó por analogía como piso el valor de uso agrícola (VA) de la región para explotación agrícola de predios rurales con condiciones similares.
11. El valor de las transacciones está condicionado a la situación específica que exista ohaya existido entre comprador y vendedor.
12. Las condiciones de normalidad en el orden público.
13. El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor, aspectos de orden jurídico de ninguna índole.
14. Declaramos que el grupo Avaluador que participó en la presente valoración, no tieneninteresses financieros ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna con su propietario, más allá de los derivados de la contratación denuestros servicios profesionales

Aunado a lo anterior se realiza un estudio de mercado del sector y predios con características similares a la del objeto de avalúo, dejando claro que este, no es un avalúo del predio, si no, un análisis de mercado del sector.

Finca en venta en Barrancabermeja

$ 19.500

Barrancabermeja, Barrancabermeja, Santander

659 m²

Tipo de vivienda: Finca
Tipo de operación: Venta
Año de construcción: 2021
Área total: 659 m²

29 jul. 2023 - Publicado por Alfonso Botero - Inmobiliaria

Descripción

Vendo finca ganadera localizada en jurisdicción del municipio de Barrancabermeja, con una extensión de 1.300 hectáreas, de las cuales hay 1.100 planas y 200 más en lomas muy suaves y bajitas. Toda la finca está limpia y predominan los pastos Angleton, Braquipará y Estrella. La propiedad se encuentra a unos 4 kilómetros del pavimento, mas o menos a 10 o 15 minutos del aeropuerto de Barranca. Tiene buenas aguas, cercos y corrales. Igualmente cuenta con buena casa e instalaciones comodas. Se entrega a puerta cerrada e incluye maquinaria, 4 tractores, pica pastos y demas herramienta propia para estar labores silvopastoriles. Excelente tradición. Se reciben propiedades o algo en el exterior. Valor de la hectárea $15'000.000

Precio total $ 19.500 millones

https://www.properati.com.co/detalle/14032-32-c688-6755c4a3df15-195a69a7-a1c0-37ea

SE VENDE FINCA GANADERA EN BARRANCABERMEJA CORREGIMIENTO EL CENTRO

$ 2.600.000.000

Barrancabermeja, Barrancabermeja, Santander

3 habitaciones 2 baños 130 m²

Tipo de vivienda: Finca
Tipo de operación: Compra
Año de construcción: 2021
Área total: 1.300.000 m²

26 mar 2023 - Publicado por GUIA INMOBILIARIA MEDELLIN

Descripción

130 hectárea s
120 en potreros, 10 en monte
1 casa con 3 alcobas, cocina, 2 baños, salón grande
1 casa pequeña mayordomo
1 corral nuevo con bascula
1 corral auxiliar en regular estado
A 15 min aeropuerto barrancabermeja
Cerca a corregimiento el Centro
Barrancabermeja santander
A 20 millones x Hectárea

https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-39da-c2b7a0b89313-baa8-f676693e-41c?page=1&pos=1&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=d2e4fd5e-515e-4252-a19d-c330f5f3c091

Para destacar

FINCA EN VENTA BARRANCABERMEJA – BORDE DE LA AUTOPISTA. AREA 246 HECTAREAS.

- Tipo de Inmueble: Finca
- Negocio: Venta
- Estado: Disponible
- Casas: 2
- Topografía: Plana 70 % y Ondulada 30 %
- Uso: Agrícola - ganadera
- Área Construida: 200 Mtr²
- Área sobre la vía: 1.500 Mtr
- Área terreno: 246 Hectáreas
- Precio x hectárea: $ 15.000.000
- Precio Venta: $ 3.700 Millones

https://www.venderinmobiliaria.com/inmuebles/fincas/barrancabermeja/vereda-el-zarzal/cod-fcbm-v037

Descripción general

Vendo DIRECTO finca ganadera de 100 hectáreas ubicada en San Vicente De Chucurí, Santander. Por el sector de pozo nutria. A 14 Km de la Rutal del Sol - Sector la Lizama. Excelentes vías de acceso. Topografía del terreno plano en un 60 % tierra de vegas y un 40 % ondulado. Toda la finca esta organizada en potreros con pastos mejorados (climacuna, braquiparada, toledo, humidicula y pastos naturales), Cercas eléctricas, con una capacidad de carga de 250 reses - Ideal para una ceba de Hembras, cria de ganado comercial. Excelente arborización en moncoro - Buena sombra para el ganado. Muy buenas fuentes hídricas, lindera con 2 quebradas, tiene nacimiento de agua propio. Casa tipo campestre de material con 3 habitaciones, cocina tradicional , aire acondicionado. Corral en tubería y varilla de perforación, manga en riel, bascula y techo. Precio de venta $16 millones de pesos por hectarea. Precio total $1.600 Millones de Pesos (Negociable)

Código Fincaraíz: 10488896

Precio total (COP)

$ 1.600.000.000

¿Te interesó este inmueble?

Quiero que me contacten

Utilizamos cookies para mejorar tu experiencia en nuestro sitio web. Al continuar en el sitio consideramos que aceptas su uso.

https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/finca-en-venta/el-zarzal/barrancabermeja/10488896

INVESTIGACIÓN REALIZADA MÉTODO COMPARATIVO O DE MERCADO:

INVESTIGACION DEL VALOR DEL M2 PREDIOS CON CARACTERISTICAS SIMILARES	AREA M2 Y/O HA2	VALOR PEDIDO M2 Y/O HA2	VALOR DE LA VIVIENDA Y/O CONSTRUCCION	INDICE DE NEG 7,50%	VALOR M2 Y/O HA2	FUENTE DE INFORMACION: PROPIETARIOS Y OFERTAS DEL SECTOR
BARRANCABERMEJA	100,00	$ 1.600.000.000	$ -	$ 1.480.000.000	$ 14.800.000	PAGINA WEB
BARRANCABERMEJA	130,00	$ 2.600.000.000	$ 350.000.000	$ 2.055.000.000	$ 15.807.692	PAGINA WEB
BARRANCABERMEJA	246,00	$ 3.700.000.000	$ -	$ 3.422.500.000	$ 13.912.602	PAGINA WEB
BARRANCABERMEJA	1300,00	$ 19.500.000.000	$ -	$ 18.037.500.000	$ 13.875.000	PAGINA WEB
Media Aritmetica					**14.598.823**	
Mediana					14.800.000	
Media					14.799.818	
Moda					#N/D	
Desviación Estandar					912.260	
Coeficiente de Desviación					**6,25**	
Rango Superior					15511084	
Rango Inferior					13.686.563	

Coeficiente de Variación es del 6,25%, Inferior al 7.50% - Debido a lo anterior se toma la Media Aritmética como valor Razonable para el M2 del Inmueble.

Criterios de calificacion			
Factor de tamaño		Factor de ubicación	
Veces	Factor	Calificación	Factor
1 a 3	1	optimo	1,2
3.1 a 6	0,9	bueno	1,1
6.1 a 10	0,8	intermedio	1
10.1 a 20	0,7	regular	0,9
mas de 20	0,6	malo	0,8

FACTOR DE UBICACIÓN DEL PREDIO **(REGULAR)** AVALUADO = **1,0**

VALOR RAZONABLE (M2) MERCADO --- $ 14.598.823 X 1,0 **= $ 14.598.823 M2**

Tabla 8. *Factores del Índice de Valor Ecológico (IVE)*

Criterios	Zonas de vida			
	Bosque seco montano bajo	Bosque húmedo y muy húmedo	Bosque húmedo a pluvial montano	Páramo subpáramo y súperpáramo
Topología y Corología	40	35	30	30
Características de la cobertura	25	20	20	10
Biodiversidad	20	15	15	25
Recurso Hídrico	15	30	35	35
Total	100	100	100	100
Deterioro Ambiental	-25	-30	-30	-35

Nota: esta tabla se ha elaborado con base en lo consignado en Diazgranados (2007).

MODELO MULTICRITERIO PARA LA VALORACIÓN DEL SUELO 46

1. El valor básico de referencia es el valor intrínseco del suelo de las muestras de mercado, depurado de valor de coberturas y de construcciones o infraestructuras.
2. Es un valor adoptado es incluyente de las variables ecosistémicas, aplicando el factor integrante puede alcanzar hasta el doble del valor intrínseco del suelo rural.
3. Debe el avaluador ponderar el deterioro ambiental causado por extracciones de madera, caza u otra intervención antrópica.
4. Debe el avaluador sustentarse en estudios de biodiversidad o ecosistémicos para la identificación del bien objeto de tasación.
5. Por cada jurisdicción ambiental se debe convalidar el modelo por expertos disciplinares en ambiente.

Se clasifica los niveles de organización en la ecología incluyen la población, la comunidad, el ecosistema y la biosfera. Un ecosistema son todas las cosas vivas de un área que interactúan con todas las partes abióticas del medio ambiente.

Los indicadores ecológicos que se proponen son herramientas practicas básicas que brindan información sobre la composición, función y estado de los sistemas ecológicos avaluados, son muy útiles para que los decisores puedan contar con información para decidir las medidas a tomar.

VALOR ESTIMADO (HA2) MERCADO + 0,50 (IVE) = $ 14.598.823 X 0,50 = $ 7.299.411M2

DONDE: VALOR ESTIMADO HECTÁREA DEL TERRENO: **$ 21.898.234**

PREDIO LA ESPERANZA - VEREDA LAS MIRLAS - BARRANCABERMEJA			
ANÁLISIS DE CARACTERISTICAS AMBIENTALES			
COMPONENTE	ÁREA SECTOR	ÁREA (HA)	%
TERRENO		97,83	100,00
ÁREA BOSQUE NATIVO U	75,9		77,58



Análisis de conjunto ambiental predio La Esperanza. Fuente: Google Earth, elaboración peritos

TABLA DE LA LIQUIDACIÓN DE ÁREAS DEL ANÁLISIS DE CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES – FUENTE: PAG 32 AVALUÓ APORTADO SCA SANTANDER.

VALOR RAZONABLE (100%) DEL INMUEBLE / ABRIL DE 2024.

ITEM	ÁREA HA2	VALOR HA2	VALOR HA2
AREA GENERAL DEL TERRENO.	97,83	$ 14.598.234	$ 1.428.145.000
AREA BOSQUE NATIVO / TERRENO.	75,90	$ 7.299.411	$ 554.025.000
AREA RESIDENCIAL / OTROS.	0,00	$ -	$ -
AREA RESIDENCIAL / OTROS.	0,00	$ -	$ -
VALOR RAZONABLE DEL INMUEBLE			**$ 1.982.170.000**

VALOR RAZONABLE DEL INMUEBLE: MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y DOS MILLONES CIENTO SETENTA MIL PESOS M/CTE (**$1.982.170.000).**

NOTA DEL AVALUADOR: DEBO ACLARAR QUE ESTE ESTUDIO, NO ES UN AVALÚO DEL TERRENO, SI NO, UN ANÁLISIS DE CONFORMIDAD A LAS METODOLOGÍAS UTILIZADAS POR LOS AVALUADORES DE LA **SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS SANTANDER - LONJA INMOBILIARIA,** CON RESPECTO AL VALOR COMERCIAL DEL AVALÚO ANTES MENCIONADO. DONDE APLICAN LA METODOLOGÍA DE MERCADO (SECOP) Y EL ÍNDICE DEL VALOR ECOLÓGICO ADECUADAMENTE, DONDE SON LOS AVALUADORES DE LA **LONJA INMOBILIARIA** LOS QUE IDENTIFICARON EL TERRENO Y SUS CONDICIONES AGROLOGICAS, RECURSOS NATURALES Y ÁREAS EXISTENTES DE PROTECCIÓN. POR LO TANTO, EL RESULTADO DE LA MUESTRA DE MERCADO DE ESTE ANÁLISIS ES ÚNICAMENTE UNA COMPROBACIÓN DEL VALOR ESTIMADO DEL TERRENO, PERO NO UN AVALÚO DEL MISMO, NI ESTUDIO DE TÍTULOS DEL TERRENO.

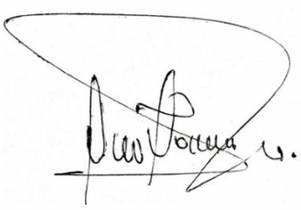
CONCLUSIÓN:

DE CONFORMIDAD A LO ANTES EXPRESADO SE CONCLUYE QUE EL VALOR COMERCIAL CORRESPONDE A: **DOS MIL DIECINUEVE MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y TRES MIL QUINIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS M/CTE ($2.019.433.568).** VALOR COMERCIAL DE LA **LONJA INMOBILIARIA.** POR ENDE, EXISTE UNA DIFERENCIA DE VALORES ESTIMADOS DE **$37.263.568.** TODA VEZ QUE EL INDICÉ DEL VALOR ECOLÓGICO (IVE), FUE APLICADO AL 100% DEL ÁREA Y DEBE SER SOBRE EL ÁREA DEL BOSQUE NATIVO DE **75,90** HECTÁREAS EXISTENTES AL MOMENTO DE LA VISITA.

CON BASE EN LO ANTERIOR, EL CONCEPTO SOBRE LA VIABILIDAD DE LA COMPRA DEL TERRENO **PUEDE CONTINUAR**, DEBIDO A LA CAPACIDAD DEL TERRENO EN LA CONSERVACIÓN DE ESPECIES Y RECURSOS HÍDRICOS. PERO SE SUGIERE RENEGOCIAR LA DIFERENCIA ÚNICAMENTE SI SE CONSIDERA NECESARIA.

Quedo atento a cualquier solicitud de aclaración adicional.

Cordialmente,



LUIS ALBERTO ORREGO USUGA
Perito Avaluador / CPS.
Contratista Secretaría Recurso Físico

	NOMBRE DEL FUNCIONARIO	FIRMA	FECHA
Proyectó:	LUIS ALBERTO ORREGO USUGA		ABRIL 12 DE 2024
Revisó:	Diana Mercedes Ronderos Ceballos		Abril 12 13 de 2024.
Aprobó:	Diana Mercedes Ronderos Ceballos		Abril 12 de 2024.
Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales vigentes y por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para firma.			