Barrancabermeja, 1 de diciembre de 2025.

Doctor:
JOSE MIGUEL QUINTANA ZAPATA
Director De Servicios Administrativos
Ciudad

ASUNTO: Entrega Avalúo del Area Parcial del Aula 1 P4 Fase 1 Centro Popular Comercial CPC ocupado por la Asociación de Periodistas de Barrancabermeja “APB”.

Respetado Doctor:

Por medio de la presente me permito entregar avalúo comercial del bien fiscal utilizado como oficina ubicada en el cuarto piso Fase 1 del Centro Popular Comercial CPC de la Ciudad de Barrancabermeja, para la entrega a título de préstamo de uso (comodato) al comodatario para su uso gratuito a la Asociación de Periodistas de Barrancabermeja “APB”.

Quedamos atentos a cualquier inquietud.

Cordialmente,

ROLANDO E. MEJIA ALMENDRALES
ARQUITECTO
CPS 3675-25

	NOMBRE DEL FUNCIONARIO	FIRMA	FECHA
Proyectó	**Rolando Esteban Mejía Almendrales - Contratista**		Diciembre de 2025
Revisó	**Mauricio Alfonso Vera Gallardo - Contratista**		Diciembre de 2025
Aprobó	**Dr. José Miguel Quintana Zapata – Director de Servicios Administrativos**		Diciembre de 2025

DATOS GENERALES DEL AVALUO

CLASE DE AVALUO	COMERCIAL
SOLICITANTE	DISTRITO DE BARRANCABERMEJA DIRECCION DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS
DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	AULA 1 P4 FASE 1 C.P.C. CALLE 50 # 8-21 URBANIZACION CINCUENTENARIO MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA DEPARTAMENTO DE SANTANDER.
CLASE DE INMUEBLE	PREDIO URBANO TIPO OFICINA A.P.B.
PROPIETARIO	DISTRITO DE BARRANCABERMEJA
PERITO AVALUADOR	ARQ. ROLANDO ESTEBAN MEJIA ALMENDRALES
FECHA DE SOLICITUD	18 DE NOVIEMBRE DE 2025
FECHA DE VISITA	19 DE NOVIEMBRE DE 2025
FECHA DE INFORME	1 DE DICIEMBRE DE 2025

CONTENIDO

DATOS GENERALES DEL AVALUO 2
1. INTRODUCCIÓN 4
2. LIMITACIONES DEL AVALUO 4
3. MEMORIA DESCRIPTIVA 5
4. EL MUNICIPIO 6
5. EL SECTOR 6
6. EL PREDIO 7
7. IDENTIDAD PREDIAL 9
8. LINDEROS 9
9. AREAS 11
10. REGLAMENTACION 11
11. HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS 13
12. ASPECTOS ECONOMICOS 13
13. BASE LEGAL Y FUENTES DE INFORMACION 14
14. CONSIDERACIONES 14
15. METODOLOGÍA AVALUATORIA 14
16. ANALISIS DE VALORES 15
17. DETERMINACIÓN DEL VALOR 18
ANEXO 1. CONSULTA CATASTRAL “C.P.C” FASE 1 19
ANEXO 3. FICHA PREDIAL 21
ANEXO 4. CERTIFICADO DE MATRICULA INMOBILIARIA 22
ANEXO 5. REGISTRO FOTOGRAFICO 23
ANEXO 6. ESTUDIO DE MERCADO 26
ANEXO 7. DOCUMENTOS AVALUADOR 28

1. INTRODUCCIÓN

1.1. TIPO DE AVALUO

Avalúo Comercial, siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC– mediante Resolución número Seiscientos Veinte (620) del 23 de septiembre de 2.008, con el objeto de establecer el valor comercial en el mercado actual, del inmueble que a continuación se identifica y describe.

1.2. DEFINICION

AVALUO COMERCIAL de un inmueble es el precio más probable por el cual este se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan al bien. (Art 2º Decreto 1420 de 1998).

VALOR DE MERCADO se define como la cuantía estimada por un valuador, por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción. (Guía Técnica Sectorial Colombiana GTS 02, Icontec - RNA).

1.3. ALCANCE DEL TRABAJO

El presente informe corresponde al avalúo comercial actual de un local comercial utilizado como oficina, denominado en documentos legales como AULA 1 P4 FASE 1 C.P.C. del Centro Popular Comercial del Distrito de Barrancabermeja.
Por encargo del Distrito de Barrancabermeja para estimar el valor comercial del bien inmueble que más adelante se identifica, con fundamento en metodologías y procedimientos valuatorios universalmente aceptados, teniendo en cuenta el contexto económico al momento del avalúo y los factores de comercialización que pueden incidir en la estimación de valor final.

2. LIMITACIONES DEL AVALUO

Las siguientes especificaciones y condiciones límites se aplican al avalúo aquí presentado:

1. Se suministró la información de la propiedad, incluyendo la dimensión general del predio y la documentación legal.
2. Las fotografías y características generales se tomaron de la observación personal del perito que realiza la visita de inspección.
3. De acuerdo con el conocimiento y la opinión del avaluador, las explicaciones y conceptos obtenidos en este informe son demostrables.
4. La aplicación de las normas urbanísticas aplicables al predio en cuanto a uso y normatividad general de densidades y edificabilidad, son tomadas de los documentos aportados por el contratante sobre el tema.
5. El presente informe es propiedad intelectual, y por lo tanto, está prohibida su reproducción parcial o total o cualquier referencia al mismo, o a las cifras contenidas en él, sin la aprobación escrita.
6. Se informa al usuario que el presente informe es confidencial, los avaluadores que en el intervinieron, y para el (los) usuarios a quien (es) se dirige, ni los avaluadores pueden aceptar responsabilidad por el uso de la valuación por terceros que se apoyen en él.
7. Las dimensiones y área de la propiedad fueron suministradas por el propietario del predio con el estudio de título y levantamiento topográfico, los planos, imágenes incluidos en este informe, son a manera ilustrativa y no se asume responsabilidad alguna por su exactitud.
8. Ningún tipo de estudio de suelo o geológico fue realizado en el presente proceso valuatorio, tampoco se realizó un análisis o estudio del subsuelo en cuanto a la existencia de aguas profundas, ductos de petróleo, gas, u otro tipo de minerales y sus respectivos derechos de uso o explotación.
9. El valor de mercado estimado que contiene este informe excluye específicamente el impacto de daños de tipo estructural o contaminación ambiental, como consecuencia de temblores u otras causas de fuerza mayor. Si se desea conocer las condiciones de capacidad portante del suelo y sus estructuras, es conveniente que el contratante consulte a personal especialistas en estos temas que pueden brindar mayor certeza al respecto con los estudios correspondientes.
10. El uso de este avalúo es propiedad privada y confidencial.

11. El avaluador no puede ser requerido para testimonio ni ser llamado a juicio por razón de este avalúo en referencia a la propiedad de los mismos, a no ser que se hagan arreglos previos.
12. La presente valuación se llevó a cabo siguiendo los procedimientos establecidos en el Código de Ética del Avaluador y sus normas de comportamiento, lo mismo que los avaluadores satisfacen los requisitos de capacitación profesional y experiencia suficiente en la zona y clase de inmueble que se está avaluando.
13. El presente encargo valuatorio se ejecuta por medio del contrato de prestación de servicios No 3675-25 cuyo objeto es la "Prestación de servicios profesionales como arquitecto para acompañar y acompañar técnicamente a la Secretaría de Recurso Físico de la Alcaldía Distrital de Barrancabermeja en el marco del proyecto fortalecimiento institucional a la gestión administrativa, jurídica y financiera de la Secretaría de Recurso Físico del Distrito de Barrancabermeja".

3. MEMORIA DESCRIPTIVA

3.1. SOLICITANTE DEL AVALUO
Alcaldía Distrital de Barrancabermeja – Dirección de Servicios Administrativos.

3.2. DESTINATARIO DEL AVALUO
Alcaldía Distrital de Barrancabermeja – Dirección de servicios Administrativos.

3.3. USO QUE SE LE DARA AL INFORME VALUATORIO
Conocer el valor comercial del inmueble AULA 1 P4 FASE 1 CPC para uso como oficina dentro del proceso de comodato con la Asociación de Periodistas de Barrancabermeja “A.P.B.”.

3.4. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS
- Escritura de constitución de reglamento de propiedad horizontal No. 1821 del 25-08-2009 de la Notaria Segunda de Barrancabermeja.
- Certificado de tradición de matrícula inmobiliaria No. 303 72095.

3.5. PROPIETARIO

Propietario	DISTRITO DE BARRANCABERMEJA 91,25% EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANCABERMEJA “EDUBA” 8,75%
Identificación NIT.	DISTRITO DE BARRANCABERMEJA: 890.201.900-6 EDUBA: 890.270.833-5
Matricula Inmobiliaria	303-72095
Numero Catastral Local Aula 1	010103860263901

3.6. NOMENCLATURA
De acuerdo a los documentos suministrados, el inmueble se identifica con la siguiente nomenclatura:

AULA 1 P4 FASE 1 CPC, Calle 50 # 8-21, Urbanización Cincuentenario, Municipio de Barrancabermeja, Departamento de Santander.

3.7. UBICACIÓN
El predio materia del presente avalúo comercial se encuentra ubicado al costado norte de la Calle 50 entre las Carreras 8A y 8B de la Urbanización Cincuentenario, Municipio de Barrancabermeja, Departamento de Santander.

3.8. CLASE DE INMUEBLE Y UTILIZACIÓN ACTUAL
Local Comercial destinado inicialmente como Aula 1, pero actualmente se encuentra utilizado como oficina de la ASOCIACION DE PERIODISTAS DE BARRANCABERMEJA “A.P.B.”.

Este bien inmueble es de uso fiscal o patrimonial, es decir se encuentra destinado al cumplimiento de las funciones o servicios públicos propios de la administración municipal o que ha permitido para el uso comunitario, para la entrega a título de préstamo de uso (comodato) al comodatario para su uso gratuito a la Asociación “APB”.

4. EL MUNICIPIO

La ciudad de Barrancabermeja está localizada en la Provincia de Mares en las coordenadas latitud 7º 03' 48" longitud 73º 51' 50" a 75.94 metros de altura sobre el nivel del mar. Barrancabermeja presenta una extensión territorial en la zona urbana de un área de 35 km2 para un 3.0%, y en la zona rural 1.119 km2 para un 97%, para un total de 1.154 km2. Con una población de 254.176 habitantes de los cuales 232.754 corresponden a la zona urbana y 21.422 al sector rural según ajuste realizado por la Oficina Asesora de Planeación Municipal del censo al año 2003. Limita al Norte con el Municipio de Puerto Wilches, Sabana de Torres y Girón; al Sur con los Municipios de Puerto Parra, Simacota y San Vicente de Chucurí; al Oriente con los Municipios de San Vicente de Chucurí y Betulia; al Occidente con el municipio de Yondó (Antioquia), por el Río Magdalena. Con una temperatura promedio de 28º grados, con una división política de 7 comunas y 6 Corregimientos, está rodeada de un sin fin de ciénagas y quebradas, a pesar que no es una isla.

Está sobre la ruta nacional 66, a 29 kilómetros de la Troncal del Magdalena y se encuentra a 163 km de Bucaramanga, la capital del departamento de Santander. No hay ningún tipo de elevación en la ciudad, pero el área rural está atravesada en la sección oriental del área total municipal por la serranía de los Yariguíes. La principal y más conocida elevación de la serranía es la meseta de San Rafael.

5. EL SECTOR

El Centro Popular Comercial "CPC" se encuentra ubicado en pleno sector comercial de la ciudad, en inmediaciones de la Calle 50 entre las Carrera 6A y 8B, parte central del Municipio, en su entorno inmediato encontramos la Casa de Mercado Central, zona de Bancos destacándose: El Banco BBVA, La Corporación Las Villas, muy cerca también se encuentran las terminales de transporte de Cotransmagdalena, Copetran, Omega entre otros, la Alcaldía Municipal, Iglesia del Sagrado Corazón, el edificio Las Villas, las Notarías Primera y Segunda de Barrancabermeja, la Casa del Libro Total de Barrancabermeja, el palacio de Justicia, Hoteles Titanium Plaza, GLH Style y Bca. Barrancabermeja, y una serie de almacenes de ropa, calzado y artículos varios. A pocas cuadras se observa el centro comercial IWANA con el súper almacén Éxito a dos cuadras del C.P.C.

El sector a través de los años se ha mantenido como la zona comercial más importante de la ciudad y las condiciones de ordenamiento y saneamiento urbano son aceptables, ya que se está renovando el estado en algunas edificaciones.

5.1. DELIMITACIONES DEL SECTOR

Norte: Calle 51
Sur: Calle 49
Oriente: Carrera 7
Occidente: Carrera 8B

Comuna Uno (1):

Norte: Partiendo de la malla de la Refinería de Ecopetrol situada en el sector del Muelle, detrás de las antiguas bodegas de ADENAVI siguiendo esta malla hasta la Puerta principal del Complejo y desde este punto en línea recta por todo el separador de la Avenida 52 (Avenida del Ferrocarril) hasta la intersección de ésta vía con la diagonal 49 (glorieta) de éste punto en línea recta por todo el separador de la diagonal 49 hasta encontrar el monumento del ferrocarril.

Occidente: Partiendo de la malla de la Refinería de Ecopetrol en el muelle y siguiendo la margen del Río Magdalena hasta encontrar la desembocadura del caño Cardales y siguiendo por éste, hasta encontrar el caño Juan Esteban.

Oriente: De la estación del ferrocarril, en su costado occidental, en dirección sur hasta encontrar la calle 5 y de éste punto en dirección este hasta encontrar el humedal de la ciénaga el Castillo y de éste punto en línea recta al sur hasta el caño el Castillo.

Sur: Desde la alcantarilla del caño el Castillo en la línea férrea, siguiendo el cauce del caño, hasta el puente el cruce y de este punto en dirección sur hasta alcanzar el caño cardales.

5.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE DEL SECTOR

El sector presenta actividad comercial residencial e institucional.

5.3. TIPO DE EDIFICACION
Predominan locales comerciales a todo lo largo de este sector, edificios en altura hasta de doce pisos de construcción moderna como el edificio Las Villas, se destacan también edificaciones de una y tres plantas.

5.4. ESTRATO SOCIOECONOMICO
Para el predio en particular no se especifica, dado que la estratificación socioeconómica aplica únicamente para los inmuebles destinados a vivienda, no aplica para usos diferentes (rurales, comercio y servicios o industria), de acuerdo con lo establecido en la ley 142 de 1994.

5.5. VIAS DE ACCESO AL SECTOR
Por el norte, con la Calle 51 y 52. Por el sur, con las Calles 49 y 50. Por el oriente, con la Carrera 7 y 8. Por el Occidente, con la carrera 8A.

5.6. PERSPECTIVAS DE VALORIZACION
Mientras se mantenga el tipo de vivienda y comercio y se consolide aún más, las posibilidades de valorización son buenas.

5.7. INFRAESTRUCTURA URBANISTICA DEL SECTOR
Vías totalmente pavimentadas y en buen estado de conservación, zona residencial e institucional.

5.8. SERVICIOS PUBLICOS
El sector cuenta con todas obras básicas de urbanismo tales como alcantarillado y sus respectivas conexiones domiciliarias, redes matrices de acueducto, energía eléctrica, gas natural, red y línea telefónica. Vías pavimentadas, andenes y alumbrado público, además del servicio del transporte urbano que lo comunica con el resto de la ciudad. Particularmente el predio cuenta con los servicios de energía eléctrica. En términos generales las condiciones de saneamiento y ordenamiento urbano son buenas.

5.9. ACTIVIDAD EDIFICADORA
Se observa una creciente actividad edificadora y de renovación en el sector, donde encontramos algunas edificaciones tipo hoteles y de comercio en altura como el edificio Titanium Plaza y el Bca Barrancabermeja.

6. EL PREDIO

6.1. EL TERRENO
6.1.1. UBICACIÓN
Los predios en donde se encuentra construido el Centro popular Comercial “C.P.C” (Lote 1 y Lote 2) presentan muy buenas especificaciones en cuanto al área se refiere. Igualmente presentan todas las obras complementarias de urbanismo, tales como alcantarillado matriz con sus respectivas conexiones domiciliarias, servicio de agua potable, energía eléctrica y gas domiciliario. Además, cuenta con vías de acceso sobre unas vías importantes, totalmente pavimentadas, con andenes y sardineles en concreto.



Coordenadas Geográficas 7.0608, -73.8685.

6.1.2. FORMA GEOMETRICA
Los predios (Lote 1 y Lote 2) son de forma rectangular, compuesto por dos lotes de terreno. En cuanto a su conformación se refiere, con una extensión superficiaria de 4.966,67 metros cuadrados según documentos legales (Lote 1: 1.821,67 m2 y Lote 1: 3.145 m2). Su relación frente y fondo son bien proporcionados, y no presenta problemas urbanísticos, de linderos ni de suelos.

6.1.3. TOPOGRAFIA Y RELIEVE
los terrenos objeto del presente avalúo presenta muy buenas especificaciones en cuanto al área se refiere, además su topografía es relativamente plana sobre el Centro Popular Comercial "C.P.C.", permitiendo una amplia versatilidad al momento de su aprovechamiento.

6.1.4. FRENTE(S) SOBRE VIA(S)
Lote 1: El inmueble tiene frente de 42,40 metros sobre la Calle 50; 42,25 metros sobre la calle 51; 43,63 metros sobre la carrera 8A, y 43,50 metros sobre la carrera 8.

Lote 2: El inmueble tiene frente de 72,54 metros sobre la Calle 50; 72,12 metros sobre la calle 51; 43,56 metros sobre la carrera 8, y 43,40 metros sobre la carrera 7.

6.1.5. AFECTACIONES Y ACCIDENTES FISICOS
El predio objeto del presente avalúo no presenta afectaciones ya que se encuentra sobre un sector de actividad comercial.

6.1.6. EXPLOTACION ACTUAL
El predio es un bien público de uso comercial, y cuenta actualmente con una actividad comercial.

6.2. LAS CONSTRUCCIONES
6.2.1. DISTRIBUCION ESPACIAL GENERAL CENTRO POPULAR COMERCIAL "C.P.C."
Predio que actualmente se encuentra funcionando el Centro Popular Comercial "C.P.C". Los accesos principales se encuentran sobre las calles 50 y 51 y las carreras 8a y 8B.

FASE I
Semisótano: con acceso desde la carrera 8ª se encuentran la sub estación eléctrica, planta de emergencia, cuarto de basuras.

Piso 1: Hall de acceso, circulación exterior e interior, ascensor, rampa de acceso, semisótano, escalera de servicio, dos baterías de baños, depósitos, ocho módulos de ocho locales cada uno, quince locales laterales, cuarto de bombas y tanques subterráneos de agua.

Piso 2 Y 3: Hall de reparto, circulaciones internas y laterales, dos baterías de baños, depósitos, ocho módulos de diez locales cada uno, trece locales laterales, cuatro locales de cafeterías con su respectiva plazuela para mesas, rampas, dos escaleras de servicio y ascensor.

Piso 4: Administración, baño y cocineta, acceso a cubierta, auditorio (este fue subdividido para instalar la oficina de prensa), hall de reparto, baterías de baño, cuarto de aseo, dos aulas (hoy del Icetex y la APB), oficina de las TIC, y área libre central o plazuela, puente peatonal que comunica a la fase II.

FASE II
Piso 1: Ocho módulos de locales para un total de 132, plazoleta de acceso, plazoleta interna, dos escaleras eléctricas, dos baterías de baños, baños discapacitados, dos escaleras de emergencia, dos ascensores, acceso a parqueadero en altura, planta de emergencia, subestación eléctrica, zona de descargue, cuarto de basuras.

Piso 1A o mezanine: 42 locales, halla de circulación, parqueaderos de motos, vacío hacia primer piso, no tiene escaleras eléctricas.

Piso 2: noventa y ocho locales comerciales, escalera de acceso hacia parqueadero, escaleras eléctricas, cuatro cafeterías, baterías de baños, parqueadero de motos.

Piso 3 y 4: sesenta y cuatro unidades de parqueaderos, zona de circulación, vacío hacia el primer piso, dos escaleras de emergencia.

Piso 5: sesenta y cinco unidades de parqueaderos, zona de circulación, vacío hacia el primer piso, dos escaleras de emergencia.

Piso 6 y 7: cincuenta y nueve unidades de parqueaderos, zona de circulación, vacío hacia el primer piso, dos escaleras de emergencia.

Piso 8: Cuarenta y cinco unidades de parqueo, un área de restaurante sin construir.

6.2.1.2. DISTRIBUCION ESPACIAL OFICINA ASOCIACION DE PERIODISTAS DE BARRANCABERMEJA "A.P.B: Construido aproximadamente hace 18 Años. Consta de recepción y espera, división en madera que comunica con la oficina posterior.

6.2.1.3. ESPECIFICACIONES TECNICAS GENERALES DEL C.P.C

Estructura: La estructura general de los dos edificios se encuentra fundida en concreto de 3.000 PSI tipo aporticada. **Enchapes:** Presentan los muros divisorios en ladrillo H:10 revestidos en pañete y pintados; baños totalmente enchapados. **Cubierta:** La parte central se encuentra en estructura con cubierta en estructura metálica en acero estructural y teja termo acústica trapezoidal con caballetes en lámina galvanizada. Para el edificio de la Fase 2 en el vacío central se encuentra una estructura metálica y una cubierta en acrílico de 6 mm. **Entrepisos**: En placa de concreto reforzado fundidas en su sitio. **Pisos:** Interiores con pisos en porcelagres de 0.30 x 0.30 mts, para las áreas de circulación; para los pisos interiores de cada local se les aplico un mortero de pega y para el área de los parqueaderos se les aplico un ante piso en concreto de 2.500 psi con un espesor de 7 centímetros. Las escaleras internas se encuentran recubiertas en tableta de gress y las exteriores en tableta egipcia 0.10 x 0.10 color Sahara, y el bordillo y la contra huella en gravilla lavada; los pisos de baños enchapados en ecocerámica texturizada 0.20 x 0.20. **Fachada:** Se encuentra revestida en graniplast y tableta. **Carpintería Metálica:** Encontramos ventanería, quiebra soles, pérgolas y fachada en aluminio anodizado y vidrio de 6 mm, las puertas exteriores son metálicas. **Carpintería de Madera:** Las puertas interiores en madera sobre marcos en lámina. **Cielorasos:** En frisos de arena cemento, estuco y pintura en el área administrativa y áreas de circulación. **Otros:** La obra hidráulica es en PVC y la sanitaria en PVC a la vista, obra eléctrica trifásica, aparatos de baños en porcelana sanitaria blanca.

El estado de conservación y mantenimiento en términos generales es normal, aunque en el área de los parqueaderos en altura se observa filtraciones y la nivelación de los pisos es deficiente.

6.2.1.4. ESPECIFICACIONES TECNICAS DEL AULA 1 P4 F1 C.P.C.

Entrepisos: En placa de concreto reforzado fundidas en su sitio. **Pisos:** Interiores con pisos en tableta vitrificada, **Fachada:** Se encuentra revestida en pañete y pintura, . **Carpintería Metálica:** Encontramos ventanería, quiebra soles, pérgolas y fachada en aluminio anodizado y vidrio de 6 mm, las puertas exteriores en vidrio de seguridad. **Carpintería de Madera:** Las puertas interiores en madera (división con el salón posterior). **Cieloraso:** En Drywall; **Revestimiento:** En pañete, estuco y pintura.
El estado de conservación y mantenimiento en términos generales es regular, se observa filtraciones y deterioro en el cielo raso por humedades.

7. IDENTIDAD PREDIAL

PREDIO	MATRICULA INMOBILIARIA	CEDULA CATASTRAL
AULA 1 PISO 4 FASE 1	303-72096	68081010103860263901

Fuente: Folio de Matricula Inmobiliaria No. 303-63778, registrado en la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Barrancabermeja, y Reglamento de Propiedad Horizontal.

Nota 1: Matricula inmobiliarias de los predios originales Lote 1 y Lote 2 (Folios Cerrados) Nos. 303-50959 y 303-50958
Nota 2: La copropiedad la conforma de 897 matrículas inmobiliarias.

8. LINDEROS

Según documentos legales, los linderos son los siguientes:

LOTE A

8.1	**FRENTE**	42,25
8.2	**FONDO**	43,63
8.3	**RELACIÓN FRENTE/FONDO**	1,04
8.4	**LINDEROS Y DIMENSIONES**	**LOTE A: POR EL NORTE**, En Longitud cuarenta y un metros con veinticinco centímetros (42,25 m.) con la calle 51, **POR EL SUR**, En Longitud cuarenta y dos metros con cuarenta centímetros (42,40 m.) con la calle cincuenta (50), **POR EL ORIENTE,** En Longitud de cuarenta y tres metros con sesenta y tres centímetros (43,63 m.) con la carrera Octava A (8ª), **POR EL OCCIDENTE**, En Longitud de cuarenta y tres metros con cincuenta centímetros (43,50 m.) con la carrera octava (8), b).
8.5	**ÁREA DEL TERRENO**	
8.5.1.	**SEGÚN FMI**	**1.821,67 metros cuadrados**
8.5.2.	**SEGÚN LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO**	1.821,67 metros cuadrados
8.5.3.	**SEGÚN CATASTRO**	1.821,67 metros cuadrados

LOTE B

8.6	**FRENTE**	72,12
8.7	**FONDO**	43,56
8.8	**RELACIÓN FRENTE/FONDO**	0,61
8.9	**LINDEROS Y DIMENSIONES**	**LOTE B: POR EL NORTE**, En Longitud setenta y dos metros con doce centímetros (72,12 m.) con la calle 51, **POR EL SUR**, En Longitud setenta y dos metros con cincuenta y cuatro centímetros (72,54 m.) con la calle cincuenta (50), **POR EL ORIENTE,** En Longitud de cuarenta y tres metros con cincuenta y seis centímetros (43,56 m.) con la carrera Octava (8), **POR EL OCCIDENTE**, En Longitud de cuarenta y tres metros con cuarenta centímetros (43,40 m.) con la carrera séptima (7);
8.10	**ÁREA DEL TERRENO**	
8.10.1.	**SEGÚN FMI**	**3.145,00 metros cuadrados**
8.10.2.	**SEGÚN LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO**	3.145,00 metros cuadrados
8.10.3.	**SEGÚN CATASTRO**	3.145,00 metros cuadrados

8.11.1 LINDEROS AULA 1 OBJETO DE AVALUO: (CAPACIDAD. 45 PERSONAS) (PISO 4) FASE I: Sus linderos son: **POR EL NORTE.** En línea quebrada con áreas comunes de circulación partiendo de occidente a oriente en longitud de 5,09 m., de allí gira al sur en longitud de 2,14 m, para rematar en dirección al oriente en longitud 2,26 m, **POR EL SUR.** En línea recta en longitud de 7,45 m. con fachada costado sur sobre la calle 50 del Piso 4 / Fase I, **POR EL ORIENTE.** En línea quebrada partiendo en sentido norte sur con 2,14 m , de allí parte con rumbo al oriente en longitud de 2,26 m ambos sobre áreas comunes de circulación costado sur, finalmente remata en dirección al sur en longitud 11,65 m. con el Aula 2 (Capacidad. 45 personas), **POR EL OCCIDENTE.** En línea recta en longitud de 13,65 m con Guardería, **NADIR:** Con placa de entrepiso que le separa del tercer nivel (N + 10,20 m.)**, CENIT:** En altura libre con cieloraso y/o cubierta de la edificación.

9. AREAS

9.1. AREAS GENERALES DE TERRENO CENTRO POPULAR COMERCIAL "C.P.C."

DETALLE	ÁREAS
LOTE	**4.966,67 m².**
Distribuidos así:	
Lote A	1.821,67 m².
Lote B	3.145,00 m².

Nota: Las áreas se toman como ciertas las registradas en los documentos legales.

9.2. AREAS PRIVADAS GENERALES Y COEFICIENTES DEL CENTRO POPULAR COMERCIAL "C.P.C."

De acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal los coeficientes son los siguientes:

FASE	UBICACIÓN	ÁREA PRIVADA	COEFICIENTE	UNIDADES PRIVADAS
I	PRIMER PISO	452,78	4,41%	73
	SEGUNDO PISO	684,14	6,66%	94
	TERCER PISO	668,06	6,51%	94
	CUARTO PISO	891,77	8,68%	10
	SUBTOTALES	**2696,75**	**26,26%**	**271**

FASE	UBICACIÓN	ÁREA PRIVADA	COEFICIENTE	UNIDADES PRIVADAS
II	PRIMER PISO	924,13	9,00%	132
	PISO 1A	519,45	5,06%	42
	PISO 2	629,49	6,13%	98
	PISO 3	977,94	9,52%	64
	PISO 4	977,94	9,52%	64
	PISO 5	907,26	8,83%	65
	PISO 6	910,77	8,87%	59
	PISO 7	910,82	8,87%	59
	PISO 8	815,11	7,94%	46
	SUBTOTALES	**7572,91**	**73,74%**	**629**

FASE	UBICACIÓN	ÁREA PRIVADA	COEFICIENTE	UNIDADES PRIVADAS
I Y II	TOTAL AREAS	10.269,66	100%	900

9.3. AREAS PRIVADAS PARTICULARES Y COEFICIENTES DEL AULA 1 P 4 FASE 1 "C.P.C."

Descripción	Área m2	Área Privada	Área Ocupada	Coeficiente	Área proporcional Terreno
AULA 1 P4 F1 C.P.C.		**97,70 m2**			
A.P.B.			**32,55 m2**		
SUNET			65,15 m2		
LOTE 1 + 2	4.966,67			0,95%	**47,19 M2**

NOTA: El área ocupada por la Asociación de Periodistas de Barrancabermeja "A.P.B" es de 32,55 m2 equivalente a un 33,32%; el área restante se encuentra ocupada por las oficinas de SUNET, con un área de 65,15 m2 para un porcentaje del 66,68%.

10. REGLAMENTACION

De conformidad con el Acuerdo No. 018 del 2002, por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Barrancabermeja, el sector donde el inmueble objeto de avaluó se ubica se clasifica de la siguiente manera:

NORMATIVIDAD		DESCRIPCIÓN
Mapa 22:	Actividad Múltiple	Comercial A Grupo 1-2
	Uso Complementario	Comercio Local
Mapa 35:	Tratamientos urbanísticos	Renovación Urbana
Uso del suelo:	Comercial	Comercial-Institucional - Vivienda
Circular 0046 del Octubre 25/ 2024:	Alturas permitidas	5 Pisos - Frente Mínimo 6 m
	Índice de ocupación	70% hasta 90%
	Índice de construcción	1.5 Para Unifamiliar 10Para Multifamiliar 12 Para Mixto

10.1. NORMATIVIDAD VIGENTE ACTUALMENTE PARA EL PREDIO:

Artículo 117. De las zonas de Desarrollo predio a predio. (DPP)
Corresponde a áreas de uso residencial predominante, que se han desarrollado de manera aislada e individual; poseen estrato 3 en su mayoría; densidad poblacional promedio de 180 habitantes por hectárea; servicios básicos y vías en buen estado; manzanas que oscilan entre 5000 M2 y 10000 M2; predios entre 80 M2 y 120 M2.

Artículo 127. Institucional (INS)
Corresponde a áreas planificadas de uso institucional, servicios básicos y vías en buen estado; manzanas que oscilan entre 10.000 M2 y 25.000 M2; predios entre 10.000 M2 y 25.000 M2.

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

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

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

Artículo 141. De las áreas de actividad comercial. *Es aquella en la cual se desarrolla como actividad principal el intercambio de bienes y servicios, y por su localización facilita el desarrollo de dichas actividades.*

Artículo 142. De la clasificación de la actividad comercial. *Se clasifican en: Comercio grupo I, Comercio grupo 2, Comercio grupo 3 y Comercio grupo 4.*

Artículo 143. Del comercio grupo 1: *Son aquellos establecimientos comerciales de cubrimiento local y bajo impacto urbano ambiental y social que no requieren gran área interna ni externa, no requieren expansión sobre el espacio de uso público, no generan gran concentración ni permanencia de flujos peatonales y vehiculares, ni producen ruidos ni olores contaminantes. En general presentan las siguientes características.*

1. *Venta al detal de bienes de primera necesidad que no requieren zonas especiales de exhibición y/o bodegaje.*
2. *Actividades de venta de servicios de necesidad local.*
3. *Abastecimiento mediante vehículos pequeños o medianos que no requieren zonas especializadas para cargue y descargue ni vías de acceso de gran magnitud.*
4. *Poca o en algunos casos ninguna generación de empleo (máximo 3 empleados).*
5. *Los usuarios acceden a pie por lo general y su permanencia en el establecimiento*

suele ser corta. Por lo tanto no se advierten mayores exigencias de estacionamiento de vehículos automotores.

6. *Tienen horarios laborales y de atención al público entre 5:00 a.m. y 10:00 p.m., sin afluencia concentrada en horas, días o temporadas determinadas.*
7. *No requiere servicios de infraestructura especiales ni adicionales a los previstos para una zona residencial.*
8. *No requiere especialización de las edificaciones. Deben respetar los paramentos y conservar el espacio público libre de obstáculos y actividades.*
9. *Las actividades inherentes al uso del establecimiento deben realizarse al interior del predio.*
10. *No requiere ni genera usos complementarios*

Por sus características generales se considera un comercio de bajo impacto, que por lo tanto puede aparecer mezclado con cualquier tipo de uso principal.
Este grupo de comercio es altamente compatible con la vivienda, y puede aparecer mezclado con ella a nivel de área de predio.

Al grupo 1 pertenecen los siguientes establecimientos comerciales:
Tienda, Micro mercados, Panadería (venta de pan), Droguerías, Perfumerías, Boutiques, Miscelánea, Tiendas de Videos, Papelería, Librería, Salón de Belleza, Peluquería, Lavanderías, Tintorerías locales, Sastrería, Modistería, Cafetería, Fuente de Soda, Heladería.

11. HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

11.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DEL SUELO
El predio aparentemente no presenta ningún tipo de inestabilidad que pueda poner en riesgo la estructura del mismo.

11.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD
No se observa ningún factor ambiental negativo que afecte el inmueble objeto del avalúo.

11.3. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES
El terreno donde se levanta el inmueble no se encuentra afectado por ningún tipo de servidumbre, cesiones ni vías.

11.4. SEGURIDAD
El sector cuenta con seguridad del Estado.

11.5. PROBLEMATICAS SOCIOECONOMICAS
Hasta el momento de la visita las condiciones de seguridad son normales.

12. ASPECTOS ECONOMICOS

12.1. ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA
Se evidencia una actividad edificadora normal, actualmente las intervenciones se presentan a nivel de remodelación de viviendas y multifamiliares en altura.

12.2. OFERTA Y DEMANDA
Al ser un inmueble de comercial de uso institucional con un uso especifico, no tiene mercado comparativo en la ciudad.

12.3. ASPECTOS VALORIZANTES
Dentro de los aspectos valorizantes del inmueble encontramos la ubicación sobre las vías principales, su ubicación dentro del sector y las proporciones del predio.

12.4. ASPECTOS DESVALORIZANTES
No se observan aspectos desvalorizantes.

12.5. USO ACTUAL Y USO POTENCIAL (MAYOR Y MEJOR USO)
Su mayor y mejor uso se encuentra acorde a la norma urbanística aprobada.

13. BASE LEGAL Y FUENTES DE INFORMACION

- Solicitud del avalúo con fecha del 1 de octubre de 2025.
- se tomó como base de información el estudio de título ETR-1541 realizado por la firma Estudio T-Rural en el año 2022 para el Contrato de identificación y caracterización de lo bienes inmuebles propiedad del Distrito de Barrancabermeja, Contrato 5350-2022.
- Copia del Recibo de Impuesto Predial del predio expedido por el Distrito de Barrancabermeja.
- Levantamiento topográfico realizado por la Dirección de Servicios Administrativos en marzo de 2025
- Se efectuó la visita al predio el día 8 de octubre de 2025, y se verificaron todos los detalles que se incluyen en el presente informe.
- Secuencia fotográfica.
- Se consultó el Plan de Ordenamiento Territorial POT del Municipio de Barrancabermeja.
- Se consultó el Geoportal del Distrito de Barrancabermeja.

14. CONSIDERACIONES

- Ubicación y zona de influencia del predio.
- Vías de acceso y comunicación.
- Área, frente y forma del predio.
- La disponibilidad de los servicios públicos existentes en el sector.
- El uso potencial del predio de acuerdo con el tipo de uso y actividad que soporta.
- Su estado de conservación y mantenimiento.
- Valores de mercado inmobiliario analizados, cuantificados y homogeneizados con base en la oferta, valoraciones y transacciones en el sector.
- Se consultó la Revista Construdata 216 de la vigencia 2025 para los valores de construcción.
- Se consultó la Cartilla “Resumen de Valores de Reposición Tipologías Constructivas” del IGAC de octubre de 2024, actualizada a octubre de 2025.
- La valoración de los inmuebles del sector está condicionada a las circunstancias por las que actualmente atraviesa la finca raíz.
- A la fecha de este avalúo el valor general de los diferentes tipos de predios está en renovación, por consiguiente, el valor de las transacciones está condicionada a la coyuntura que tengan comprador y vendedor.
- El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor, aspectos de orden jurídico de ninguna índole.
- Los conceptos y valores determinados en este avalúo están fundamentados en bases teóricas, que nos permiten tener una apreciación del valor del inmueble.
- Certificamos que no tenemos intereses financieros ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna con el propietario, más allá de los derivados de la contratación de mis servicios profesionales.

15. METODOLOGÍA AVALUATORIA

Para efectos del presente avalúo se utiliza la metodología valuatorias establecida en la Resolución 620 de septiembre 2008 del IGAC, la cual regula expresamente el tema de la estimación del valor comercial de los predios en Colombia.

Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado. *Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.*

Artículo 2º.- Método de capitalización de rentas o ingresos. *Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.*

Parágrafo.- Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años; y para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años.

Artículo 3º.- Método de costo de reposición. *Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:*

Vc = {Ct – D} + Vt
En donde:
Vc = Valor comercial
Ct = Costo total de la construcción
D = Depreciación
Vt = Valor del terreno

Parágrafo.- Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

Artículo 4º. Método (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) debe desarrollarse 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.

15.1. METODOS UTILIZADOS

Para la determinación del valor comercial del bien inmueble se utilizan el **Método de Comparación o de Mercado** y **Método de Costo de Reposición**.

16. ANALISIS DE VALORES

16.1. VALOR DE TERRENO

Para la determinación del valor se han tomado como referencia ofertas de predios que de alguna manera son comparables sobre el predio objeto del presente avalúo, los cuales presentan especificaciones similares al del predio valuado.

Se hace proceso de comparación de los datos de la muestra obtenidos, para hacer correcciones de precio y poder hacer cálculos estadísticos con datos homogéneos, y se encuentran inmuebles en el sector de ubicación del inmueble y en otros sectores de la ciudad, por lo tanto, para efectos del presente estudio se tomarán los siguientes inmuebles:

ESTUDIO DE MERCADO PREDIOS URBANOS

No.		TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG.	Factor Ubicación	VALOR DEPURADO	TERRENO		OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO FUENTE
								ÁREA EN M2	VM2			
1	https://www.inmobiliaria-martha-hernandez.com/inicio/6-2000-000-000/	LOTE LV08	BARRIO PALMIRA	$ 2.000.000.000	0%	1,10	$ 2.200.000.000	1.533,00	$ 1.435.095	Carrera 29 Con Calle 47	INMOBILIARIA MARTHA HERNANDEZ	3174010907
2	https://www.roberto-oglastri.com/objetos-inmuebles/lote-venta-pedro-romero/cal-1624-1213/	LOTE	SECTOR COMERCIAL	$ 698.100.000	0%	1,15	$ 802.815.000	537,00	$ 1.495.000	Carrera 11A Cll 49	ROBERTO OGLIASTRI	3104994435
3	https://www.roberto-oglastri.com/objetos-inmuebles/lote-venta-pedro-romero/cal-1624-1221/	LOTE	SECTOR COMERCIAL	$ 1.381.000.000	0%	1,25	$ 1.726.250.000	1.195,00	$ 1.444.561	Calle 52 cra 3	ROBERTO OGLIASTRI	3104994435
4	https://www.inmobiliaria-martha-hernandez.com/inicio/6-600-000-000/	LOTE	SECTOR COMERCIAL	$ 500.000.000	10%	1,00	$ 450.000.000	275,00	$ 1.636.364	Calle 52 cra 7	INMOBILIARIA MARTHA HERNANDEZ	3174010907

PROMEDIO	**$ 1.502.755**
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	$ 99.429
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	**6,62%**
LIMITE SUPERIOR	$ 1.602.183
LIMITE INFERIOR	$ 1.403.326
VALOR ADOPTADO	**$ 1.500.000**

La muestra estadística debe considerarse acertada, dado la Resolución 0620 del IGAC considera que para considerarse válida la muestra, el coeficiente de variación no debe ser inferior a -7,5% ni superior a 7,5%. La mediana es considerada estadísticamente como el valor más probable y es el que se debe tomar. El análisis de la muestra y su comportamiento es acertado, el coeficiente de variación es de 6,62%, por lo tanto, podemos afirmar que la muestra estadística es aceptable (Ver ANEXO ESTUDIO DE MERCADO).

En general las ofertas encontradas no presentan afectaciones que se constituyen en un elemento que afecta de alguna forma la comercialización del inmueble. De acuerdo al análisis, se encuentran cuatro predios en el sector, con características similares y en el mismo entorno del predio valuado, por lo tanto, se define un valor de terreno de **$1.500.000** por metro cuadrado.

Para aplicar el anterior valor se deben tener en cuenta dos variables que afectan al predio, una es su uso Institucional, situación que afecta su desarrollo futuro por lo que su valor razonable no podría ser igual al valor de terreno en otras zonas del barrio que no tienen estas características y se pueden comercializar libremente.

16.2. VALOR DE LA CONSTRUCCION

Teniendo en cuenta que las construcciones existentes son de construcción contemporánea y su característica es de tipo centro comercial, se debe tener en cuenta la siguiente fuente la Revista Construdata 216 del año 2025 y la Cartilla “Resumen de Valores de Reposición Tipologías Constructivas” del IGAC de octubre de 2024, actualizada por la firma INCOVAL a octubre de 2025.

Nota: “Estado o Clase**”**; Resolución IGAC Numero – 620 Del 23/09/2008, Artículo 37º (9 Depreciación).
Clase 1: El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.
Clase 2: El inmueble está bien conservado, pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.
Clase 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.
Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.
Clase 5: El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100% conservaciones basadas en las tablas de Fitto y Corvini.

16.3. VALOR DE LA CONSTRUCCION DEPRECIADO

UBICACIÓN	EDAD CORREGIDA	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRE	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
FASE I	25	100	25,00%	3,50	43,61%	$ 2.772.197	$1.209.066	$1.563.131	$ 1.560.000
ZONA COMERCIAL FASE II	18	100	18,00%	3,50	40,28%	$ 2.772.197	$1.116.696	$1.655.501	$ 1.660.000
PARQUEADEROS	18	100	18,00%	3,00	26,80%	$ 582.631	$156.134	$426.497	$ 430.000

FASE 1: CENTROS COMERCIALES

VALORES DE REPOSICION TIPOLOGIAS CONSTRUCTIVAS IGAC
ACTUALIZADAS CON IPC VIGENCIA OCTUBRE DE 2025*

incoval de Colombia s.a.s.

TIPOLOGÍA				VIDA ÚTIL (años)	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR ($) REGIÓN AMAZONI a septiembr	VALOR ($) REGIÓN CENTRAL a septiembr	VALOR ($) REGIÓN INSULAR a septiembre	VALOR ($) REGIÓN a septiembr	VALOR ($) REGIÓN MAGDALEN a septiembre	VALOR ($) REGIÓN NORTE a septiembr	VALOR ($) REGIÓN OCCIDENT a septiembr
2836543_Comercial.Especializado_2	De tendencia urbana, edificación tipo centro comercial de mediano formato, locales apupados, con zonas comunes, sistemas de circulación y seguridad automatizados. - (Aplica tipo centro comercial de escala barrial, zonal y local), área máxima de 5.000 m2.	Condición especial: N/A Fachada: Pluv. (mixtos, aplica ladrillo, fachaletas, flotante, piedra) Armazón: Concreto. Muros: Muros en concreto (aplica manpuestos, muros livianos). Cubrimiento de Muros: Ladrillo a la vista, estuco, cerámico, madera tratada, especiales tipo revestimiento en PVC Cubierta: Placa impermeabilizada, cubierta tejoa, cubierta en estructura ornamental. Pisos: Retal de mármol, granitos, cerámico, porcelanatos. (Hasta 4 pisos)		100	m²	$ 2.775.748	$ 2.738.270	$ 4.152.492	$ 2.767.923	$ 2.772.197	$ 2.787.605	$ 2.730.798



Construdata 216 Medellín - Septiembre - Noviembre 2025

16.4 LIQUIDACION DE AREAS

De acuerdo a la escritura de propiedad horizontal No. 1821 del 25-08-2009 de la Notaria Segunda de Barrancabermeja, el edificio cuenta con un área construida de 26.513,83 m2.

Se procede a calcular el valor de los dos edificios sumando el terreno y las áreas construidas.

DESCRIPCION	AREAS	V. UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO LOTE A	1.821,67	1.500.000	$ 2.732.505.000
TERRENO LOTE B	3.145,00	1.500.000	$ 4.717.500.000
TOTAL TERRENO (A+B)	**4.966,67**		**$ 7.450.005.000**
CONSTRUCCION FASE I	6.902,24	$ 1.560.000	$ 10.767.494.400
CONST LOCALES FASE II	6.490,17	$1.660.000	$ 10.773.682.200
VALOR CONSTR. LOCALES	**13.392,41**	**$1.608.462**	**$ 21.541.176.600**
CONST PARQUEOS FASE II	**13121,42**	**$430.000**	**$ 5.642.210.600**
VALOR TOTAL FASE I Y II	**26.513,83**		**$ 34.633.392.200**

14.5. CALCULO DEL VALOR DEL ÁREA PRIVADA

Teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad se calculará dicho valor así:

- Se calcula el área proporcional de terreno y se multiplica por el valor del metro cuadrado asignado.
- Se multiplica el área construida por el valor del m^2 calculado por reposición
- Se suman los anteriores valores dándonos el valor de la construcción del área proporcional que estamos analizando.
- Dicho valor se divide por el área privada que indica el Reglamento de Propiedad Horizontal, el resultado es el valor del metro cuadrado del área privada.

DETERMINACION DEL VALOR						
DETALLE	VALOR TERRENO			VALOR CONSTRUCCION		
	%	ÁREA	VALOR	ÁREA	VALOR	VALOR TOTAL
ÁREA LOCALES	50,50%	2.508,17	$ 3.762.252.525	13.392	$ 21.541.176.600	$ 25.303.429.125
ÁREA PARQUEADERO	49,50%	2.458,50	$ 3.687.752.475	13.121	$ 5.642.210.600	$ 9.329.963.075
TOTAL FASE I Y II	**100,00%**	**4.966,67**	**$ 7.450.005.000**	**26.514**	**$ 27.183.387.200**	**$ 34.633.392.200**

DETERMINACION DEL VALOR DE LAS AREAS PRIVADAS			
DETALLE	ÁREA	VALOR TOTAL	VALOR UNITARIO
LOCALES	**4.769,12**	**$ 25.303.429.125**	**$ 5.305.681**
PARQUEADEROS	5.500,54	$ 9.329.963.075	$ 1.696.190
TOTAL ÁREAS PRIVADAS FASES I Y II	**10.269,66**	**$ 34.633.392.200**	**$ 3.372.399**

NOTA: EL VALOR UNITARIO ES QUE SE LE APLICARÁ A LA UNIDAD PRIVADA AULA 1 P4 FASE 1 C.P.C. PARA ESTE CASO ES DE ($5.305.681/M2)

17. DETERMINACIÓN DEL VALOR

Hechas las anteriores consideraciones, el valor comercial del inmueble es:

DESCRIPCION	UND	CANTIDAD	VR. UNITARIO	VR. TOTAL
AULA 1 PISO 4 FASE 1	M2	97,70	$ 5.305.681	$ 518.365.034
VALOR TOTAL				**$ 518.365.034**

SON: QUINIENTOS DIECIOCHO MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL TREINTA Y NUEVE PESOS M/CTE.

17.1 AREA OCUPADA POR LA ASOCIACION DE PERIODISTAS DE BARRANCABEREMEJA "A.P.B."

DESCRIPCION	UND	CANTIDAD	VR. UNITARIO	VR. TOTAL
AREA OCUPADA APB	M2	33,32	$ 5.305.681	$ 176.785.291
VALOR TOTAL				**$ 176.785.291**

SON: CIENTO SETENTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y UN PESOS M/CTE.

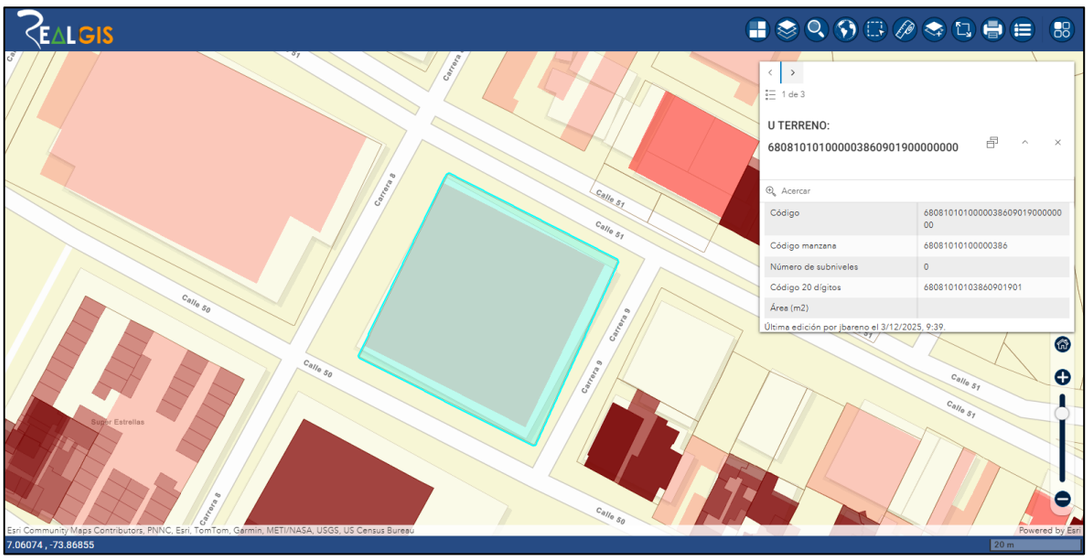
NOTA 1: El presente informe se realiza en base al estudio de títulos, por lo cual cualquier situación relacionada con la transferencia de la propiedad, áreas y linderos depende de la información aportada.
NOTA 2: De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición. Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

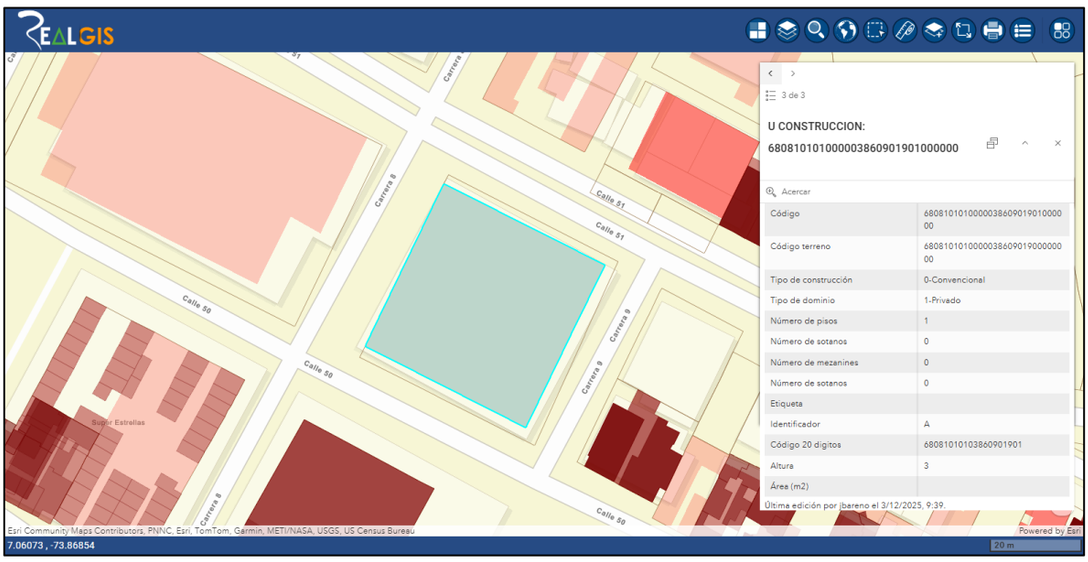
Cordialmente,

ROLANDO E. MEJIA ALMENDRALES
ARQUITECTO
CPS 3675-25

	NOMBRE DEL FUNCIONARIO	FIRMA	FECHA
Proyectó	**Rolando Esteban Mejía Almendrales - Contratista**		Diciembre de 2025
Revisó	**Mauricio Alfonso Vera Gallardo - Contratista**		Diciembre de 2025
Aprobó	**Dr. José Miguel Quintana Zapata – Director de Servicios Administrativos**		Diciembre de 2025

ANEXO 1. CONSULTA CATASTRAL “C.P.C” FASE 1





ANEXO 2. PLANO DE LOCALIZACION



ANEXO 3. FICHA PREDIAL

Secretaría de Recursos físicos — lo tiene todo. Barrancabermeja — Gobierno Distrital

IDENTIFICACION Y CARACTERIZACION DE LOS BIENES INMUEBLES PROPIEDAD DEL DISTRTITO DE BARRANCABERMEJA Y LOS QUE LLEGUE A REQUERIR LA ADMINISTRACION DISTRITAL DE BARRANCABERMEJA

ETR Estudio T-Rural — www.estudiotrural.com — NIT 900259490-3

HOJA DE VIDA INMOBILIARIA BIENES INMUEBLES DEL DISTRITO DE BARRANCABERMEJA - CONTRATO 5350-2022

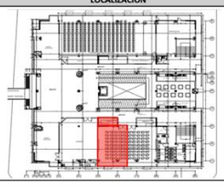
IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO - DIAGNÓSTICO FÍSICO

NÚMERO INTERNO	OF. APB/SUNET P4 FASE	ESTRATO	NO APLICA	CÉDULA CATASTRAL	010103860263901						
MATRÍCULA INMOBILIARIA	303- 72095	TIPO DE INMUEBLE	LOCAL COMERCIAL	PROPIETARIO	DISTRITO DE BARRANCABERMEJA				NIT	890201900-6	
MUNICIPIO	BARRANCABERMEJA	CLASIFICACIÓN	URBANO	**INFORMACIÓN JURIDICA**							
DEPARTAMENTO	SANTANDER	TIPO DE BIEN	URBANO	MODO DE ADQUISICIÓN	TÍTULO	NÚMERO	FECHA	ORIGEN	#	CIUDAD	
COMUNA	COMUNA1	DESTINACIÓN	FISCAL	REGLAMENTO PH.	ESCRITURA	1821	25/08/2009	NOTARIA	2	B/MEJA	
BARRIO	SECTOR COMERCIAL		DOTACIONAL	**INFORMACIÓN CATASTRAL**							
EDIFICIO	CENTRO POPULAR COMERCIAL FASE I		USO ACTUAL	ÁREAS	Terreno			UNIDAD		M2	
AVALUO COMERCIAL	$ 5.157.021,00 M2 TOTAL $ 503.840.951,70		LOCAL COMERCIAL		Construido/Privada		97,70	UNIDAD		M2	
NOMBRE O DIRECCIÓN	AULA 1 P4 FASE 1 C.P.C.		OF.APB / SUNET	**SITUACION DE OCUPACION**							
FOTO REFERENCIA				SITUACIÓN	OCUPADO	TIPO DE OCUPANTE	TERCERO	TIPO DE OCUPACIÓN		ARRIENDO	
				OBSERVACIONES							
				JURIDICAS	No presenta						
				FISICAS	la nomenclatura es diferente en sitio, en planos de licencia de construcción y en escritura de ph						
				CATASTRALES	PROPIETARIOS: EDUBA 8,75% - MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA 91,25%						
				DE OCUPACION	Se encuentra dividida en 2 oficinas						





LOCALIZACION



AREAS

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UND
ÁREA DE TERRENO		M2
ÁREA CONSTRUCCIÓN		M2
ÁREA MEJORAS		
NÚMERO DE PISOS	1	pisos
¿SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL?		SI
ÁREA PRIVADA	97,70	M2
% COPROPIEDAD	0,95	%

ELABORÓ

FIRMA

NOMBRE KAREN ADRIANA URIBE SALCEDO

FECHA 18/11/2022

1. FICHA PREDIAL OFICINA APB Y SUNET - AULA 1 P4 FASE 1 C.P.C 1 de 1

NOTA: Ficha predial elaborada por la firma Estudio Rural dentro del contrato 5350-2022 cuyo objeto fue la Caracterización de los Bienes Inmuebles Propiedad del Municipio de Barrancabermeja y los que llegue a requerir la Administración Distrital de Barrancabermeja.

ANEXO 4. CERTIFICADO DE MATRICULA INMOBILIARIA



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

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

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

Certificado generado con el Pin No: 221213713069257017 **Nro Matrícula: 303-72095**
Pagina 1 TURNO: 2022-51079

Impreso el 13 de Diciembre de 2022 a las 08:58:23 PM
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

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

CIRCULO REGISTRAL: 303 - BARRANCABERMEJA DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: BARRANCABERMEJA VEREDA: BARRANCABERMEJA
FECHA APERTURA: 16-10-2009 RADICACIÓN: 2009-7218 CON: ESCRITURA DE: 15-10-2009
CODIGO CATASTRAL: **01-01-0386-0263-901**COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
Contenidos en ESCRITURA Nro 1821 de fecha 25-08-2009 en NOTARIA SEGUNDA de BARRANCABERMEJA AULA 1 /CUARTO PISO/FASE I con area de 97.70 M2. COEFICIENTE 0.95% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

AREA Y COEFICIENTE
AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS
COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:
01.- 22-07-2009 ESCRITURA 1953 DEL 17-07-2009 NOTARIA PRIMERA DE BARRANCABERMEJA TRANSACCION, DE: EMPRESA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA DE INTERES SOCIAL "EDUBA" , A: MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA , REGISTRADA EN LA MATRICULA 50958 Y 50959.- 02.- 04-06-1996 ESCRITURA 970 DEL 23-04-1996 NOTARIA 2. DE BARRANCABERMEJA DESENGLOBE A: EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANCABERMEJA "EDUBA" , REGISTRADA EN LA MATRICULA 50958 Y 50959.- 03.- LA EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANCABERMEJA "EDUBA", ADQUIRIO EL PREDIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA AL MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA, SEGUN ESCRITURA #3237 DEL 29 DE DICIEMBRE DE 1989,NOTARIA 1. DE B/BERMEJA, REGISTRADA EL 3 DE ENERO DE 1990,EN LA MATRICULA INMOBILIARIA 303-0000213.04.-EL MUNICPIO DE BARRANCABERMEJA, LO ADQUIRIO POR DONACION AL BANCO DE LA REPUBLICA,SEGUN ESCRITURA #983 DEL 23 DE FEBRERO DE 1989,NOTARIA 1. DE BOGOTA, REGISTRADA EL 5 DE ABRIL DE 1989, EN LA MATRICULA INMOBILIARIA 303-0000213.05.-EL BANCO DE LA REPUBLICA, LO ADQUIRIO POR COMPRA A INVERSIONES COMERCIALES E INMOBILIARIA S.A, SEGUN ESCRITURA #1969 DEL 6 DEL ABRIL DE 1982,NOTARIA 5. DE BOGOTA, REGISTRADA EL 28 DE ABRIL DE 1982, EN LA MATRICULA INMOBILIARIA 303-00000213.

DIRECCION DEL INMUEBLE
Tipo Predio: URBANO
DETERMINACION DEL INMUEBLE:
DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)
303 - 50958

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 15-10-2009 Radicación: 2009-7218

Doc: ESCRITURA 1821 del 25-08-2009 NOTARIA SEGUNDA de BARRANCABERMEJA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL "CENTRO POPULAR COMERCIAL"

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

A: EMPRESA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA DE INTERES SOCIAL DE BARRANCABERMEJA EDUBA **X 8.75%**



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

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

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

Certificado generado con el Pin No: 221213713069257017 **Nro Matrícula: 303-72095**
Pagina 2 TURNO: 2022-51079

Impreso el 13 de Diciembre de 2022 a las 08:58:23 PM
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

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

A: MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA **X 91.25%**

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *1*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

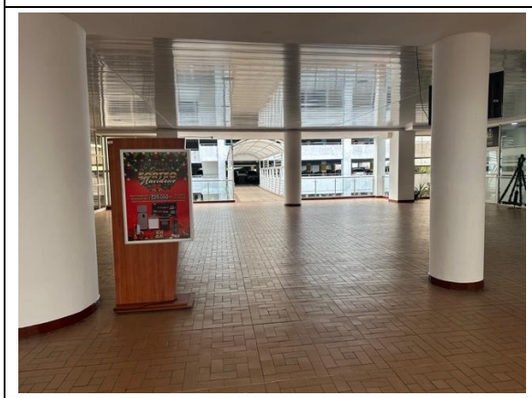
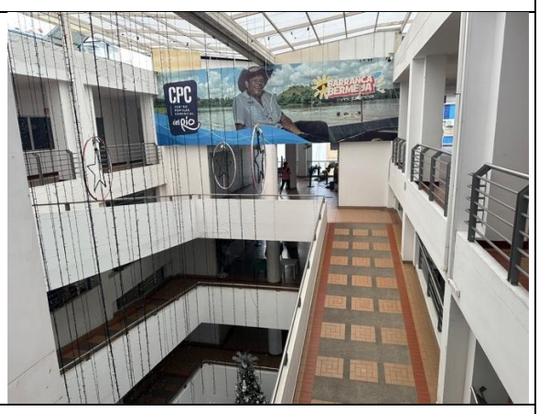
FIN DE ESTE DOCUMENTO

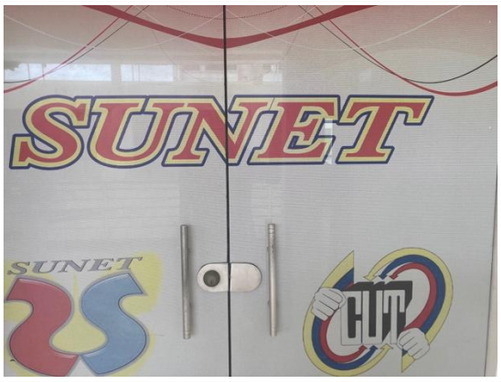
El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos
USUARIO: Realtech
TURNO: 2022-51079 **FECHA: 13-12-2022**
EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: ANDRES FELIPE GALLON GIL

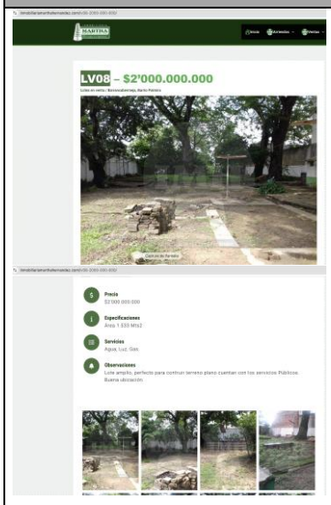
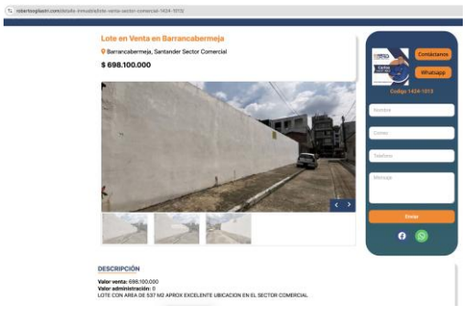
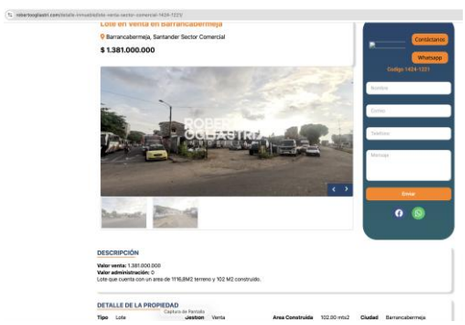
ANEXO 5. REGISTRO FOTOGRAFICO

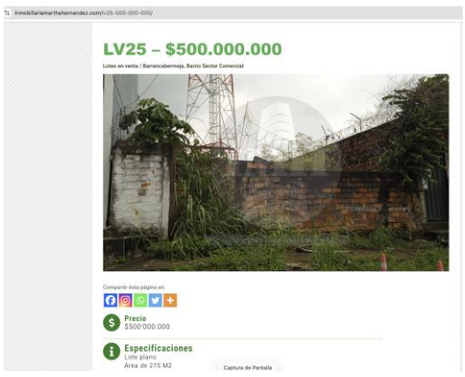
	
VISTA DEL SECTOR CALLE 50	EL SECTOR CALLE 51
	
EL SECTOR CARRERA 8 A	EL SECTOR CARRERA 8
	
EL SECTOR CARRERA 7	EL SECTOR CARRERA 8
	
FACHADA BLOQUE 1	FACHADA LOTE 2 BLOQUE LOCALES Y PARQUEADEROS

	
LOGO APB	ESPERA
	
RECEPCION	OFICINA VISTA 1
	
OFICINA OFICINA VISTA 2	OFICINA VISTA TRES
	
ZONAS COMUNES	RAMPA DE ACCESO

	
BAÑO HOMBRES	BAÑO
	
BAÑO DISCAPACITADO	BAÑO PUBLICO DAMAS
	
SANITARIO	OFICINA DE SUNET

ANEXO 6. ESTUDIO DE MERCADO

OBSERVACIONES OFERTAS		
FOTO	*DESCRIPCIÓN*	*EXPLICACIÓN FACTORES*
	**Observaciones** Lote amplio, perfecto para construir terreno plano cuentan con los servicios Públicos. Buena ubicación. Especificaciones Área 1.533 Mts2	*Se aplican factores de homologación por ubicación y área.*
https://www.inmobiliariamarthahernandez.com/lv08-2000-000-000/		
	Descripción **Valor venta:** 698.100.000 **Valor administración:** 0 LOTE CON AREA DE 537 M2 APROX EXCELENTE UBICACION EN EL SECTOR COMERCIAL	*Se aplican factores de homologación por ubicación y área.*
https://www.robertoogliastri.com/detalle-inmueble/lote-venta-sector-comercial-1424-1013/		
	Descripción **Valor venta:** 1.381.000.000 **Valor administración:** 0 Lote que cuenta con un area de 1116,8M2 terreno y 102 M2 construido.	*Se aplican factores de homologación por ubicación y área.*
https://www.robertoogliastri.com/detalle-inmueble/lote-venta-sector-comercial-1424-1221/		

	Descripción Terreno a la venta con espacios de oficinas y construcciones para uso comercial o industrial, cuenta con caseta de vigilancia, terreno ideal para inversión y construcción. Código Fincaraíz: 7960333	*Se aplican factores de homologación por ubicación y área.*
https://www.inmobiliariamarthahernandez.com/lv25-500-000-000/		

ANEXO 7. DOCUMENTOS AVALUADOR

PIN de Validación: aa7509f9

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) ROLANDO ESTEBAN MEJIA ALMENDRALES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 91420111, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 24 de Febrero de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-91420111.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ROLANDO ESTEBAN MEJIA ALMENDRALES 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	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
24 Feb 2017	**Régimen de Transición**	**15 Nov 2023**	**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	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
24 Feb 2017	**Régimen de Transición**	**10 Abr 2025**	**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	Régimen
15 Abr 2025	**Régimen Académico**

PIN de Validación: aa7509f9

https://www.raa.org.co

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
15 Abr 2025	**Régimen Académico**

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción	Régimen
15 Abr 2025	**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	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
26 Mayo 2018	**Régimen de Transición**	**15 Nov 2023**	**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	Régimen
15 Abr 2025	**Régimen Académico**

PIN de Validación: aa7509f9

https://www.raa.org.co

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
15 Abr 2025

Régimen
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
15 Abr 2025

Régimen
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
15 Abr 2025

Régimen
Régimen Académico

PIN de Validación: aa7509f8

https://www.raa.org.co

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-0368, vigente desde el 01 de Diciembre de 2015 hasta el 28 de Febrero de 2017, 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-0239, vigente desde el 01 de Diciembre de 2015 hasta el 28 de Febrero de 2017, 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-0249, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 30 de Abril de 2024, 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 Urbanos con el Código URB-0368, vigente desde el 01 de Diciembre de 2015 hasta el 30 de Noviembre de 2026, 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-0239, vigente desde el 01 de Diciembre de 2015 hasta el 30 de Noviembre de 2026, 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 INSCRIPCION EN EL RAA.

Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: BARRANCABERMEJA, SANTANDER
Dirección: CARRERA 18 # 49 - 41
Teléfono: 313 8319761
Correo Electrónico: avaluosarquitec@hotmail.com

Experiencia verificada:
- CAVIPRETROL - AVALÚOS URBANOS Y RURALES - 2004.
- INMOBILIARIA Y SERVICIOS ADMINISTRATIVOS LIMITADA - 2016.

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación- Corporación Educativa Técnica y Empresarial Kaizen
Arquitecto - Universidad del Atlántico
Especialista en Interventoría de la Construcción - Universidad Santo Tomás

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) ROLANDO ESTEBAN MEJIA ALMENDRALES, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 91420111.

PIN de Validación: aa7509f9

https://www.raa.org.co

El(la) señor(a) ROLANDO ESTEBAN MEJIA ALMENDRALES 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

aa7509f9

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Diciembre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal


REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA
NUMERO 91.420.111
MEJIA ALMENDRALES
APELLIDOS
ROLANDO ESTEBAN
NOMBRES
FIRMA
INDICE DERECHO
FECHA DE NACIMIENTO 18-MAR-1962
BARRANCABERMEJA
(SANTANDER)
LUGAR DE NACIMIENTO
1.75
ESTATURA
O+
G.S. RH
M
SEXO
18-JUL-1980 BARRANCABERMEJA
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION
REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SÁNCHEZ TORRES
A-2701900-00117482-M-0091420111-20081030
0005089203A 1
7150001099

PIN de Validación: a95e0a79

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) MAURICIO ALFONSO VERA GALLARDO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 91287920, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 09 de Mayo de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-91287920.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MAURICIO ALFONSO VERA GALLARDO 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 Mayo 2019

Régimen
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, demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales

Fecha de inscripción
07 Mayo 2021

Régimen
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
07 Mayo 2021

Régimen
Régimen Académico

PIN de Validación: a95e0a79

https://www.raa.org.co

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Mayo 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
07 Mayo 2021

Régimen
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
07 Mayo 2021

Régimen
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
07 Mayo 2021

Régimen
Régimen Académico

PIN de Validación: a95e0a79

RAA Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.

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
07 Mayo 2021

Régimen
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
07 Mayo 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Mayo 2021

Régimen
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
07 Mayo 2021

Régimen
Régimen Académico

PIN de Validación: a95e0a79

https://www.raa.org.co

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Mayo 2021

Régimen
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
07 Mayo 2021

Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: BARRANCABERMEJA, SANTANDER
Dirección: CALLE 62 # 18 D 08 BARRIO PARNASO
Teléfono: 3166625034
Correo Electrónico: arq.mavg@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial
Arquitecto - Universidad Piloto de Colombia.

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) MAURICIO ALFONSO VERA GALLARDO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 91287920.

El(la) señor(a) MAURICIO ALFONSO VERA GALLARDO 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.

PIN de Validación: a95e0a79

https://www.raa.org.co

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

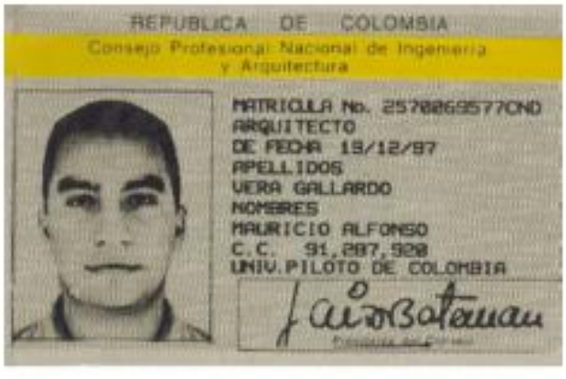
a95e0a79

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Diciembre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal


REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA
91.287.920
VERA GALLARDO
MAURICIO ALFONSO


24-DIC-1972
BARRANCABERMEJA
(SANTANDER)
1.76
O+
M
30-ABR-1991 BUCARAMANGA


REPUBLICA DE COLOMBIA
Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura
MATRICULA No. 2570269577CND
ARQUITECTO
DE FECHA 19/12/97
APELLIDOS
VERA GALLARDO
NOMBRES
MAURICIO ALFONSO
C.C. 91,287,920
UNIV. PILOTO DE COLOMBIA