LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

Bucaramanga, 29 de enero de 2026

Señores
ALCALDÍA DISTRITAL DE BARRANCABERMEJA
Atn. LUIS EDUARDO CRUZ GONZÁLEZ
Dirección de Servicios Administrativos
Barrancabermeja

Cordial saludo:

De acuerdo a su amable solicitud estamos presentando el Avalúo Corporativo Comercial No. 007-26, correspondiente al inmueble urbano ubicado en la Calle 52 No. 3-66 / Calle 51 No. 3-73, ubicado en el Sector Comercial, Distrito de Barrancabermeja, departamento de Santander, república de Colombia.

Quedamos a su disposición para suministrarle la información adicional que estime conveniente.

Atentamente,

LUIS ALFREDO CRIADO MANJARREZ
Director Ejecutivo

Proyectó: Andrea Katherine García Sepúlveda – Secretaria Dpto De Avalúos
Revisó: Juan Pablo Martínez Martínez – Coordinador Dpto Avalúos

DATOS GENERALES DEL AVALÚO CORPORATIVO
No. 007-26

CLASE DE AVALÚO	CORPORATIVO COMERCIAL
SOLICITANTE	ALCALDIA DISTRITAL DE BARRANCABERMEJA
DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	CALLE 52 NO. 3 - 66/ CALLE 51 NO. 3-73, SECTOR COMERCIAL, DISTRITO DE BARRANCABERMEJA, DEPARTAMENTO DE SANTANDER, REPÚBLICA DE COLOMBIA
CLASE DE INMUEBLE	LOTE DE TERRENO Y CONSTRUCCIONES
PROPIETARIOS	TRANSPORTES SAN SILVESTRE S.A.
USO DEL AVALÚO	DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL.
VALUADOR DESIGNADO	MARIO FERNANDO SOTO GÓMEZ
FECHA DE INSPECCIÓN	NOVIEMBRE 28 DE 2025

1. INTRODUCCIÓN

1.1. TIPO DE AVALÚO

De acuerdo a la solicitud el presente informe se refiere al Avalúo Corporativo Comercial y de perjuicios (daño emergente y lucro cesante) de un inmueble comercial, identificado con la nomenclatura Calle 52 No. 3 - 66/ Calle 51 No. 3-73, sector Comercial, distrito de Barrancabermeja, departamento de Santander, república de Colombia.

1.2. OBJETO

El objeto del avalúo es determinar el Valor Comercial del inmueble (lote y construcciones), para la adquisición de los mismos por parte de la Alcaldía Distrital de Barrancabermeja.

1.3. DEFINICIÓN

AVALÚO CORPORATIVO: Es aquel que elabora la Lonja de Propiedad Raíz de Santander, como Entidad, a través de su departamento de avalúos, sometido a evaluación y aprobación del Comité Técnico de Revisión y siguiendo los procedimientos establecidos en el reglamento interno de avalúos corporativos, sobre cualquier tipo de bienes inmuebles, muebles e intangibles.

AVALÚO COMERCIAL: Es el valor comercial del inmueble expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y a recibir de contado respectivamente por una propiedad, de acuerdo a sus características generales, área, localización, actuando ambas partes libres de toda necesidad y urgencia.

2. LIMITACIONES DEL AVALÚO

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

1. Las características técnicas se tomaron de la observación personal del valuador.

2. De acuerdo con el conocimiento, la opinión del valuador, las explicaciones y conceptos obtenidos en este informe son demostrables.

3. El presente informe es propiedad intelectual de la Lonja de Propiedad Raíz de Santander 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 de

la Lonja.

4. Se informa al usuario que el presente informe es confidencial para la Lonja de Propiedad Raíz de Santander, los valuadores que en él intervinieron, y para el (los) usuarios a quien (es) se dirige y que la Lonja de Propiedad Raíz de Santander ni los valuadores pueden aceptar responsabilidad por el uso de la valuación por terceros que se apoyen en él.

5. El uso de este avalúo es propiedad privada y confidencial.

6. El valuador no puede ser requerido para testimonio ni ser llamado a juicio por razón de este avalúo en referencia a la propiedad de los mismos.

7. La descripción del avalúo en este informe, se aplica sólo bajo la forma de utilización actual.

8. La presente valuación se llevó a cabo siguiendo los procedimientos establecidos en el Código de Ética del valuador y sus normas de comportamiento, lo mismo que los valuadores satisfacen los requisitos de capacitación profesional y experiencia suficiente en la zona y clase de inmueble que se está avaluando.

3. MEMORIA DESCRIPTIVA

El inmueble objeto del presente avalúo corresponde a un lote de terreno de amplia extensión con construcciones sobre el tipo oficinas, bodega, construcciones y ramadas, esquinera ubicada en la Calle 52 No. 3 – 66 / Calle 51 No. 3-73, del sector Comercial dentro del área urbana del distrito de Barrancabermeja, departamento de Santander, república de Colombia.

3.1. NOMENCLATURA

El predio se encuentra demarcado con la siguiente nomenclatura:

Calle 52 No. 3 - 66/ Calle 51 No. 3 - 73, sector comercial, distrito de Barrancabermeja, departamento de Santander, república de Colombia.

3.2. PROPIETARIOS

De acuerdo con el VUR de la Matrícula Inmobiliaria No. 303-2811 impreso el 29 de octubre de 2025 a las 11:16 AM, el titular del dominio del inmueble objeto del presente avalúo es:

TRANSPORTES SAN SILVESTRE S.A. NIT. 890.270.078-0

Nota: La anterior información no constituye estudio de títulos.

3.3. CLASE DE INMUEBLE Y USO ACTUAL

Corresponde a un predio donde se encuentra ubicado una empresa de transportes que en la actualidad se encuentra en funcionamiento, la cual cuenta con: oficinas, baños de oficinas, bodega, ramada, espacio para el patio de parqueo de los vehículos.

4. EL SECTOR

4.1. GENERALIDADES

El inmueble objeto de avalúo se localiza en el Sector Comercial de la ciudad, área caracterizada por la predominancia del uso comercial, complementado con actividades institucionales. Este sector constituye una de las áreas fundacionales del desarrollo urbano, originado en el margen derecho del río Magdalena. Presenta adecuada infraestructura vial, amplias zonas de circulación, espacio público consolidado y disponibilidad de servicios complementarios.

Durante los últimos años, el sector ha recibido inversiones significativas en equipamientos y espacio público, entre las que se destacan la construcción de la Casa de la Mujer Empoderada y el Bit del Río. Estas intervenciones han generado mayor actividad, flujo de usuarios e incremento del dinamismo urbano y comercial de la zona.

En su entorno inmediato se identifican equipamientos y puntos de referencia relevantes, tales como el Cristo Petrolero, la Ciénaga Miramar, la Alcaldía Municipal (sede principal), la Iglesia Sagrado Corazón, las oficinas de Tránsito y Transporte, Cormagdalena, la estación de policía y el acceso principal a la refinería. Así mismo, en el área de influencia se concentra la actividad comercial formal, integrada por oficinas, establecimientos comerciales, terminal de transporte, plaza de mercado Central y entidades bancarias.

En términos generales, el sector presenta condiciones adecuadas de ordenamiento, consolidación urbana y saneamiento. La red vial se encuentra totalmente pavimentada, cuenta con servicio de alumbrado público y dispone de las obras de urbanismo necesarias para asegurar el correcto funcionamiento de las actividades desarrolladas en el área. Estas características contribuyen positivamente a la valoración del inmueble.

4.2. LOCALIZACIÓN.

De acuerdo con el Concepto de Uso de Suelo DPDOT No. 0706-2025, emitido el 29 de octubre de 2025, el inmueble se encuentra ubicado en un área de actividad comercial, clasificada dentro del tratamiento urbanístico Eje Múltiple EMP3, comprendido entre la Calle 52 y la línea del ferrocarril, la Avenida 36 y la Carrera 28, conforme a la zonificación establecida en el Plan de Ordenamiento Territorial —POT— adoptado mediante el Acuerdo 018 de 2002.



Fuente: https://www.realidad5.com/barrancaweb/?page_id=5496

4.3. EQUIPAMIENTO COMUNAL

En el sector se encuentran centros educativos, iglesias, restaurantes, parques, zonas deportivas y establecimientos de comercio de bajo impacto como cafeterías, panaderías, papelerías, supermercados, droguerías, entre otros, que dotan de gran comodidad y seguridad.

4.4. DELIMITACIÓN DEL SECTOR Y URBANIZACIONES ADYACENTES

4.4.1. Vías delimitantes: Por el Norte: Con avenida 52, **Por el Oriente:** Con la carrera 11, **Por el Sur:** Con calle 49, **Por el Occidente:** con el rio Magdalena.

4.4.2. Urbanizaciones (O Barrios) Adyacentes: Por el Norte: Con la la cienaga Miramar, Por el Sur: Con el bario Cardales, Por el Occidente: Con el rio Magdalena. Por el Oriente: Con la urbanización Cincuentenario.

4.5. ACTIVIDAD PREDOMINANTE DEL SECTOR

La zona y especialmente el entorno del predio objeto del avalúo, tiene como actividades predominantes la actividad comercial e institucional.

4.6. NORMATIVIDAD URBANÍSTICA DEL SECTOR

De acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial vigente para la ciudad de Barrancabermeja, el bien inmueble avaluado y del concepto de uso de suelo suministrado se localiza en

- Mapa No 22 de Áreas de Actividad: Comercial
- Mapa No 35 de Tratamientos Urbanísticos: Eje Múltiple EM3: Calle 52 hasta la línea del Ferrocarril, Avenida 36 y Carrera 28.

4.7. VÍAS DE ACCESO AL SECTOR

Del Predio: Avenida 52, calle 51 y carrera 5.

Del Sector: Avenida 52, calles 50 y 51.

4.7.1. Estado de Conservación: La malla vial del sector se encuentra completamente pavimentada y debidamente señalizada, contando además con andenes y sardineles en concreto con perfiles homogéneos, en buen estado de conservación y mantenimiento. El área dispone de servicio de alumbrado público y presenta flujo vehicular tanto público como particular, así como un constante tránsito peatonal.

4.8. ELEMENTOS

La malla vial del sector se encuentra pavimentada y cuenta con andenes y sardineles en concreto con perfil homogéneo, además de disponer de servicio de alumbrado público. De manera particular, el predio objeto de avalúo se integra al entorno de la Plaza Cívica Luis Pinilla, lo que le confiere relevancia dentro del espacio público consolidado del área.

4.9. AMOBLAMIENTO URBANO

El sector cuenta con amoblamiento urbano básico de andenes, sardineles y calzada. Estos elementos están ubicados en la franja amoblamiento, destinados a la utilización, disfrute, seguridad y comodidad de las personas y al ornato del espacio público, entre ellos los siguientes:

Información:	La nomenclatura, la señalización.
Organización:	Las señales de tránsito, los paraderos, los transformadores eléctricos, las tapas de las alcantarillas.
Ambientación:	El alumbrado público.
Servicios Varios:	Tiendas locales.
Seguridad:	Los hidrantes.

4.10. SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con todos los servicios públicos básicos como agua potable de, energía eléctrica, gas natural domiciliario, redes de alcantarillado, redes de telefonía e internet, con sus respectivos contadores.

4.11. ESTRATO

De acuerdo con lo dispuesto en la Ley 142 de 1994, la estratificación socioeconómica aplica exclusivamente para inmuebles de uso residencial ubicados en suelo urbano; en consecuencia, el inmueble analizado no cuenta con estrato asignado. El predio al ser comercial no cuenta con clasificación por estrato.

4.12. TRANSPORTE

4.12.1. Servicios de transporte público: El servicio de transporte público se presta por varias empresas de transporte público y particulares.

4.12.2. Tipo de transporte: El poco servicio público disponible es prestado por busetas, taxis y transporte informal.

4.12.3. Cubrimiento: El cubrimiento es oportuno, ya que es frecuente el tránsito por el sector de rutas que lo comunican con los demás barrios de la ciudad.

4.12.4. Frecuencia: El tiempo de recorrido por el sector es aceptable esto en razón a que por su ubicación confluyen varias rutas.

5. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

5.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS

El sector no muestra riesgo aparente por inestabilidad geológica, inundación, o deslizamiento de tierra.

5.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

No se observa problemática ambiental que afecte de manera positiva o negativa a al inmueble objeto de avalúo.

5.3. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES

De acuerdo con el informe de datos generales suministrado por la Alcaldía Distrital de Barrancabermeja el predio objeto del presente avalúo presenta las siguientes afectaciones:

- Anotación 7 (31-12-1998): Hipoteca de cuerpo cierto constituida a favor del Banco Caja Social por cuantía indeterminada, de conformidad con la escritura pública número 3257 del 09 de diciembre de 1998, aclarada por la escritura 1426 del 10 de agosto de 1999, otorgadas en la Notaria Primera de Barrancabermeja, debidamente inscritas ante la ORIP.
- Anotación 9 (09-07-2008): Embargo (Penal) adelantado en el Juzgado Segundo Penal Municipal de Barrancabermeja dentro del proceso adelantado por el señor BRUNO ALFONSO CALDERON ROJAS de Lesiones Personales Culposas bajo el radicado 2006-0074-00, inscripción de conformidad con el oficio 2192 de fecha 08 de julio de 2008 en cumplimiento.
- Anotación 10: Demanda en proceso verbal de responsabilidad civil extracontractual adelantando por los señores Flor María Silva Rueda y otro en el Juzgado 01 Civil del Circuito de Barrancabermeja con radicado 2019-0183 Estado del proceso: De acuerdo con lo verificación realizada en TYBA el proceso se encuentra terminado por conciliación adelantada en audiencia del 10 de febrero de 2023.
- Anotación 11: Demanda en proceso Verbal de responsabilidad civil contractual adelantado por los señores Humberto Moncada Montoya y Jorge Luis Bejarano Ramírez ante el Juzgado 01 civil del Circuito de Barrancabermeja con radicado 2021-0005. Estado del proceso: De acuerdo con la verificación realizada en TYBA el proceso fue finalizado de conformidad con la sentencia de fecha 27 de junio de 2024.

5.4. SEGURIDAD

El bien inmueble objeto de avalúo en el momento de la valoración no se encuentra afectado por situaciones de degradación social, escasez de protección individual y/o

colectiva y proliferación de prácticas delictivas, que pongan en riesgo temporal o permanente la integridad ciudadana.

5.5. PROBLEMÁTICA SOCIO ECONÓMICA

No se observan problemáticas sociales que afecten negativamente la comercialización y el valor de los bienes inmuebles.

6. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, (INUSUALES O EXTRAORDINARIAS)

Entre las condiciones inusuales o extraordinarias que pueden presentarse para no estimar el valor del inmueble objeto del presente avalúo, estarían marcadas por la suspensión de la elaboración del informe valuatorio por parte del solicitante o que se presentara un evento natural (terremoto) principalmente.

7. EL PREDIO

7.1. CONFORMACIÓN

El predio es esquinero corresponde a un desarrollo de una empresa de transportes de un solo nivel con un terreno plano ubicado en la calle 52 y calle 51 entre la carrera 3, del sector comercial del distrito de Barrancabermeja, departamento de Santander, república de Colombia.

En términos generales las condiciones de ordenamiento y saneamiento urbano del sector son buenas.

7.2. ESPECIFICACIONES GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN Y DE LOS ACABADOS

PARA OFICINAS

El área de oficinas corresponde a una edificación de tipología administrativa, desarrollada con estructura en concreto reforzado y muros en mampostería, con divisiones interiores livianas en perfilería metálica y paneles con secciones en vidrio esmerilado. Los pisos presentan enchape en baldosa cerámica de color claro, los muros se encuentran acabados en pintura y la carpintería es principalmente metálica en puertas, ventanas y rejas, complementada con algunos elementos en madera. Las zonas de servicios sanitarios cuentan con enchapes cerámicos y aparatos convencionales. En general, el inmueble se encuentra en estado funcional, con desgaste normal acorde a su antigüedad y uso

El área de servicios corresponde a una ramada de carácter auxiliar, conformada por una cubierta liviana en lámina ondulada (fibrocemento y metálica) apoyada sobre estructura metálica expuesta, sin cerramientos perimetrales. En su interior se dispone un módulo de servicios en mampostería, con muros repellados y pintados, cubierta independiente y acabados básicos. El conjunto presenta pisos en enchape cerámico y áreas en concreto simple, evidenciándose humedad, desgaste superficial y deterioro en algunos elementos de la cubierta, propios de su uso y exposición ambiental

El baño exterior y bodega está construido en mampostería tradicional, con muros repellados y pintados, evidenciando humedad avanzada deterioro de acabados y desgaste general. La cubierta es liviana en lámina ondulada apoyada sobre estructura sencilla. El baño presenta enchape cerámico en muros y pisos, y estado de conservación deficiente. La bodega cuenta con puerta en carpintería de madera y acabados mínimos, correspondiendo a un espacio de apoyo operativo.

cuarto de bomba independiente, construido en mampostería de ladrillo a la vista, con cubierta liviana en lámina ondulada apoyada sobre estructura sencilla. Presenta puerta metálica de acceso y acabados mínimos, El estado de conservación es regular.

ramada destinada a parqueaderos, conformada por estructura metálica liviana con apoyos verticales en perfiles tubulares y cubierta en lámina metálica, sin cerramientos laterales. El área presenta piso natural en material granular, La construcción corresponde a un elemento complementario de servicio, en estado de conservación regular

El predio cuenta con un área destinada a almacén, desarrollada en una edificación auxiliar construida en mampostería tradicional con muros repellados y pintados, cubierta liviana en lámina ondulada apoyada sobre estructura sencilla y piso en concreto simple. El espacio se utiliza para almacenamiento de insumos y repuestos, con estanterías metálicas y acabados básicos.

- **Fachada:** Mampostería en ladrillo a la vista y elementos metálicos de seguridad; vanos con rejas metálicas.
- **Pisos:** Enchape en baldosa cerámica de formato medio, color claro, estado funcional con desgaste normal por uso..
- **Muros interiores:** Mampostería y divisiones livianas en perfilería metálica con paneles y vidrio esmerilado; acabados en pintura.
- **Enchapes en baños:** Enchape cerámico en muros hasta media altura y zonas húmedas completas.
- **Aparatos de baños:** Sanitarios, lavamanos y accesorios convencionales; algunos elementos con desgaste visible por antigüedad

- **Carpintería metálica:** Puertas, ventanas, rejas y divisiones en perfilería metálica pintada; estado funcional.
- **Carpintería de madera:** Puertas interiores y algunos muebles fijos en madera pintada o laminada; estado regular.
- **Placa del entrepiso:** Placa maciza en concreto reforzado (sistema tradicional).
- **Cubierta:** Cubierta liviana sobre estructura metálica, con lámina tipo fibrocemento o similar.
- **Estructura:** Sistema estructural tradicional en concreto reforzado.
- **Mampostería:** Muros en mampostería confinada, acabados en pintura y enchape cerámico en zonas húmedas.
- **Cocina:** Mesones en concreto con enchape de cerámica con lavaplatos en acero.

7.2.1. Estado de conservación: El estado de conservación y mantenimiento del área construida del predio objeto de estudio es aceptable.

7.2.2. Condiciones de iluminación: Presenta buena iluminación natural y artificial en el interior del predio.

7.2.3. Condiciones de ventilación: Presenta buena ventilación natural en la mayoría de los espacios del predio.

7.2.4. Servicios Públicos Domiciliarios: El predio cuenta con servicios públicos de agua, alcantarillado, gas natural, electricidad, internet y telefonía.

7.2.5. Vetustez: Si bien por la documentación suministrada se puede deducir que la edad del inmueble puede ser mayor, no obstante, para efectos de los respectivos cálculos estadísticos, en cuanto a la construcción conciernen; a criterio del avaluador y los miembros del comité de revisión de avalúos, se trabaja con una edad aparente para el inmueble objeto de avalúo de 35 años aproximadamente, basado en la tipología constructiva.

7.3. CERRAMIENTO

El cerramiento está conformado por los muros laterales de cerramiento perimetral construido en mampostería de ladrillo. En algunos sectores se complementa con rejas metálicas y puerta de acceso en carpintería metálica, así como elementos de seguridad superior tipo alambre de púas y en la parte frontal con reja metálica de seguridad con barrotes verticales.

7.4. TOPOGRAFÍA

El terreno presenta una topografía plana.

8. ASPECTOS ECONÓMICOS

8.1. EXPLOTACIÓN ECONÓMICA DEL INMUEBLE

En el momento de la visita, se encontró que el predio objeto de avalúo está ocupado y explotado comercialmente por la empresa propietaria que ejercen las actividades comerciales de transporte.

8.2. EXPLOTACIÓN ECONÓMICA DE LA ZONA

El uso predominante en la zona es comercial e institucional.

9. IDENTIDAD PREDIAL

De acuerdo con el VUR de la Matrícula Inmobiliaria No. 303-2811 impreso el 29 de octubre de 2025 a las 11:17 AM y la Escritura Pública 1418 del 05 de julio de 1988, Notaría Primera del Círculo de Barrancabermeja, el inmueble en estudio se identifica así:

Departamento	Santander
Municipio	Barrancabermeja
Barrio	Sector Comercial
Nomenclatura Urbana	Calle 52 No. 3 – 66 / Calle 51 No. 3 – 73
Matrícula Inmobiliaria	No. 303-2811
Numero Predial	68081010100230001000
Avalúo Catastral Año 2023	$671.936.000
Escritura Pública	No. 1418 del 05 de julio de 1988, Notaría Primera del Círculo de Barrancabermeja
Escritura Pública	No. 3257 del 09 de diciembre de 1998, Notaría Primera del Círculo de Barrancabermeja
Escritura Pública	No. 1426 del 10 de agosto de 1999, Notaría Primera del Círculo de Barrancabermeja

9.1. LINDEROS

Según la escritura 1418 del 05 de julio de 1988 de la Notaria Primera de Barrancabermeja, los linderos del inmueble objeto de avalúo son los siguientes:

Por el Norte	Con la calle novena (9a) (hoy calle 52)
Por el Oriente	Con la carrera quinta (5a)
Por el Sur	Con propiedades de RAFAEL DIAZ (hoy calle 51)
Por el Occidente	Con la carrera cuarta (4a)

10. ÁREAS

Según la escritura pública N° 1418 del 05 de julio de 1988 de la notaría primera de Barrancabermeja, la carta catastral, el plano del levantamiento arquitectónico suministrado y la información validada en sitio; las áreas correspondientes al total del terreno, las y construcciones, son las siguientes:

DETALLE	ÁREA. M²
Área de Terreno	**3.308,00**
Área Construida (según catastro)	**281**
Area validada en sitio	**615.94**

DESCRIPCION	AREA
oficinas	134,17
almacen	37,1
ramada zona servicios	108,73
ramada parqueaderos	174
cuarto bombas	5,768
baños exteriores y bodega	16,17
Muro perimetral	140
TOTAL	**615,94**

Nota 1: La Lonja de Propiedad Raíz de Santander no se responsabiliza por cualquier diferencia que en el proceso del avalúo se encuentre entre las dimensiones efectivas y las consignadas en las escrituras y demás documentos suministrados y/o consultados.

Nota 2: En caso de existir diferencias en las áreas; éstas deberán corregirse y protocolizarse ante las entidades competentes por parte de sus propietarios.

Nota 3: La información jurídica consignada en el presente informe no corresponde a un estudio formal de títulos. Se deja constancia que el predio objeto de estudio que se analizará y tasará económicamente, corresponde a un lote de terreno con las construcciones sobre el levantadas. Su determinación de acabados, estado, forma, cabida y linderos es tomada de acuerdo a la inspección realizada. Se determinará valor comercial del predio teniendo en cuenta las condiciones físicas, de localización y normativas que aplican sobre el mismo.

11. REGLAMENTACIÓN

De acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial vigente para la ciudad, el bien inmueble avaluado, presenta las siguientes connotaciones:

11.1. PLANO DE ACTIVIDADES: Área de actividad: Comercial



Fuente: *POT Barrancabermeja Acuerdo 018 de 2002.*

11.2. PLANO DE TRATAMIENTOS: Eje múltiple EM3



Fuente: *POT Barrancabermeja Acuerdo 018 de 2002.*

11.3. CERTIFICADO DE USO DEL SUELO.

Alcaldía Distrital de Barrancabermeja

Dirección de **Planeación del Desarrollo y el Ordenamiento Territorial**

CONCEPTO DE USO DE SUELO
DPDOT No. 0706 – 2025

LA DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN DEL DESARROLLO Y EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION

CONCEPTUA QUE

Que el predio ubicado en la CALLE 52 # 3-66 / CALLE 51 # 3-73 del sector comercial con número predial 01-01-0023-0001-000 perteneciente a la comuna (1) uno del Distrito de Barrancabermeja, según el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) Acuerdo 018 de 2002, se localiza en:

- Mapa No. 22 de Áreas de Actividad: **COMERCIAL**
- Mapa No. 35 de Tratamientos Urbanísticos**: EJE MULTIPLE EM3: CALLE 52 HASTA LA LÍNEA DEL FERROCARRIL, AVENIDA 36 Y CARRERA 28**

Con base a la información suministrada vía correo electrónico, para el establecimiento **CENTRO ADMINISTRATIVO DISTRITAL (CAD) Y OTRAS ACTIVIDADES COMPLEMETARIAS DEL DISTRITO DE BARRANCABERMEJA,** "se clasifica como Actividad Institucional Grupo 2, conforme a los Artículos 150 y 153 del Acuerdo 018 de 2002 (POT).

De conformidad con lo anterior, se establece que para la actividad de "**CENTRO ADMINISTRATIVO DISTRITAL (CAD) Y OTRAS ACTIVIDADES COMPLEMETARIAS DEL DISTRITO DE BARRANCABERMEJA,**", presenta uso **COMPATIBLE** en el área donde se localiza el predio y se debe tener en cuenta las siguientes consideraciones:

1. Esta actividad está supeditada al, previo el lleno de los demás requisitos técnicos y legales para este tipo de actividad.
2. No se debe ocupar el espacio público para el desarrollo de las actividades propias del establecimiento, las cuales deberán efectuarse al interior del inmueble, ni se deben instalar elementos o construir barreras arquitectónicas que obstaculicen la libre movilidad en el espacio público.
3. Manejo de los Residuos solidos

NOTAS ACLARATORIAS

1. Conforme al numeral 3 del artículo 2.2.6.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015 el concepto de uso de suelo se define como: "*Es el dictamen escrito por medio del cual el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias o la oficina de planeación la que haga sus veces, informa al interesado sobre el uso o usos permitidos en un predio edificación, de conformidad con las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen. La expedición de estos conceptos no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas*".
2. Este documento NO constituye licencia urbanística, permiso o autorización de funcionamiento. El trámite de la respectiva licencia urbanística debe realizarse ante la Curaduría Urbana.
3. Este documento solo conceptúa sobre el desarrollo de una actividad específica, única y exclusivamente en las coordenadas referenciadas.
4. En caso de no acatar los condicionamientos de este concepto de uso de suelo se incumplirá con requisitos establecidos en el numeral 1 del artículo 87 del Código Nacional de Policía - Ley 1801 de 2016.
5. Este concepto de uso será válido mientras esté vigente el Acuerdo 018 de 2002 y los instrumentos que lo desarrolla

Lo anterior se expide en Barrancabermeja, a los veintinueve (29) días del mes de octubre de 2025, por solicitud del (a) señor (a): JOSE MIGUEL QUINTANA ZAPATA. Radicado por correo.

RICARDO ANDRÉS HERRERA JARAMILLO
Director de Planeación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial
Secretaria Distrital de Planeación

	NOMBRE FUNCIONARIO	FIRMA	FECHA
Proyecto	Dayana Martinez		29-10-2025
Proyecto en Aspectos Tecnicos	Joel Martinez		29-10-2025
Reviso	Juan Dario Carvajal Diaz		29-10-2025
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 la firma			

12. BASE LEGAL Y FUENTES DE INFORMACIÓN

Para la realización del presente avalúo, se observaron previamente los documentos, suministrados por el solicitante de los que se tomó parte de la información contenida en el presente informe, por lo tanto, se considera que las declaraciones de hecho presentadas en el informe son correctas, pues fueron tomadas de documentos oficiales; además se tuvo en cuenta la siguiente información:

- Solicitud de elaboración del avalúo, recibida mediante Contrato de Prestación de Servicios Profesionales No. 4373-25 – Alcaldía Distrital de Barrancabermeja fecha 30 de octubre de 2025.
- Copia de la Escritura Pública No. 1418 del 05 de julio de 1988, de la Notaría Primera de Barrancabermeja.
- Copia de la Escritura Pública No. 1426 del 10 de agosto de 1999 de la Notaria Primera de Barrancabermeja.
- Copia de la Escritura Pública No. 3257 del 09 de diciembre de 1998 de la Notaria Primera de Barrancabermeja
- VUR de la matricula No. 303-2811 del 29 de octubre de 2025.
- Documento resumen Datos generales suministrado por el solicitante.
- Concepto de Uso de Suelo N° DPDOT No. 0706-2025.
- Carta catastral del predio.
- Acuerdo Municipal 018 de 2002 - Plan de Ordenamiento Territorial POT de Barrancabermeja.
- Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC.
- Archivos Catastrales de la Oficina de Catastro de Barrancabermeja.
- Copia del Recibo de Impuesto Predial Unificado, vigente para el año 2025.
- Se efectuó visita de inspección al predio el 28 de noviembre de 2025.
- Toma de secuencia fotográfica.

13. CONSIDERACIONES

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad, expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta, en la determinación del valor comercial, las siguientes consideraciones de orden general:

1. Cabe aclarar que el alcance del presente avalúo se rige por la información suministrada por el solicitante. Se deja constancia que el presente estudio corresponde a la valoración del terreno, construcciones y mejoras con base a la documentación remitida por el solicitante.

2. Ubicación del predio sobre una vía de primer orden y de alto impacto del sector del transporte.

3. Servicio de alumbrado público del sector en buen estado de conservación y mantenimiento.

4. Calidad de servicios públicos del sector y los servicios del bien inmueble, son adecuados.

5. Área, frente y forma del lote donde se levanta la construcción.

6. El estado de conservación de la construcción no se toma en cuenta.

7. El valor de las transacciones está condicionada a la coyuntura que tengan comprador y vendedor.

8. El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor, aspectos de orden jurídico de ninguna índole.

9. En caso de que el presente avalúo requiera sustentación ante juzgados o cualquier otra entidad que lo solicite, se pactarán los honorarios correspondientes a la base del salario mínimo legal mensual vigente a la fecha de la sustentación, el cual deberá ser cancelado a la Lonja de Propiedad Raíz de Santander.

10. El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada ó el titulo legal de la misma (escritura).

11. El valuador 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 que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

12. Los conceptos y valores determinados en este avalúo están fundamentados en bases teóricas, que nos permiten tener una apreciación del valor del inmueble.

13. Las descripciones que se encuentran consignadas en el certificado de tradición o de matrícula inmobiliaria se tomaron como punto de referencia.

14. Se asume que los títulos de propiedad, consignados en la Escritura Pública y matrícula inmobiliaria son correctos como también toda la información contenida en los documentos suministrados por el interesado.

15. El presente avalúo está sujeto a las condiciones actuales del país y a la normatividad vigente en el municipio, en sus aspectos socioeconómicos, jurídicos, urbanísticos y del mercado, cualquier cambio o modificación en dicha estructuración alterará la exactitud de dicho avalúo.

16. El informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y; no aceptamos ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

17. Se certifica que la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Santander, sus directivos y los avaluadores que participaron en la presente valoración, no tienen intereses 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 de nuestros servicios profesionales.

18. Estuvieron en el Comité de Revisión de Avalúos los valuadores Omar León Cañas, Rafael Enrique Mora Navarro, Rafael Rubio Carvajalino, Jaime Ernesto Ramírez Acevedo, Ricardo Lozano Botache y Mario Fernando Soto Gómez - Valuador Designado para la elaboración del presente informe - Peritos con Registro Abierto de Avaluadores R.A.A vigente, quienes de acuerdo con las características del predio determinaron la correspondiente valoración. Y Juan Pablo Martínez Martínez – Coordinador del Departamento de Avalúos de la Entidad.

14. METODOLOGÍA VALUATORIA

Se utiliza la metodología valuatoria establecida por el Decreto 1420 de 1998 y Resolución 620 de septiembre 23 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi -

IGAC, las metodologías allí establecidas para valorar terrenos y las construcciones en ellos levantadas.

14.1. METODOLOGÍA PARA DETERMINAR EL VALOR DEL TERRENO

De acuerdo a las metodologías valuatorias establecidas en la Resolución 620 de 2008 del IGAC, se considera:

Definición:
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.

Aplicación de métodos:
Artículo 10º.- Método de Comparación o de mercado. Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior.
Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción.

Se debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes.

En los eventos en que sea posible, se deben tomar fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis.

Artículo 11º.- De los cálculos matemáticos estadísticos y la asignación de los valores. Cuando para el avalúo se haya utilizado información de mercado de documentos escritos, éstos deben ser verificados, confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos.

Se reitera que la encuesta solo se usará para comparar y en los eventos de no existir mercado. En los casos que existan datos de ofertas, de transacciones o de renta producto de la aplicación de los métodos valuatorios, la encuesta no podrá ser tenida en cuenta para la estimación del valor medio a asignar.

Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación (Ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%; no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.

En caso de que el perito desee separarse del valor medio encontrado, deberá calcular el coeficiente de asimetría (ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas) para establecer hacía donde tiende a desplazarse la información, pero no podrá sobrepasar el porcentaje encontrado en las medidas de dispersión.

14.2. METODOLOGÍA PARA DETERMINAR EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

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 Corvinni, para lo cual se presentan las tablas y ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

Artículo 13º.- Método de Costo de Reposición. En desarrollo de este método se debe entender por costo total de la construcción la suma de los costos directos, costos indirectos, los financieros y los de gerencia del proyecto, en que debe incurrirse para la realización de la obra. Después de calculados los volúmenes y unidades requeridas para la construcción se debe tener especial atención con los costos propios del sitio donde se localiza el inmueble.

Al valor definido como costo total se le debe aplicar la depreciación.

15. VALORES

15.1. VALORACIÓN DEL TERRENO

Para la valoración del terreno se utilizó el método de comparación o de mercado, partiendo de las ofertas de inmuebles de similares características en el sector y sustrayendo el valor de la construcción en cada una de ellas para finalmente segregar el valor por metro cuadrado de terreno. El estudio de mercado se relaciona a continuación:

ESTUDIO DE MERCADO AV-														
							Calle 52 No. 3 - 66/ Calle 51 No. 3 - 73							
Nº	Fuente del Dato	Ubicación	Tipo de Inmueble	Área Terreno (m²)	Área Construida (m²)	MURO PERIMETRAL	Valor Oferta	Factor Negociación	Valor Ajustado % Negociación	Valor / m² Construcción	Valor / metro lineal muro perimetral	Valor / m² Terreno	Valor / m² Terreno Homologado	Observaciones
1	Roberto Ogliastri, Tel: 3243411224	Cra 11A No. 49-38/34/30/28/24/20/16, Sector Comercial	LOTE Y CONSTUCCIÓN	537,00	15,00	27,00	$698.100.000	0,95	$ 663.195.000	$ 1.076.187	$ 262.622	$ 1.191.734	$ 1.191.734	SIMILAR AL OBJETO DE AVALÚO
2	Gabriel Mantilla Cel:3103229108	Calle 52 No. 16 - 72, via ppal av ferrocarril	LOTE Y CONSTUCCIÓN	145,18	120,00	0,00	$300.000.000	0,95	$ 285.000.000	$ 956.627	$ 0	$ 1.172.371	$ 1.172.371	SIMILAR AL OBJETO DE AVALÚO
3	Roberto Ogliastri, Tel: 3243411224	Cll 49 cra 5 predio comercial	LOTE Y CONSTUCCIÓN	800,00	550,00	0,00	$1.200.000.000	0,95	$ 1.140.000.000	$ 302.965	$ 0	$ 1.216.712	$ 1.216.712	SIMILAR AL OBJETO DE AVALÚO
4	Roberto Ogliastri, Tel: 3243411224	CARRERA 3 No. 51 - 29/31	LOTE Y CONSTUCCIÓN	1116,82	102,00	25,00	$1.381.000.000	0,95	$ 1.311.950.000	$ 956.627	$ 1.736	$ 1.087.311	$ 1.087.311	SIMILAR AL OBJETO DE AVALÚO

PROMEDIO	$1.167.032
DESVIACIÓN ESTANDAR	$56.161
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	4,81%
COEFICIENTE DE ASIMETRIA	- 1,39
LIMITE SUPERIOR	$1.223.193
LIMITE INFERIOR	$1.110.871
VALOR ADOPTADO	**$1.110.871**

TABLA PARA DESCONTAR LA CONSTRUCCIÓN DEL ESTUDIO DE MERCADO							
	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD % VIDA	EST. DE CONSER.	DEPRECIACIÓN	VALOR REP.	VALOR DEPRECIADO	VALOR / m² CONST.
Dato de Mercado 1	10	70	14%	3,0	24,79%	$1.430.844	$354.657	**$1.076.187**
Dato de Mercado 2	20	70	29%	3,0	33,14%	$1.430.844	$474.217	**$956.627**
Dato de Mercado 3	60	70	86%	3,5	86,08%	$2.176.636	$1.873.671	**$302.965**
Dato de Mercado 4	20	70	29%	3,0	33,14%	$1.430.844	$474.217	**$956.627**
TABLA PARA DESCONTAR LA MURO PERIMETRAL DEL ESTUDIO DE MERCADO								
	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD % VIDA	EST. DE CONSER.	DEPRECIACIÓN	VALOR REP.	VALOR DEPRECIADO	VALOR / m² CONST.
Dato de Mercado 1	10	30	33%	2,5	28,49%	$367.242	$104.620	**$262.622**
Dato de Mercado 2			-		FALSO		$0	-
Dato de Mercado 3			-		FALSO		$0	-
Dato de Mercado 4	30	30	100%	4,0	99,53%	$367.242	$365.506	**$1.736**

JUSTIFICACIÓN DE VALOR

Las ofertas corresponden a inmuebles de similares especificaciones al inmueble objeto de avalúo. El valor asignado al terreno es el redondeo del promedio de mercado. El valor asignado a la construcción fue el resultado de aplicar el método de costo de reposición descontando una depreciación por edad y estado de conservación según la tabla de los autores Fitto y Corvini. El valor de reposición fue según referencia de los presupuestos construidos por el IGAC a noviembre de 2.025.

El análisis de la muestra y su comportamiento es acertado, el coeficiente de variación es de **4,81%** por lo tanto, se encuentra en el rango inferior al r < 7,5% y podemos afirmar que la muestra estadística es aceptable, según lo establecido en la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el IGAC.

Según la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el IGAC, cuando el Coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%; el promedio obtenido se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Sin embargo, debemos considerar el efecto escala de tamaño, pues se evidencia que los inmuebles comparables corresponden a lotes de áreas menores al predio objeto de avalúo, cuyo tamaño alcanza aproximadamente 3.308 m², superando ampliamente el rango de áreas observadas en la muestra.

Desde el punto de vista económico y de mercado, los predios de mayor extensión presentan condiciones diferenciadas de comercialización, tales como una menor profundidad de demanda, mayores tiempos de absorción y escasez de potenciales compradores, factores que inciden directamente en el valor unitario por metro cuadrado. En consecuencia, y sin perjuicio de la validez estadística de la muestra, se considera técnicamente procedente adoptar el límite inferior del rango obtenido como valor unitario del terreno.

Teniendo en cuenta lo anterior, se adopta el límite inferior de la muestra, es decir, la suma de **$1.110.871 M/Cte.**, por m^2. (Valores aproximados a miles para efectos de cálculo).

15.2. VALORACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

Para este tópico, el costo de reposición a nuevo se toma de la Cartilla Resumen de Valores de Reposición Tipologías generada por el Equipo de la Subdirección de Avalúos Dirección de Gestión Catastral Instituto Geográfico Agustín Codazzi actualizado a diciembre de 2025.

De acuerdo con la resolución 620 de 2008 del IGAC y a la metodología utilizada, las construcciones se deprecian tal como lo establecen las tablas de Fitto y Corvinni. En el método se tienen en cuenta aspectos relevantes como la vida útil remanente, edad actual, estado de conservación y presupuesto de costos de reposición, obteniendo lo siguiente:

Para el área de oficina, almacén, cuarto de bombas, baños exteriores y bodega

TIPOLOGÍA				VIDA ÚTIL (años)	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR ($) REGIÓN AMAZONI a nov de 2025	VALOR ($) REGIÓN CENTRAL a nov de 2025	VALOR ($) REGIÓN INSULAR a nov de 2025	VALOR ($) REGIÓN a nov de 2025	VALOR ($) REGIÓN MAGDALEN a nov de 2025
2014111_Comercial.Basico_2	De tendencia urbana/suburbana - Edificación con materiales sencillos y cubierta, normalmente de un nivel, (tipo taller de mecánica, montallantas, o depósitos mayoristas de distribución tipo cerveza, plaza "granero", insumos agrarios y materiales de construcción), aplica local informal tipo cacharrería "baratillas" y depósitos de ferreterías.	Condición especial: N/A Fachada: Sencilla (aplica pañete y pintura, ladrillo a la vista) Armazón: Muros (Ladrillo, Bloque). Muros: Mampuestos (Muros de carga/muros confinados, Bloque - aplica para construcciones antiguas con muros en bahareque o adobe). Cubrimiento de Muros: Ladrillo a la vista, papel común, pañete con o sin revestimiento, enchapes parciales. Cubierta: Zinc, fibrocemento, tejas plástica, lámina galvanizada. Pisos: Concreto a la vista, listón machihembrado, baldosa común de cemento, cerámica, gres (1 piso)		70	m²	$ 1.180.145	$ 1.100.664	$ 1.789.351	$ 1.112.582	$ 1.186.802

Para la ramada de parqueo y zona de servicios

TIPOLOGÍA				VIDA ÚTIL (años)	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR ($) REGIÓN AMAZONI a nov de 2025	VALOR ($) REGIÓN CENTRAL a nov de 2025	VALOR ($) REGIÓN INSULAR a nov de 2025	VALOR ($) REGIÓN a nov de 2025	VALOR ($) REGIÓN MAGDALEN a nov de 2025
Anexos.Ramadas_Cobertizos_Caneyes_Media_Tipo_60	Enramada construida con materiales no tradicionales, soportes de cubierta en madera, perfiles metálicos y tubos con concreto, cubierta sencilla en laminas galvanizadas o en acero, tejas de zinc, teja de fibrocemento, sobre estructura metálica o madera rolliza o tipo durmiente, piso en tierra-cemento, gravilla compactado o cemento pobre afinado	Armazón: (Sin cimentación), soportes de cubierta con madera y perfiles metálicos Muros: No presenta Cubierta: Laminas galvanizadas o en acero, tejas de zinc, teja de fibrocemento, soportado sobre estructura metálica o madera rolliza/durmiente Fachada: No presenta - (muros). Piso: En tierra-cemento - gravilla compactado - en concreto pobre		30	m²	$ 410.667	$ 401.325	$ 599.621	$ 405.671	$ 408.929

Para el muro perimetral

TIPOLOGÍA				VIDA ÚTIL (años)	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR ($) REGIÓN AMAZONI a nov de 2025	VALOR ($) REGIÓN CENTRAL a nov de 2025	VALOR ($) REGIÓN INSULAR a nov de 2025	VALOR ($) REGIÓN a nov de 2025	VALOR ($) REGIÓN MAGDALEN a nov de 2025
Anexos.Cerramientos_Mamposteria	(Cerramiento en bloque (metro linea))	Vallado de terreno formado por muro con pilastras intermedias, con altura máxima de 3 m, mampostería en ladrillo/bloque, con pega en mortero de cemento preparado en obra. No incluye el revestimiento.		70	ml	$ 364.054	$ 363.762	$ 553.990	$ 367.701	$ 367.242

PARA DETERMINAR EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN DEL INMUEBLE QUE SE ESTÁ AVALUANDO						
VIDA ÚTIL	EDAD % VIDA	EST. DE CONSER.	DEPRECIACIÓN	VALOR REP.	VALOR DEPRECIADO	VALOR / m² CONST.
70	50%	2,5	42,51%	$1.186.802	$504.531	**$682.271**
70	50%	3,5	58,15%	$1.186.802	$690.173	**$496.629**
70	50%	4,5	84,53%	$1.186.802	$1.003.180	**$183.622**
70	7%	2,0	6,26%	$408.929	$25.611	**$383.318**
70	50%	4,0	70,28%	$1.186.802	$834.054	**$352.748**
70	50%	4,0	70,28%	$1.186.802	$834.054	**$352.748**
70	50%	3,5	58,15%	$367.242	$213.566	**$153.676**

Vu=*Vida Útil;* ***Va=****Vida Actual;* ***%Va=****Porcentaje Vida Actual;* ***%Dep.****=Porcentaje Depreciación*

16. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

Las perspectivas de valorización del predio son positivas, teniendo en cuenta los planes de inversión en la zona que la alcaldía planea realizar.

17. CONCEPTO DE LA GARANTÍA

Por su valor comercial, el inmueble presenta una garantía favorable como respaldo de una inversión, hipoteca o venta.

18. DETERMINACIÓN DEL VALOR

Hechas las anteriores consideraciones, el valor comercial del predio es el siguiente:

ITEM	Área m²	Valor/ m2	Total
ÁREA DE TERRENO	3308,00	$ 1.110.871	$ 3.674.761.268
oficinas	134,17	$ 682.271	$ 91.540.300
almacen	37,1	$ 496.629	$ 18.424.936
zona de servicios	108,73	$ 183.622	$ 19.965.220
ramada parqueo	174	$ 383.318	$ 66.697.332
cuarto bombas	5,768	$ 352.748	$ 2.034.650
banos exteriores y bodega	16,17	$ 352.748	$ 5.703.935
muro perimetral	140	$ 153.676	$ 21.514.640
VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE			**$ 3.900.642.282**

SON: TRES MIL NOVECIENTOS MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS M/CTE. ($3.900.642.282).

El Comité Técnico de Revisión está de acuerdo con lo consignado en el presente Avalúo Corporativo, el cual ha sido elaborado bajo coordinación de la Lonja de Propiedad Raíz de Santander y cumplido el trámite institucional establecido por los Estatutos y Reglamento Interno de Avalúos Corporativos, se le declara incorporado a los archivos de la institución autorizando su entrega al destinatario. Bucaramanga, 29 de enero de 2026.

De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 8 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el avalúo tiene una **vigencia de un (1) año** a partir de la fecha de expedición del informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el inmueble se conserven.

Cordialmente,

MARIO FERNANDO SOTO GOMEZ
Valuador Designado
R.A.A. AVAL- 91292552

JUAN PABLO MARTINEZ MARTINEZ
Coordinador Dpto. de Avalúos
R.A.A. AVAL-13720739

19. ANEXOS

19.1 SOPORTE DE LAS OFERTAS

19.2 UBICACIÓN DE LAS OFERTAS

19.1 SOPORTE DE LAS OFERTAS

Oferta 1



https://www.robertoogliastri.com/detalle-inmueble/lote-venta-sector-comercial-1424-1013/

Oferta 2



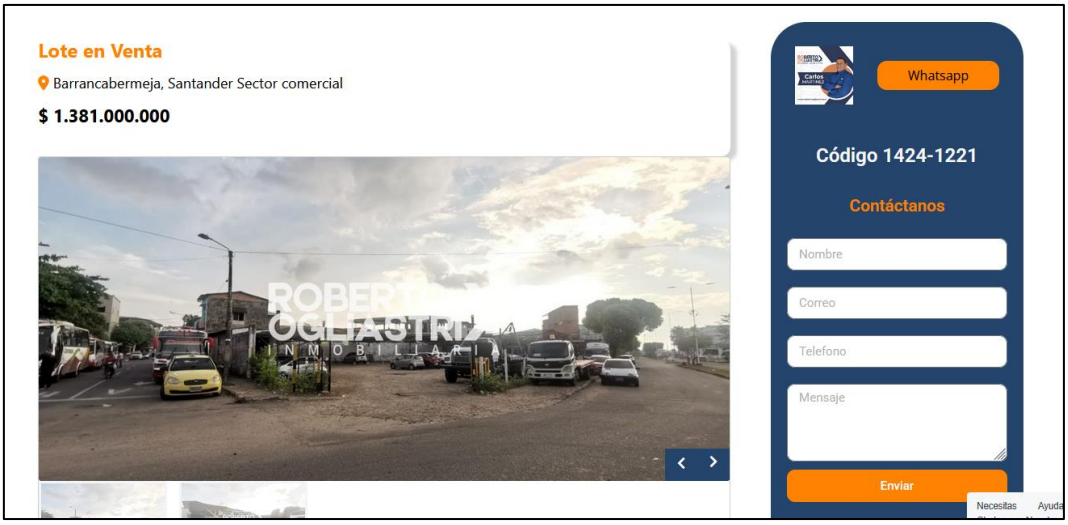
Sr Gabriel Mantilla, Tel: 3103229108

Oferta 3



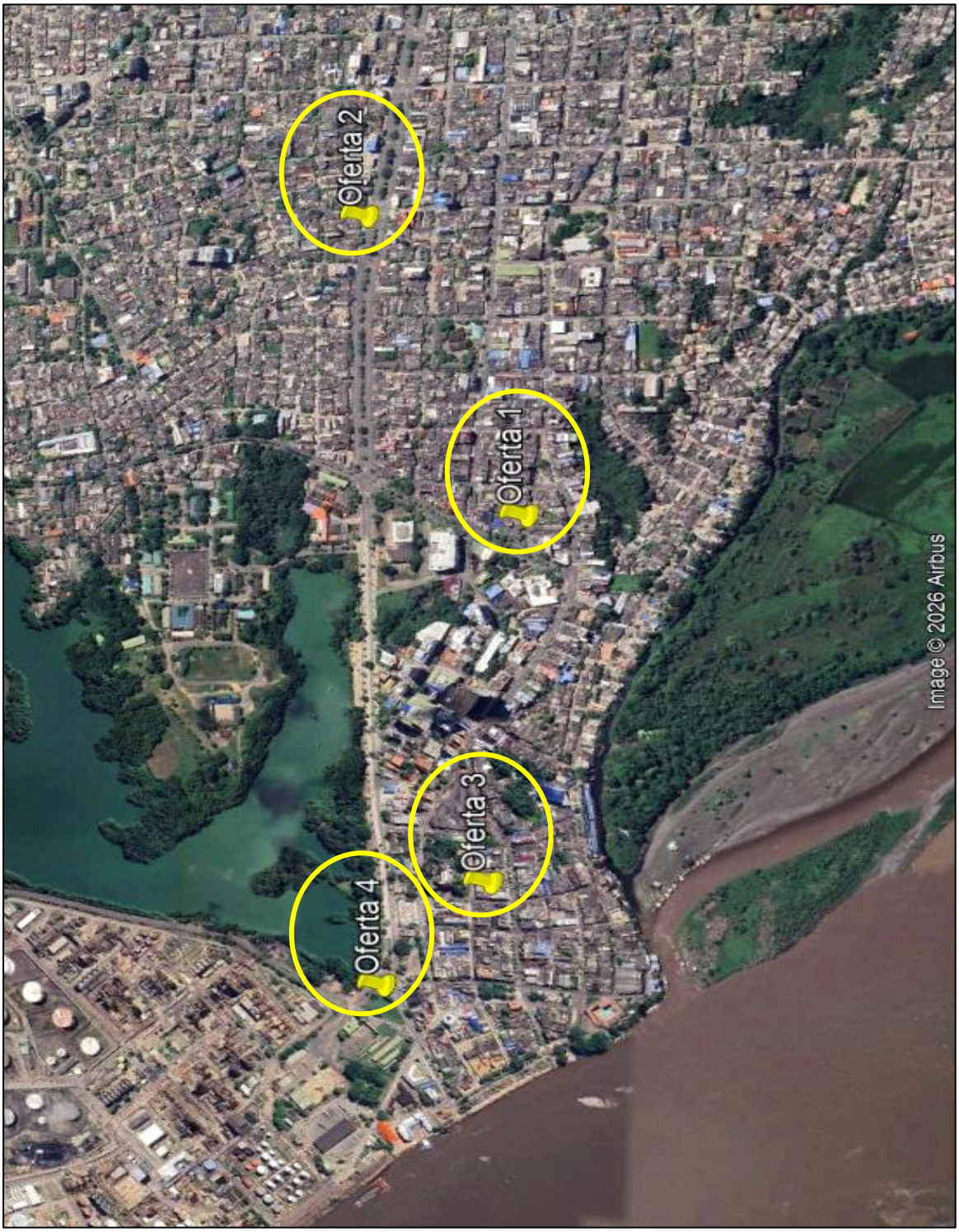
Fuente: Cll 49 # 5-25, Inmobiliaria Roberto Ogliastri

Oferta 4



https://www.robertoogliastri.com/detalle-inmueble/lote-venta-sector-comercial-1424-1221/

19.2 UBICACIÓN DE LAS OFERTAS

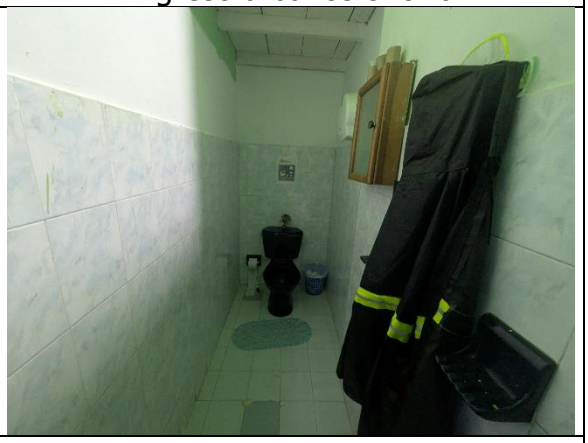


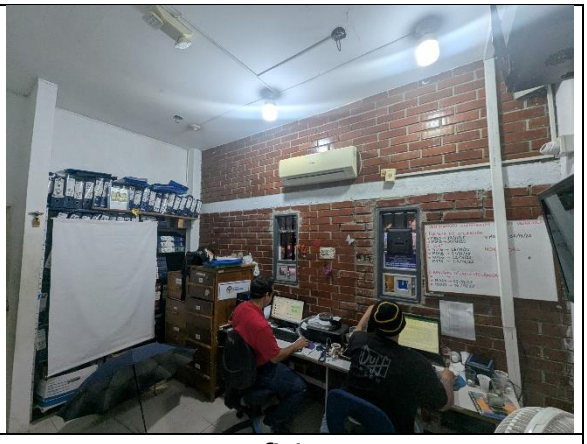
REGISTRO FOTOGRÁFICO
Avalúo 007-26

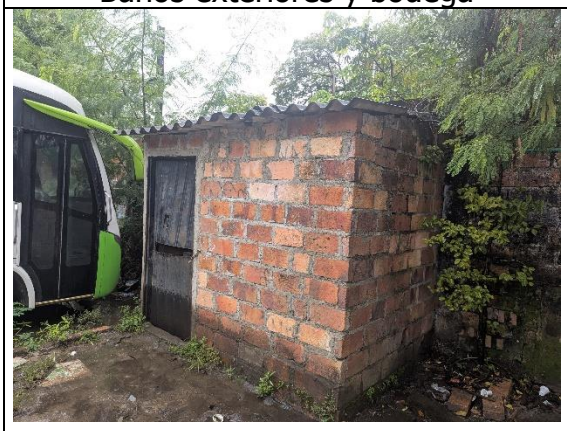
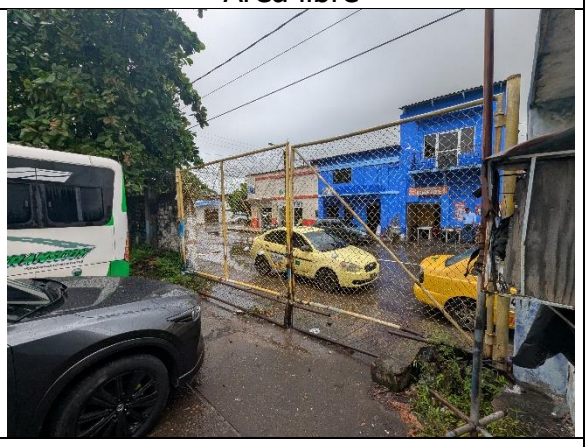
CALLE 52 NO. 3 - 66
CALLE 51 NO. 3-73,
SECTOR COMERCIAL,
DISTRITO DE BARRANCABERMEJA,
DEPARTAMENTO DE SANTANDER,
REPÚBLICA DE COLOMBIA

Bucaramanga, enero de 2026

	
Entorno	VISTA AEREA DEL PREDIO
	
Muro perimetral calle 51	Acceso Calle 51 a oficinas
	
Acceso a oficinas	Interior oficina

	
Interior oficina	Interior oficina
	
cafeteria	Ingreso a baños oficina
	
baño	baño

	
Sala juntas oficina	oficina
	
Área archivo	baño
	
almacén	almacén

	
Baños exteriores y bodega	Baños exteriores
	
Cuarto bombas	Area libre
	
Ramada de parqueo	Acceso carrera 3

	
Zona de servicios	Zona de servicios
	
ACCESO DESDE CALLE 52 CON CRA 3	ACCESO CALLE 51

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) MARIO FERNANDO SOTO GOMEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 91292552, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 04 de Agosto de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-91292552.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MARIO FERNANDO SOTO GOMEZ 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
04 Ago 2017	**Régimen de Transición**	**31 Mar 2022**	**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
12 Abr 2018	**Régimen de Transición**	**31 Mar 2022**	**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
09 Mar 2020	**Régimen Académico**

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
09 Mar 2020	**Régimen Académico**

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción	Régimen
08 Abr 2022	**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
12 Abr 2018	**Régimen de Transición**	**31 Mar 2022**	**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	Fecha de actualización	Régimen
04 Ago 2017	**Régimen de Transición**	**31 Mar 2022**	**Régimen Académico**

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	Régimen
09 Mar 2020	**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	Régimen
08 Abr 2022	**Régimen Académico**

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
09 Mar 2020	**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	Régimen
30 Ene 2018	**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.

Fecha de inscripción	Régimen
30 Ene 2018	**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	Régimen
21 Mayo 2018	**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-0092, vigente desde el 01 de Abril de 2016 hasta el 30 de Abril 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 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0014, vigente desde el 01 de Abril de 2016 hasta el 30 de Abril 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 Rurales con el Código RUR-0625, 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 Especiales con el Código ESP-0149, vigente desde el 01 de Diciembre de 2017 hasta el 31 de Diciembre de 2021, 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: BUCARAMANGA, SANTANDER
Dirección: CARRERA 31 # 1A - 29
Teléfono: 3156623030
Correo Electrónico: avaluos@incovaldecolombia.com

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
Ingeniero Industrial- Universidad Industrial de Santander.
Especialista en Finanzas - Universidad Autónoma de Bucaramanga.
Especialista en Gestión Territorial y Avalúos - Universidad Santo Tomas.

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) MARIO FERNANDO SOTO GOMEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 91292552.

El(la) señor(a) MARIO FERNANDO SOTO GOMEZ 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

b3cc0ae0

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 Enero del 2026 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal