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. 010-26, correspondiente al inmueble urbano ubicado en la Carrera 5 No. 51-25, Local 102, Edificio Lacides, 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

Carrera 35 No. 46-31 - Bucaramanga - Colombia www.lonjadesantander.com
316 525 3774 - 300 171 6927

DATOS GENERALES DEL AVALÚO CORPORATIVO
No. 010-26

CLASE DE AVALÚO	CORPORATIVO COMERCIAL
SOLICITANTE	ALCALDIA DISTRITAL DE BARRANCABERMEJA
DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	CARRERA 5 51-25, LOCAL 102, EDIFICIO LACIDES, SECTOR COMERCIAL, DISTRITO DE BARRANCABERMEJA, DEPARTAMENTO DE SANTANDER, REPÚBLICA DE COLOMBIA
CLASE DE INMUEBLE	LOTE EN PROPIEDAD HORIZONTAL P.H.
PROPIETARIOS	DISTRITO ESPECIAL PORTUARIO, BIODIVERSO INDUSTRUAL Y TURISTICO DE BARRANCABERMEJA
USO DEL AVALÚO	DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL
VALUADOR DESIGNADO	RICARDO LOZANO BOTACHE
FECHA DE INSPECCIÓN	26 NOVIEMBRE DE 2025

1. INTRODUCCIÓN

1.1. TIPO DE AVALÚO

De acuerdo a la solicitud el presente informe se refiere al Avalúo Corporativo Comercial de un inmueble residencial del área proporcional de terreno asociada al inmueble identificado como Local 102 del Edificio Lacides, anteriormente ubicado en la Carrera 5 No. 51-25, en el distrito de Barrancabermeja, departamento de Santander, república de Colombia.

Cabe precisar que el análisis se realiza sobre el área de terreno que proporcionalmente le correspondía al local comercial, teniendo en cuenta que el espacio físico donde se ubicaba el inmueble fue destinado posteriormente a la Plaza Cívica Luis Pinilla.

1.2. OBJETO

El objeto del avalúo es determinar el Valor Comercial del inmueble, por solicitud 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 al área proporcional del terreno asociada al predio que anteriormente ocupaba el Local 102 del Edificio Lacides ubicado en la Carrera 5 No. 51-25, Sector Comercial, Distrito de Barrancabermeja, departamento de Santander, república de Colombia.

3.1. NOMENCLATURA

Al inmueble objeto del presente avalúo le corresponde la siguiente nomenclatura:

Carrera 5 No. 51-25, Local 102, Edificio Lacides de la nomenclatura urbana del Distrito de Barrancabermeja, departamento de Santander, república de Colombia.

3.2. PROPIETARIO

De acuerdo al Certificado de Tradición (VUR) correspondiente a la Matrícula Inmobiliaria No. 303-42646, impreso el 29 de octubre de 2025 a las 12:09 PM, y la Escritura Pública No. 1746 del 30 de agosto de 2024, otorgada por la Notaría Primera de Barrancabermeja, el titular del dominio del inmueble objeto del presente avalúo es:

DISTRITO ESPECIAL PORTUARIO, BIODIVERSO INDUSTRIAL Y TURISTICO DE BARRANCABERMEJA, ANTES MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA

NIT 8902019006

Nota: La anterior información no constituye estudio de títulos.

3.3. CLASE DE INMUEBLE Y USO ACTUAL

Corresponde al lote sobre el cual anteriormente existía el Local 102 del Edificio Lacides espacio que en la actualidad integra la Plaza Cívica Luis Pinilla. Durante la visita de inspección se verificó que el lote hace parte del espacio público.

Es importante precisar que, aunque el lote continúa sometido al régimen de propiedad horizontal, la construcción asociada al local ya no existe y por tanto, no hará parte del encargo valuatorio, limitándose este informe a la valoración del área proporcional de terreno.

4. EL SECTOR

4.1. GENERALIDADES

El inmueble se localiza en el Sector Comercial de la ciudad, su uso principal es comercial complementado con uso institucional, en este sector se empezó a desarrollar la ciudad desde el margen derecho del rio Magdalena. Cuenta con amplias vías, espacio público y servicios complementarios.

En los últimos años ha sido objeto de inversión en parques, edificaciones institucionales como la casa de la mujer empoderada y el Bit del Rio lo cual le ha dado dinamismo a la zona.

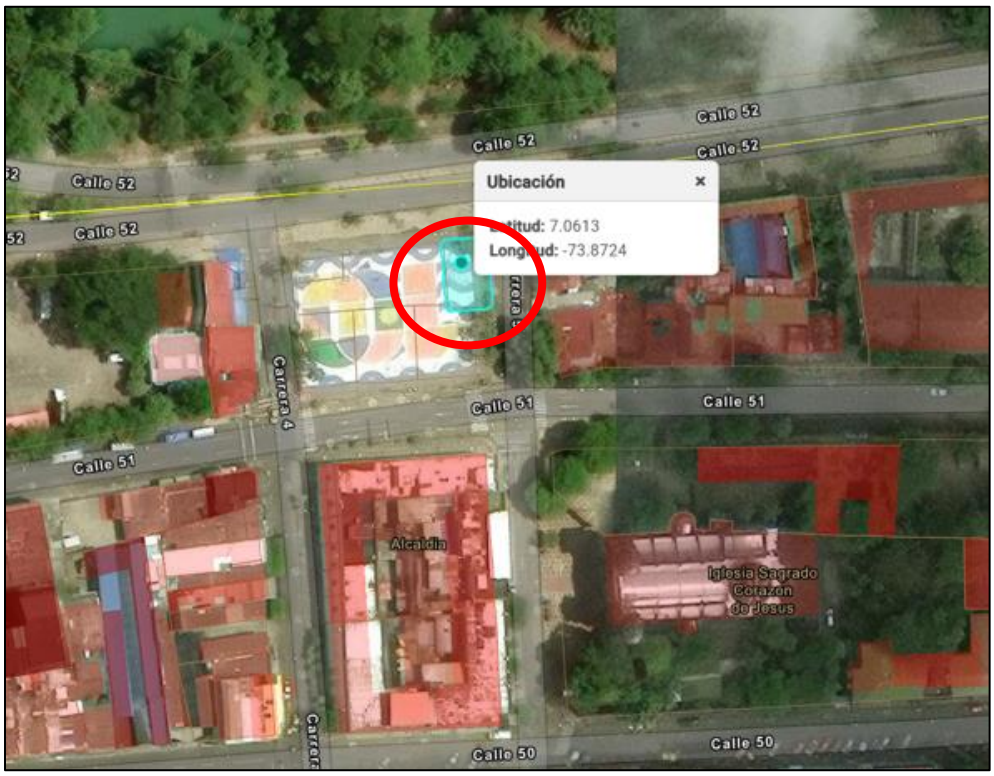
En su entorno inmediato se encuentra el Cristo Petrolero, ciénaga Miramar, sede principal de la Alcaldía, iglesia Sagrado Corazón, oficinas de Tránsito y Transporte, Cormagdalena, estación de policía, la puerta de acceso a la refinería y la zona donde

se desarrolla el comercio se encuentran oficinas, almacenes, terminal de buses, plaza de mercado Central y bancos.

En términos generales las condiciones de ordenamiento y saneamiento urbano del sector son buenas, la malla vial se encuentra pavimentada, cuenta con servicio de alumbrado público y todas las obras de urbanismo necesarias para el buen funcionamiento.

4.2. LOCALIZACIÓN.

De acuerdo al Concepto de Uso de Suelo DPDOT No 0709-2025 de octubre 29 de 2025, el bien inmueble se localiza en un área de actividad comercial con tratamiento urbanístico Eje Multiple EMP3: Calle 52 hasta la línea del ferrocarril, avenida 36 y carrera 28 de acuerdo con la zonificación establecida en el POT 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, y establecimientos de comercio almacenes de ropa, dotaciones, 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 ciénaga Miramar, **Por el Sur:** Con el bario Cardales, **Por el Occidente:** Con el rio Magdalena. **Por el Oriente:** Con la urbanización Cincuentenario.

Las condiciones de vecindario, ordenamiento y saneamiento ambiental son buenas.

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 al 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: La Avenida 52 o calle 52 de doble calzada, vías en buen estado de mantenimiento y conservación libres de ventas ambulantes.

Del Sector: La Avenida Calle 52, calles 50 y 51.

4.7.1. Estado de Conservación: El estado de conservación y mantenimiento de estas vías es bueno.

4.8. ELEMENTOS

La malla vial se encuentra pavimentada con andenes y sardineles en concreto de perfil homogéneo; y servicio de alumbrado público. Particularmente el predio objeto de avalúo hace parte de la plaza cívica Luis Pinilla.

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:

De Información: La nomenclatura, la señalización.
De Organización: Las señales de tránsito, los semáforos, los paraderos, los transformadores eléctricos, las cajas de teléfonos, las tapas de las alcantarillas.
De Ambientación: El alumbrado público, las bancas, asientos y materas, los objetos decorativos, los monumentos y esculturas;
De Servicios Varios: Los servicios de buses, taxis y otros.
Seguridad: Hidrantes en la zona.

4.10. SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con todos los servicios públicos básicos como agua potable de acueducto, red primaria de energía eléctrica de 13,5 KVA, gas natural domiciliario, redes de alcantarillado, redes de telefonía e internet banda ancha, con sus respectivos contadores.

4.11. ESTRATO

Según lo establecido en la ley 142 de 1994, la información de estratificación aplica única y exclusivamente para inmuebles de uso residencial y urbanos; por lo cual el inmueble no tiene estrato. El predio hace parte del espacio público de la ciudad.

4.12. TRANSPORTE

4.12.1. Servicios de transporte público: El servicio de transporte público se presta por varias empresas de transporte en un intercambio constante, y particulares.

4.12.2. Tipo de transporte: El servicio es prestado mediante 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 eficiente esto en razón a que por su ubicación confluyen en el mismo un sin número de rutas que provienen o van a toda la ciudad.

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

El predio no tiene servidumbres, cesiones ni afectaciones.

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 lote donde se encontraba construido la propiedad horizontal denominada Edificio Lacides es esquinero y está localizado en el costado nor oriental de la plaza Luis Pinilla; cuyos linderos se encuentran determinados en la Escritura Pública No. 1746 del 30 de agosto de 2024, otorgada por la Notaría Primera de Barrancabermeja.

La propiedad horizontal denominada edificio Lacides, constaba de cuatro locales en primer piso, y un apartamento en el segundo piso.

7.2. ESPECIFICACIONES GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN Y DE LOS ACABADOS

La construcción de la plaza cívica no hace parte del encargo valuatorio.

7.3. CERRAMIENTO

No tiene cerramiento.

7.4. TOPOGRAFÍA

Lote de terreno de topografía plana de forma regular.

8. ASPECTOS ECONÓMICOS

8.1. EXPLOTACIÓN ECONÓMICA DEL INMUEBLE

En el momento de la visita al inmueble se constató que el predio se encuentra destinado a uso público.

8.2. EXPLOTACIÓN ECONÓMICA DE LA ZONA

El uso predominante en la zona es comercial e institucional.

9. IDENTIDAD PREDIAL

De acuerdo con el Certificado de Tradición correspondiente a la Matrícula Inmobiliaria No. 303-42646, impreso el 29 de octubre de 2025, y la Escritura Pública No. 1746 del 30 de agosto de 2024, otorgada por la Notaría Primera de Barrancabermeja, el inmueble objeto de avalúo se identifican así:

Departamento	Santander
Municipio	Barrancabermeja
Barrio	Sector Comercial
Nomenclatura Urbana	Carrera 5 No. 51-25 Local 102 Edificio Lacides
Matrícula Inmobiliaria	No. 303-42646
Numero Predial	68081010100000024090190000012
Avalúo Catastral Año 2025	$5.162.000
Escritura Pública	No. 1746 del 30 de agosto de 2024, otorgada por la Notaría Primera de Barrancabermeja

9.1. LINDEROS

Los linderos del predio objeto de avalúo se encuentran consignados en la Escritura Pública No. 1746 del 30 de agosto de 2024, otorgada por la Notaría Primera del Círculo de Barrancabermeja así:

Por el norte, en 10,05 metros con local 103 de propiedad de Miguel María Porras Vargas, pared al medio;
Por el Oriente, en 3,95 metros con la carrera 5;
Por el Sur, en10,05 metros con local No, 101 de propiedad de Miguel María Porras Vargas pared al medio;
Por el Occidente, no se describe en documentos legales;
Nadir, con el terreno donde se levanta el Edificio Lacides;
Cenit, en altura libre de 4,10 metros con placa vaciada común de entrepiso con un coeficiente uso de aire de 11,27%
Nota: La anterior información no constituye estudio jurídico y, los linderos se toman como cuerpo cierto.

10. ÁREAS

De acuerdo con los documentos correspondientes a la Matrícula Inmobiliaria No. 303-42646, y la Escritura Pública No. 1746 del 30 de agosto de 2024, otorgada por la Notaría Primera de Barrancabermeja, el cuadro de áreas es el siguiente:

FUENTE	UND	ÁREA PRIVADA	ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA	COEF. CORPOPIEDAD	AREA PROPORCIONAL DEL TERRENO
Escritura Pública	m²	41.47	38.00	11.27%	Sin información
Certificado de Tradición	m²	41.47	38.00	11.27%	Sin información
Catastro	m²			Sin información	19.00

Nota 1: Para el caso específico, se aclara que el inmueble objeto de estudio presenta un área privada de 41.47 m2 y 38.00 m2 de área privada construida.

Nota 2: Durante la revisión documental del inmueble no fue posible establecer con certeza el área del lote matriz, debido a que en el Certificado de Tradición, escritura de compraventa y la escritura de constitución del régimen de propiedad horizontal se incluyen la cabida o área legal del terreno, limitándose únicamente a la descripción de linderos.

Si bien se encontraron referencias a linderos generales que sugieren un área aproximada de 173.19 m², dicha cifra no constituye información oficial ni verificable jurídicamente, por lo que no es procedente utilizarlas como base para el presente avalúo.

En virtud de lo anterior, y con el fin de garantizar uniformidad y certeza técnica, el área de terreno considerada para este informe corresponde al área registrada en la base catastral, coincidente con la información consignada en el recibo del impuesto predial, por ser el dato oficial disponible para fines fiscales y de referencia espacial.

Nota 3: 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 4: En caso de existir diferencias en las áreas; éstas deberán corregirse y protocolizarse ante las entidades competentes por parte de sus propietarios.

Basados en la información hallada en las diferentes fuentes de información aportadas por el solicitante y en la información catastral existente en el distrito de Barrancabermeja, se toman las siguientes áreas para la correcta realización de los cálculos valuatorios requeridos en el presente informe:

ÁREA DE TERRENO	ÁREA CONSTRUIDA
19,00 m^2	0,00 m^2

11. REGLAMENTACIÓN

De acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial vigente y el Concepto de Uso de Suelos suministrado DPDOT N° 0709-2025 el bien inmueble avaluado presenta las siguientes connotaciones:

11.1. PLANO DE TRATAMIENTOS: Eje múltiple EM3



Fuente: *POT Barrancabermeja Acuerdo 018 de 2002.*

11.2. PLANO DE ACTIVIDADES: ÁREA DE ACTIVIDAD – Comercial



Fuente: *POT Barrancabermeja Acuerdo 018 de 2002.*

Uso permitido para desarrollar actividades de tipo Comercial, la plaza civica fue construida posterior al 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. 0709 – 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 CARRERA 5 # 51-25 del sector comercial con número predial 01-01-0024-0012-901 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 sólidos.

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			

Carrera 8 N°. 6-19 Edificio Superestrellas, piso 3.

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 de fecha 30 de octubre de 2025
- Copia de la Escritura Pública No. 1746 del 30 de agosto de 2024 de la Notaría Primera de Barrancabermeja.
- Certificado VUR correspondiente a la Matrícula Inmobiliaria No. 303-42646 impreso el 29 de octubre de 2025 a las 12:08 PM.
- Documento resumen Datos generales suministrado por el solicitante.
- Concepto de Uso de Suelo DPDOT N° 0709-2025
- Carta catastral del predio de fecha
- 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 21 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. Ubicación del predio.

2. Vías de acceso y comunicación.

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

4. Área del predio con respecto a otros de uso similar.

5. Uso actual del predio.

6. Calidad de servicios públicos del sector y los servicios del inmueble.

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 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 cada 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 o el título 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 de matrícula inmobiliaria se tomaron como punto de referencia.

14. Se asume que los títulos de propiedad, consignados en las escrituras 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. Certificamos 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 Mario Fernando Soto Gómez, Omar León Cañas, Rafael Enrique Mora Navarro, Rafael Rubio Carvajalino, Jaime Ernesto Ramírez Acevedo y Ricardo Lozano Botache - Valuador Designado para la elaboración del presente informe - Peritos con Registro Abierto de Avaluadores R.A.A vigente, quienes de acuerdo a 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.

15. VALORES

15.1. VALORACIÓN DEL TERRENO

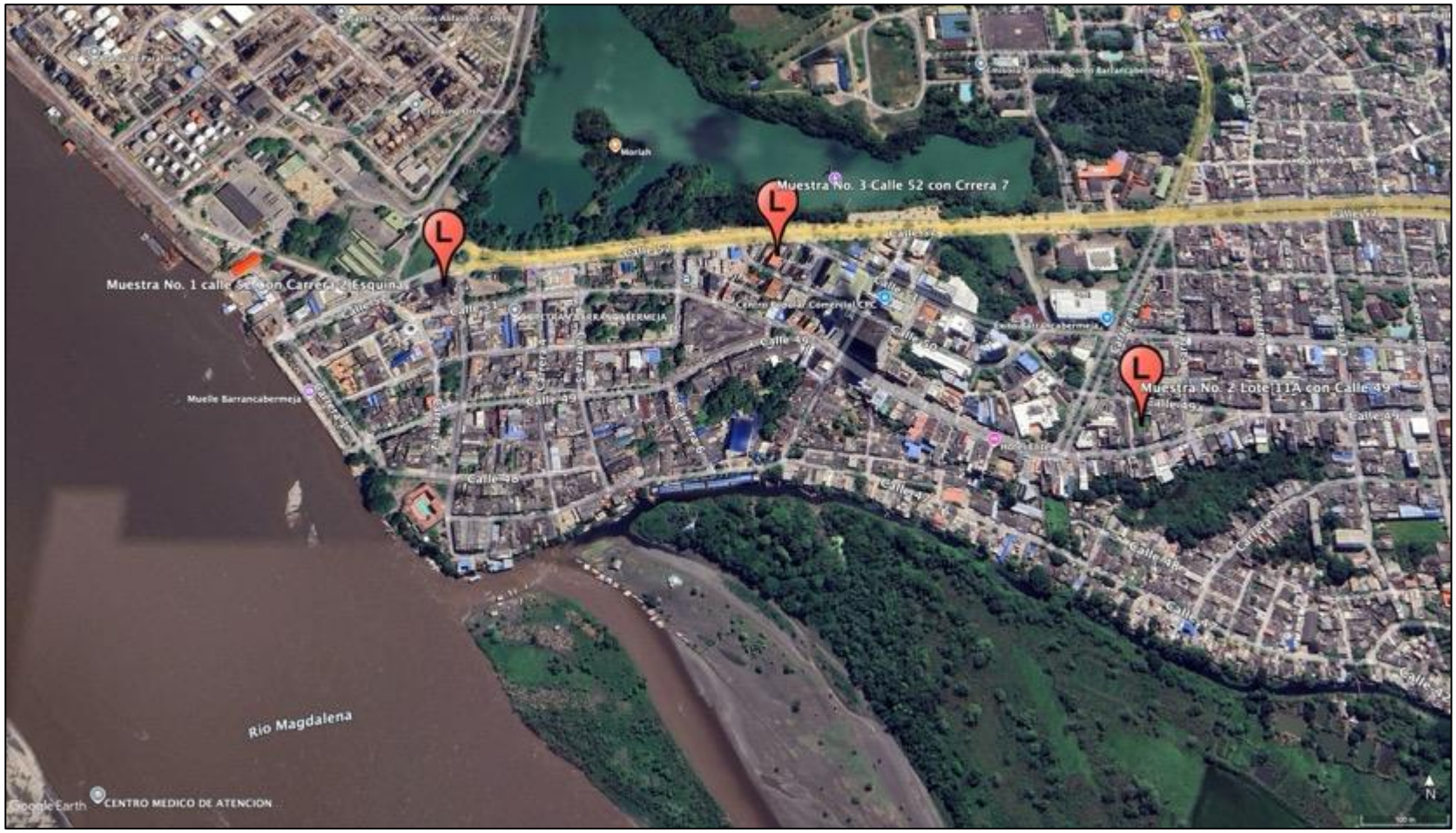
Para la valoración del terreno se utilizó el método de comparación o de mercado, partiendo de las ofertas de inmuebles de similares características en el sector y sustrayendo el valor de la construcción en cada una de ellas para finalmente segregar el valor por metro cuadrado de terreno. El estudio de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

Nº	Fuente del Dato	Ubicación	Tipo de Inmueble	Área Terreno (m²)	Área Construida (m²)	Valor Oferta	Factor Negociación	Valor Ajustado % Negociación	Factor Tamaño	Factor Ubicación	Fac Esq Parque	Factor Estratificación	Valor / m² Construcción	Valor / m² Terreno	Valor / m² Terreno Homologado	Observaciones
1	INMOBILIARIA ROBERTO OGLIASTRI	CALLE 52 Con Carrera 2	LOTE Y CONSTUCCIÓN	1116,80	102,00	$1.381.000.000	1,00	$ 1.381.000.000	1,00	1,00	1,10	1,00	$ 519.443	**$ 1.189.127**	**$ 1.308.039**	SIMILAR AL OBJETO DE AVALÚO
2	INMOBILIARIA ROBERTO OGLIASTRI	CARRERA 11 A CON CALLE 49, COLOMBIA	LOTE Y CONSTUCCIÓN	537,00	0,00	$698.100.000	1,00	$ 698.100.000	1,00	1,00	1,10	1,00	$ 0	**$ 1.300.000**	**$ 1.430.000**	SIMILAR AL OBJETO DE AVALÚO
3	INMOBILIARIA MARTHA HERNANDEZ	CALLE 52 con carrera 7, Urbanizacion Cincuentenario	LOTE Y CONSTUCCIÓN	275,00	0,00	$500.000.000	1,00	$ 500.000.000	0,90	0,90	1,00	1,00	$ 0	**$ 1.818.182**	**$ 1.472.727**	SIMILAR AL OBJETO DE AVALÚO

PROMEDIO	**$1.403.589**
DESVIACIÓN ESTANDAR	**$85.462**
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	**6,09%**
COEFICIENTE DE ASIMETRIA	**-125,79%**
LIMITE SUPERIOR	**$1.489.050**
LIMITE INFERIOR	**$1.318.127**
VALOR ADOPTADO	**$1.400.000**

FOTO MUESTRA 1	FOTO MUESTRA 2	FOTO MUESTRA 3
		
https://www.robertoogliastri.com/detalle-inmueble/lote-venta-sector-comercial-1424-1221/	https://www.robertoogliastri.com/detalle-inmueble/lote-venta-sector-comercial-1424-1013/	https://www.inmobiliariamarthahernandez.com/lv25-500-000-000/

LOCALIZACION DE MUESTRAS


Muestra No. 3 Calle 52 con Crrera 7
Muestra No. 1 calle 52 con Carrera 7 Esquina
Muestra No. 2 Lote 11A con Calle 49
Muelle Barrancabermeja
Rio Magdalena
CENTRO MEDICO DE ATENCION
Google Earth

El análisis de la muestra y su comportamiento es acertado, el coeficiente de variación es de **6,09%** 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.

Teniendo en cuenta lo anterior, se adopta el promedio obtenido del análisis estadístico como valor asignable al terreno, es decir, la suma de **$1.400.000 M/Cte.**, por m^2. (Valores aproximados a miles para efectos de cálculo).

16. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

Las perspectivas de valorización del inmueble son estables, debido a la oferta de predios en el sector.

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:

VALOR INMUEBLE AVALUADO			
ITEM	**Área m²**	**Valor/ m2**	**Total**
ÁREA DE TERRENO	19,00	$ 1.400.000	$ 26.600.000
VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE			**$ 26.600.000**

SON: VEINTISEIS MILLONES SEISCIENTO MIL PESOS M/CTE. ($26.600.000).

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,

RICARDO LOZANO BOTACHE
Valuador Designado
R.A.A. AVAL- 142233709

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

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER
EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

REGISTRO FOTOGRÁFICO
Avalúo 010-26

CARRERA 5 # 51-19,
LOCAL 102 EDIFICIO LACIDES
BARRIO SECTOR COMERCIAL
MUNICIPIO DE
BARRANCABERMEJA,
DEPARTAMENTO DE SANTANDER,
REPÚBLICA DE COLOMBIA

Bucaramanga, enero del 2026

Carrera 35 No. 46-31 - Bucaramanga - Colombia www.lonjadesantander.com
316 525 3774 - 300 171 6927

	
EL SECTOR (Carrera 5)	**EL SECTOR (Avenida 52)**
	
EL SECTOR (Calle 51)	**VISTA AREA PROPORCIONAL DE TERRENO LOCAL DEMOLIDO 101**
	
VISTA NORTE	**VISTA ORIENTAL**

	
VISTA OCCIDENTAL	**VISTA ESQUINA 2**
	
PANORAMICA PLAZA LUIS PINILLA	**VISTA GENERAL**
	
VISTA GENERAL	**AVENIDA 52 VISTA OCCIDENTAL**

PIN de Validación: a66409d9

https://www.raa.org.co

A.N.A.
Autorregulador Nacional de Avaluadores
https://www.ana.org.co
Calle 99 No 7A - 51 Ofc 203
Bogotá D.C - Colombia
Líneas gratuitas de atención A.N.A.
En Bogotá: 355 97 40
A Nivel Nacional: 01-8000 423 640

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) RICARDO LOZANO BOTACHE, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14233709, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Marzo de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-14233709.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) RICARDO LOZANO BOTACHE 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
23 Mar 2017	**Régimen de Transición**	**23 Ago 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
23 Mar 2017	**Régimen de Transición**	**23 Ago 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
23 Abr 2018	**Régimen Académico**

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción	Régimen
01 Sep 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
01 Sep 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
01 Sep 2022	**Régimen Académico**

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
28 Ago 2017	**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
23 Mar 2017	**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
23 Abr 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
23 Abr 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-0367, vigente desde el 01 de Diciembre de 2015 hasta el 01 de Mayo 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-0238, vigente desde el 01 de Diciembre de 2015 hasta el 01 de Mayo de 2017, 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: BUCARAMANGA, SANTANDER
Dirección: CALLE 34 # 28 - 60 EDIF BOREALIX APTO 605
Teléfono: 3142978337
Correo Electrónico: ricardolozanobotache@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Topógrafo - Universidad del Tolima.
Especialista en Avaluos- Universidad Santo Tomás
Magíster en Administración de Empresas - Universidad Santo Tomás.
Magíster en Desarrollo Rural - Pontificia Universidad Javeriana.

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) RICARDO LOZANO BOTACHE, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 14233709.

El(la) señor(a) RICARDO LOZANO BOTACHE 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

a66409d9

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