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 con su amable solicitud estamos presentando el Avalúo Corporativo Comercial No. 011-26, correspondiente al inmueble urbano ubicado en la Calle 51 No. #5-15/21//27/33/41/47/55/61/67, barrio Centro, municipio 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. 011-26

CLASE DE AVALÚO	CORPORATIVO COMERCIAL
SOLICITANTE	ALCALDIA DISTRITAL DE BARRANCABERMEJA
DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	CALLE 51 NO. #5-15/21//27/33/ 41/47/55/61/67 BARRIO SECTOR COMERCIAL, MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA, DEPARTAMENTO DE SANTANDER, REPÚBLICA DE COLOMBIA
CLASE DE INMUEBLE	LOTE CON VARIOS TIPOS DE CONSTRUCCIONES
PROPIETARIOS	RINCON ROJAS OMAR DARIO
USO DEL AVALÚO	DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL.
VALUADOR DESIGNADO	ING. RAFAEL ENRIQUE MORA NAVARRO
FECHA DE INSPECCIÓN	27 DE NOVIEMBRE DE 2025

1. INTRODUCCIÓN

1.1. TIPO DE AVALÚO

De acuerdo con la solicitud el presente informe se refiere al Avalúo Corporativo Comercial de un inmueble residencial con varios tipos de construcción, identificado con las nomenclaturas Calle 51 No. #5-15/ 21/ 27/ 33/ 41/ 47/ 55/ 61/ 67, barrio Centro, municipio 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 con 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 estos.

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 que tiene varias tipos de construcciones una casa identificada con el Numero 5-15/21 un lote de terreno sellado identificado con el # -5-38 con una construcción en muy mal estado de conservación, casa residencial medianera que no se pudo observar un parqueadero para vehículos y un casa en donde funciona un consultorio odontológico y los restos de una casa la cual no tiene cubierta en el barrio La Concordia, sector del barrio El Centro dentro del área urbana del municipio de Barrancabermeja, departamento de Santander, república de Colombia.

3.1. NOMENCLATURA

El predio se encuentra demarcado con la siguiente nomenclatura:

Calle 51 No. #5-15/ 21/ 27/ 33/ 41/ 47/ 55/ 61/ 67, barrio El Centro, municipio de Barrancabermeja, departamento de Santander, república de Colombia.

3.2. PROPIETARIOS

De acuerdo con el Certificado de Tradición correspondiente a la Matrícula Inmobiliaria No. 300-35605 impreso el 04 de agosto de 2022 a las 09:48:01 AM, el titular del dominio del inmueble objeto del presente avalúo es:

RINCON ROJAS OMAR DARIO CC. 91.435.272

Nota: La anterior información no constituye estudio de títulos.

3.3. CLASE DE INMUEBLE Y USO ACTUAL

Como se indicó el predio tiene varias construcciones como son:

La identificada con el # 5-15/21 en el que se encuentra una casa con local comercial y baño, parqueadero, sala comedor, cocina dos alcoba son baño social, cocina, zona de ropas.

Contigua a esta casa está un lote sellado el cual no se pudo observar en su interior en muy mal estado la fachada.

Contiguo este predio existe una casa que tampoco se pudo inspeccionar que de acuerdo con la descripción del propietario del predio tiene tres alcobas, sala comedor, cocina patio de ropas dos alcobas en regular estado de conservación:

A continuación, existe un parqueadero con estructuras metálicas y teja de zinc para una cubierta parcial, fachada en malla eslabonada.

Por último, hay otra casa del cual solo sirve un consultorio, una sala y otra pieza el resto de la casa está sin cubierta y amenaza ruina

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.

Barrancabermeja es un distrito colombiano ubicado a orillas del río Magdalena, en la parte occidental del departamento de Santander. Es la ciudad industrial más importante del departamento de Santander, sede de la refinería de petróleo más grande del país y es la capital de la Provincia de Yariguíes.
Clima: Tropical monzónico Am
Coordenadas: 7°04′03″N 73°50′50″O / 7.0675, -73.847222222222

Está ubicada a 120 km al occidente de Bucaramanga, a orillas del Río Magdalena, en la región del Magdalena Medio, siendo el municipio más importante de ésta y segundo en todo el departamento. Fue un corregimiento hasta 1922, año en que fue fundada como municipio.

Barrancabermeja está situada en el fértil valle del Magdalena, en la margen derecha del río que da nombre al valle. El municipio está rodeado de un sin fin de ciénagas y quebradas que le han dado el apodo de "ciudad entre aguas".

La Ciénaga San Silvestre es un paisaje para destacar. Es la reserva natural más importante de Barrancabermeja, las ventajas de este centro lacustre son muchas: se pueden realizar recorridos en bote, participar de las actividades del crucero del amor y practicar sky. A su vez, la ciénaga sirve de balneario, para lo cual se deben escoger sitios propicios y seguros.



Fuente: Google earth

4.3. EQUIPAMIENTO COMUNAL

En el sector se encuentran centros educativos, iglesias, restaurantes, parques, establecimientos de comercio de bajo impacto como cafeterías, panaderías, papelerías, supermercados, droguerías, algunos edificaciones de carácter institucional

4.4. DELIMITACIÓN DEL SECTOR Y URBANIZACIONES ADYACENTES

Por el norte: con la Comuna 2
Por el Occidente: con el Rio Magdalena
Por el sur: con la comuna 4
Por el oriente: por la comuna 5

4.5. ACTIVIDAD PREDOMINANTE DEL SECTOR

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

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: La calle 51 y 52 unidireccionales de doble carril, la avenida del ferrocarril de 6 calzadas y bidireccional, la carrera 5 y 6 unidireccional de doble carril, vías en buen estado de mantenimiento y conservación libres de ventas ambulantes.

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 con pavimento asfáltico, andenes y sardineles en concreto reforzado y servicio de alumbrado público. Su estado de conservación es bueno.

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 Comunicación:	No hay
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 metropolitano, 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

Estrato Socioeconómico del predio: Comercial.

El sector donde se ubica el inmueble cuenta con Estrato Socioeconómico Nivel Tres (3).

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, que comunican este sector con los demás barrios de la ciudad. Tambien existe el trasporte informal

4.12.2. Tipo de transporte: El servicio es prestado mediante bus convencional, busetas, taxis y trasporte 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 del Área Metropolitana de Bucaramanga.

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 el Área Metropolitana de Barrancabermeja .

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

En el momento de la valoración no existe afectación identificable.

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 valuatorío por parte del solicitante o que se presentara un evento natural (terremoto) principalmente.

7. EL PREDIO

7.1. CONFORMACIÓN

Como ya se indicó existe varios construcciones dentro del predio con independencia de servicios y entradas que hacen los acabados del predio sean variables. El líneas generales los acabados denotan la acción del tiempo en las construcciones y cavados y algún vandalismo

La casa residencial medianera corresponde a un desarrollo interno de cuatro (4) niveles en un terreno plano ubicado en la calle 51 entre las carreras 21 y 22 costado sur, en el barrio El Centro, municipio de Bucaramanga, 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

- **Fachada:** desde ladrillo de arena cemento a la vista, pasado por malla eslabonada soportada por tubería metálica hasta frísos y pintura de vinilo
- **Pisos:** en tierra, en concreto afinado, en cerámica de 40x40 cm.
- **Muros interiores:** Estucados y pintados con vinilo, en ladrillo a la vista o ladrillo frisado
- **Enchapes en baños:** Cerámica.
- **Aparatos de baños:** Porcelana sanitaria tipo corona.
- **Carpintería metálica:** Puertas en lámina de hierro figurad pintada con esmalte doméstico.
- **Carpintería de madera:** No se observó**.**
- **Placa del entrepiso:** No hay.
- **Cubierta:** teja de zinc o asbesto cemento.
- **Estructura:** Muros de carga en ladrillo y columnetas en concreto reforzado.
- **Mampostería:** Con paredes mixtas en ladrillos H-10 y H-15 friso liso y vinilo.
- **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 inmueble objeto de estudio es mala o a lo sumo aceptable.

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

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

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

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 valuador 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 frontales y laterales del inmueble salvo un espacio de terreno que la fachada eta en malla eslabonada

7.4 TOPOGRAFÍA

El terreno presenta una topografía plana

8 ASPECTOS ECONOMICOS

8.1 EXPLOTACIÓN ECONÓMICA DEL INMUEBLE

En el momento de la visita al inmueble se constató que se encuentra arrendado por sectores y su funcionamiento es principalmente comercial; hay partes que no tiene actividad económica

8.2 EXPLOTACIÓN ECONÓMICA DE LA ZONA

El uso predominante en la zona es residencial, con uso comercial sobre las vías vehiculares principales

9 IDENTIDAD PREDIAL

De acuerdo con el Certificado de Tradición correspondiente a la Matrícula Inmobiliaria No. 300-35605 impreso el 04 de agosto de 2022 a las 09:48:01 AM y la Escritura Pública No. 2694 del 17 de diciembre de 2020, Notaría Primera del Círculo de Bucaramanga, el inmueble en estudio se identifica así:

Departamento	Santander
Municipio	Barrancabermeja
Barrio	El centro
Nomenclatura Urbana	Calle 51 No. 15 - 21/ 27/ 33/ 41/ 47/ 55/ 61/ 67
Matrícula Inmobiliaria	No. 303-2808
Numero Predial	68081010100000034001000000000 / 68080101000000340007500000001
Avalúo Catastral Año 2023	$57.976.000 286.946.000
Escritura Pública	No. 2329 del 2007-12-14 de la Notaria única de Girón

9.1 LINDEROS

Los linderos se encuentran consignados en la Escritura Pública No. 2329 del 2007-12-14 de la Notaria Única de Girón y en el VUR correspondiente a la Matrícula Inmobiliaria No. 300-2808, así: como en el archivo de linderos MZ 34 folio 303-2808

10. AREAS

De acuerdo al Certificado Ventanilla Única de Registro (VUR) correspondiente a la Matrícula Inmobiliaria No. 303-2808 impreso el 29 de octubre de 2025 a las 12:18:00 PM, la Escritura Pública No. 2329 del 14 de diciembre de 2007, Notaría Única del Círculo de Girón y consulta estado de cuenta, impuesto predial, del municipio distrital de Barrancabermeja, el cuadro de áreas es el siguiente:

De acuerdo a la documentación suministrada por el solicitante, el cuadro de áreas es el siguiente:

FUENTE	ÁREA DE TERRENO	ÁREA CONSTRUIDA
Certificado Ventanilla Única de Registro (VUR) correspondiente a la Matrícula Inmobiliaria No. 303-2808 impreso el 29 de octubre de 2025 a las 12:18:00 PM	Sin información	Sin información.
Escritura Pública No. 2329 del 14 de diciembre de 2007, Notaría Única del Círculo de Girón	Cll 51 # 5-15/ AREA: 142 m² Cll 51 # 5-21/ AREA: 141 m² Cll 51 # 5-27/ AREA: 155 m² Cll 51 # 5-33/ AREA: 137 m² Cll 51 # 5-41/ AREA: 160 m² Cll 51 # 5-47/ AREA: 106 m² Cll 51 # 5-61/ CAREA: 214 m² Cll 51 # 5-67/ AREA: 141 m² **Total Área 1196,00 m²**	Sin información.
Estado de cuenta Terreno, impuesto predial, del municipio distrital de Barrancabermeja.	735,00 m^2	783,00 m^2
Estado de cuenta Mejoras, impuesto predial, del municipio distrital de Barrancabermeja.	0	113 m²

Basados en la información hallada en las diferentes fuentes de información aportadas por el solicitante y en la información catastral existente en el municipio 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
1196,00 m^2	473,125 m^2

De acuerdo con el levantamiento topográfico realizado recientemente por la Alcaldía de Barrancabermeja nos informa que el área del lote es de 1.140,24 $m^{2,}$ sin embargo, estas áreas no están legalizadas. En el estudio de títulos suministrado por la Alcaldía de Barrancabermeja, anota que la sumatoria de todos los predios en el estudio indicado suma un área total de 1196 m², bastante similar al área del levantamiento topográfico. Y de acuerdo a la apreciación del perito el área más probable es la de 1196,00 m².

Al no existir un área construida real en documentos que reflejará lo real en físico, fue necesario tomarlas en la visita

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 inmueble objeto de estudio que se analizará y tasará económicamente, corresponde a una unidad inmobiliaria independiente. Su determinación de acabados, estado, forma, cabida y linderos es tomada por información documental y verbal del propietario, corroborada en la inspección. Se determinará valor comercial del predio teniendo en cuenta las condiciones físicas, de localización y normativas que aplican sobre el mismo.

11. REGLAMENTACIÓN

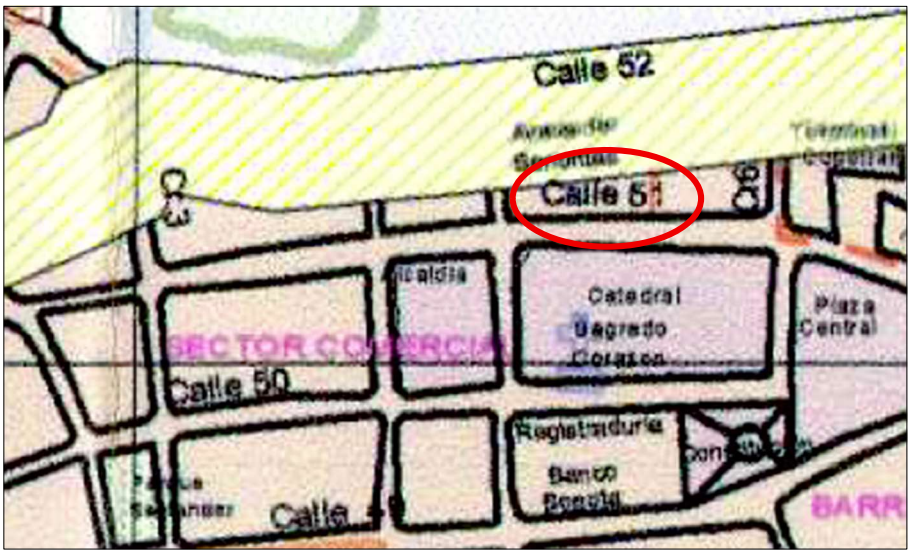
De acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial vigente para la ciudad, el bien inmueble avaluado, presenta las siguientes connotaciones:

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. 0710 – 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 51 # 5-27 del sector comercial con número predial 01-01-0034-0007-000 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 Técnicos	Joel Martinez		29-10-2025
Reviso	Juan Darío 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. 2694 del 17 de diciembre de 2020, Notaría Primera del Círculo de Bucaramanga.
- Certificado de Tradición correspondiente a la Matrícula Inmobiliaria No. 300-35605, impreso el 04 de agosto de 2022 a las 09:48:01 AM.
- Documento resumen Datos generales suministrado por el solicitante.
- Concepto de Uso de Suelo
- 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 en 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. Tipo y características de los materiales empleados en la construcción.

8. Distribución y diseño adaptado para la función actual.

9. Su estado de conservación y mantenimiento malo, regular o aceptable dependiendo de la construcción.

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

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

12. 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 cada sustentación, el cual deberá ser cancelado a la Lonja de Propiedad Raíz de Santander.

13. 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).

14. El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorío y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

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

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

17. 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.

18. 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.

19. 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.

20. 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.

21. Estuvieron en el Comité de Revisión de Avalúos los valuadores Mario Fernando Soto Gómez, Omar León Cañas, Rafael Rubio Carvajalino, Jaime Ernesto Ramírez Acevedo, Ricardo Lozano Botache y Rafael Enrique Mora Navarro - 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 Valuatoría 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 con las metodologías Valuatoría establecidas en la Resolución 620 de 2008 del IGAC, se considera:

Definición:
Artículo 1º. - Método de comparación o de mercado. Es la técnica Valuatoría 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 valuatorío, 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 Fitte y Cervinni, 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.

Parágrafo 1.- Este método se debe usar en caso de que el bien objeto de avalúo no cuente con bienes comparables por su naturaleza (colegios, hospitales, estadios, etc.) o por la inexistencia de datos de mercado (ofertas o transacciones) y corresponda a una propiedad no sujeta al régimen de propiedad horizontal.

Parágrafo 2.- Para depreciar los equipos especiales que posea el bien, se emplea el método lineal, tomando en cuenta la vida remanente en proporción a la vida útil establecida por el fabricante.

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 51 No. #5-15/ 21/ 27/ 33/ 41/ 47/ 55/ 61/ 67								
Nº	Fuente del Dato	Ubicación	Tipo de Inmueble	Área Terreno (m²)	Área Construida (m²)	MURO PERIMETRAL	Valor Oferta	Factor Negociación	Valor Ajustado % Negociación	Factor Frente	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	1,20	$ 1.076.187	$ 262.622	$ 1.191.734	$ 1.430.081	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	1,20	$ 956.627	$ 0	$ 1.172.371	$ 1.406.845	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	1,20	$ 302.965	$ 0	$ 1.216.712	$ 1.460.054	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	1,20	$ 956.627	$ 1.736	$ 1.087.311	$ 1.304.773	SIMILAR AL OBJETO DE AVALÚO

PROMEDIO	$1.400.438
DESVIACIÓN ESTANDAR	$67.393
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	4,81%
COEFICIENTE DE ASIMETRIA	- 1,39
LIMITE SUPERIOR	$1.467.832
LIMITE INFERIOR	$1.333.045
VALOR ADOPTADO	**$1.400.438**

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.

Teniendo en cuenta lo anterior, se adopta el promedio obtenido del análisis estadístico como valor asignable al terreno, es decir, la suma de **$1.400.438 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 Revista Construdata, Edición N° 216 y de la publicación de los costos de construcción del IGAC 2025, documento especializado del período trimestral comprendido a la fecha de aplicación del valor del bien en el año en curso, costos promedio de metro cuadrado para una vivienda unifamiliar VIS, de Medellín, aplicable a Barrancabermeja.

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 Fitte y Cervinni. 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 no antes de dejar anotado que la construcción 1,3,4 y 5 se tomaron con distanciómetro al momento de la inspección.

TABLA PARA DETERMINAR EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN DEL INMUEBLE QUE SE ESTA AVALUANDO								
Descripción	TABLA PARA DETERMINAR EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN DEL INMUEBLE QUE SE ESTA AVALUANDO							
	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD % VIDA	EST. DE CONSER.	DEPRECIACIÓN	VALOR REP.	VALOR DEPRECIADO	VALOR / m² CONST.
Casa 1	18	70	26%	4	60,22%	$ 2.414.631,00	$ 1.454.082,21	$ 960.548,79
Casa 3	18	70	26%	4	60,22%	$ 2.414.632,00	$ 1.454.082,82	$ 960.549,18
Casa 4 parqueadero	5	50	10%	3	21,24%	$ 388.392,00	$ 82.479,47	$ 305.912,53
Casa 5	18	70	26%	4,5	79,23%	$ 1.448.779,20	$ 1.147.795,91	$ 300.983,29
VALOR ADOPTADO PARA OTRAS CONSTRUCCIÓNES								$2.527.994

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

La estimación de las areas construidas es

CONSTRUCCIONES			
Predio 1	112,50	$ 960.548,79	$ 108.061.738
Predio 3	112,50	$ 960.548,79	$ 108.061.738
Predio 4 Parqueadero	220,00	$ 305.912,53	$ 67.300.756
Predio 5 odontología	28,125	$ 300.983,29	$ 8.465.155
TOTAL			$ 291.889.388

16. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

Las perspectivas de valorización del inmueble son estables, debido a la crisis que sufre la capital petrolera de Colombia como resultado de la disminución de la explotación de los pozo petroleros de la zona la baja producción de la refinería de Ecopetrol en Barrancabermeja.

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	1196,00	$ 1.400.438	$ 1.674.923.848
ÁREA CONSTRUIDA	Global		$ 291.889.388
VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE			**$ 1.966.813.236**

SON: MIL NOVECIENTOS SESENTA Y SEIS MILLONES OCHOCIENTOS TRECE MIL DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS M/CTE. ($1.966.813.826).

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,

ING. RAFAEL E. MORA NAVARRO
Valuador Designado
R.A.A. AVAL- 13.804.419

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

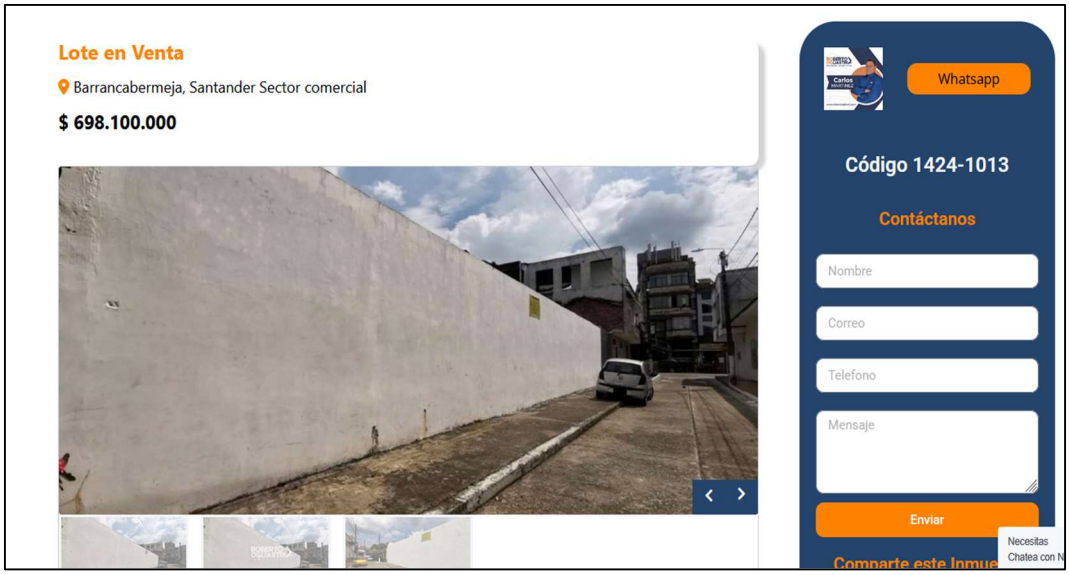
19. ANEXOS

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



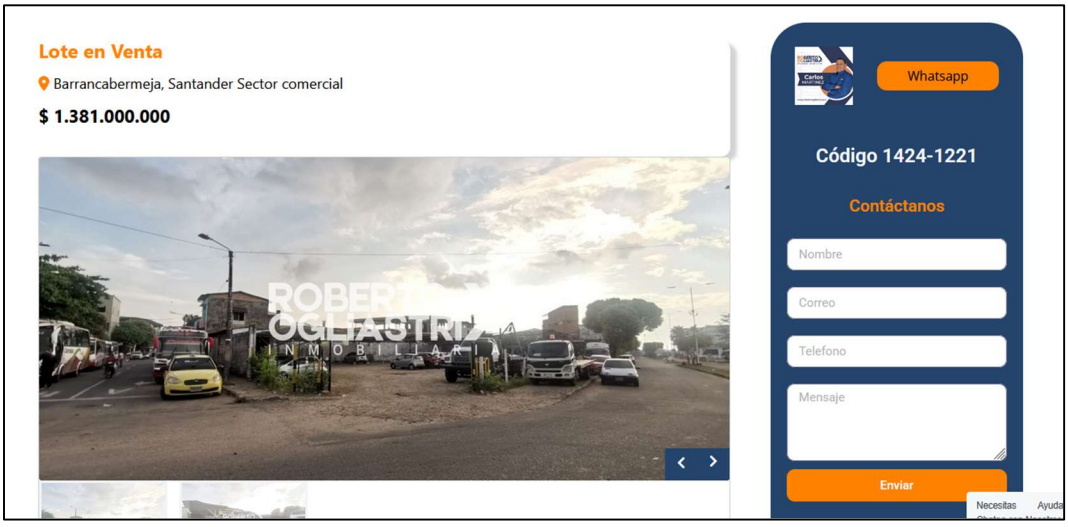
Sr Gabriel Mantilla, Tel: 3103229108

Oferta 3



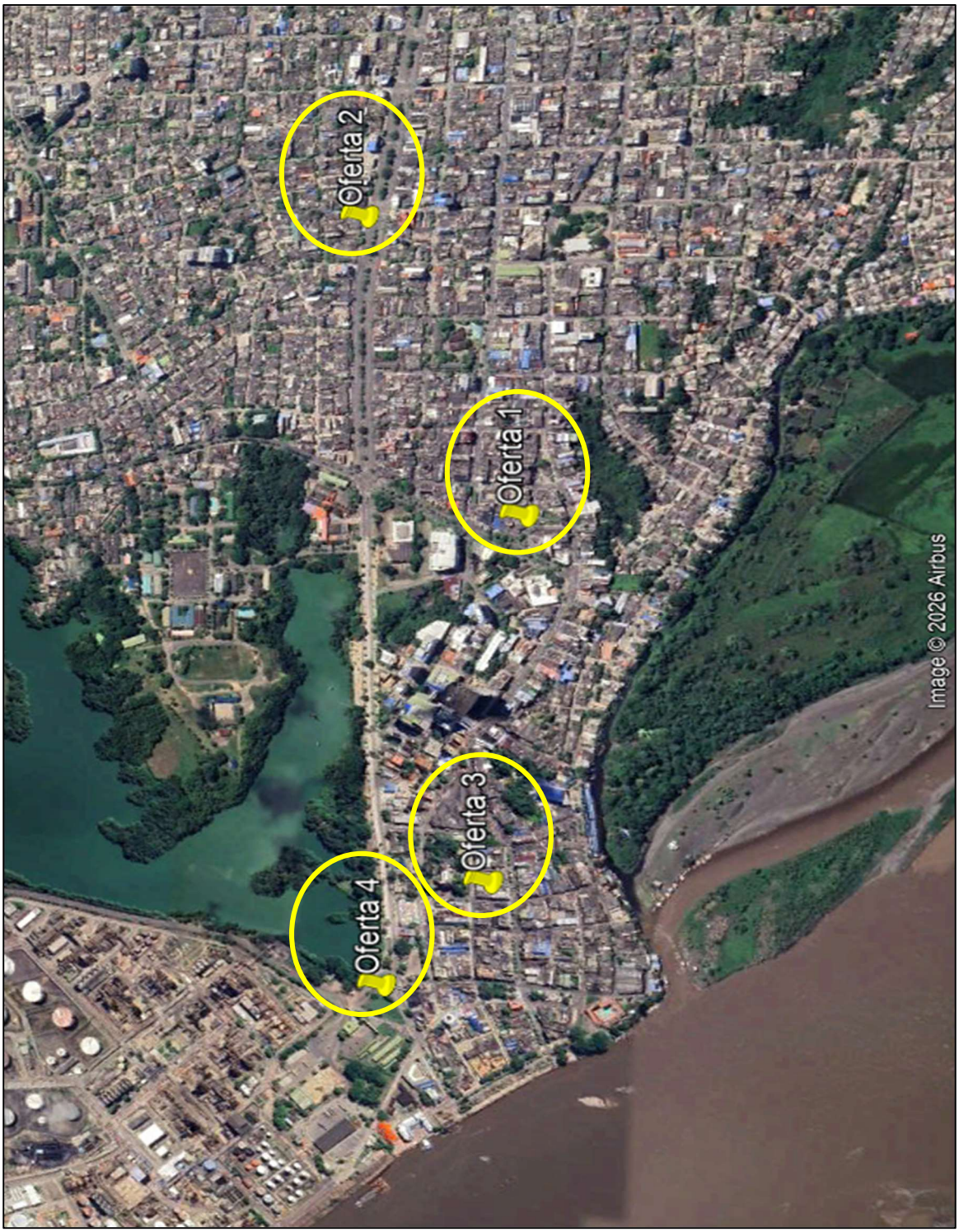
Fuente: Cll 49 # 5-25, Inmobiliaria Roberto Ogliastri

Oferta 4



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

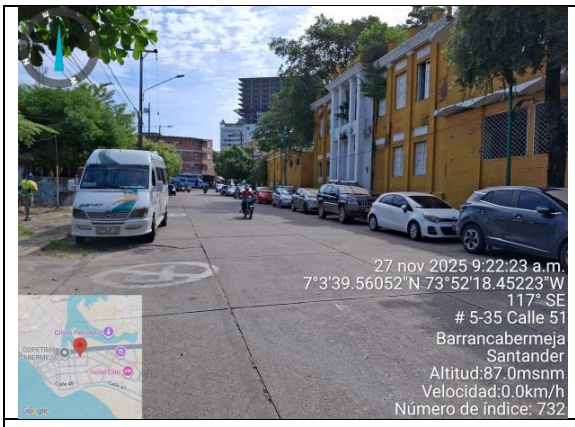
19.2 UBICACIÓN DE LAS OFERTAS

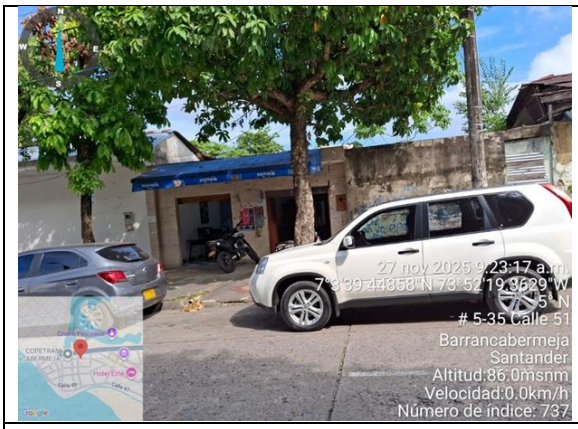
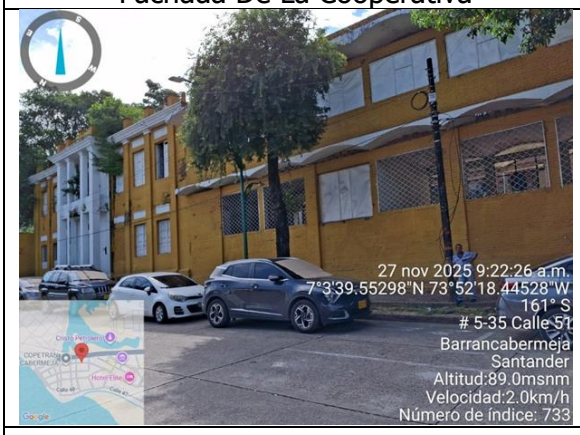

Oferta 2
Oferta 1
Oferta 3
Oferta 4
Image © 2026 Airbus

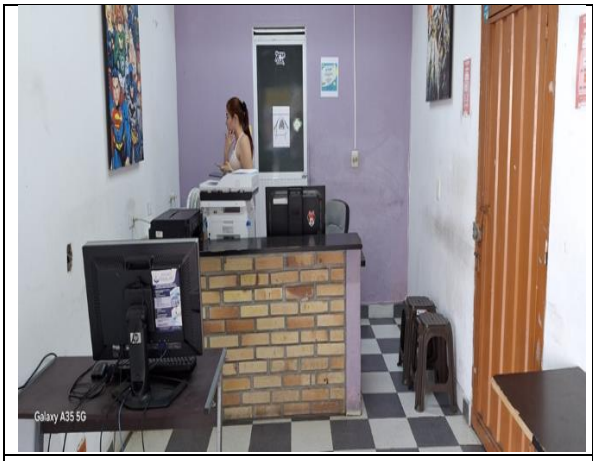
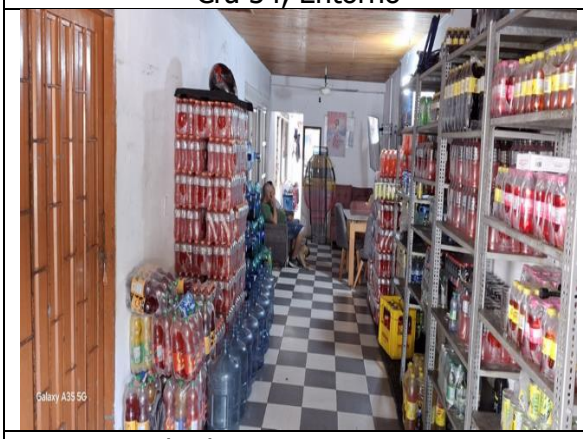
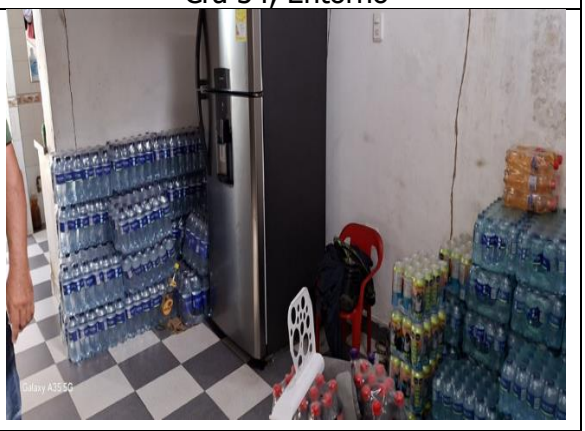
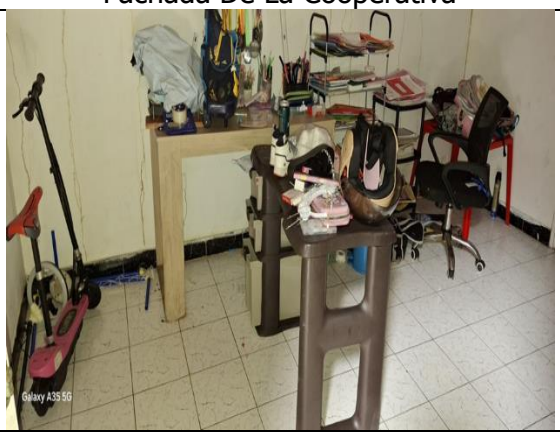
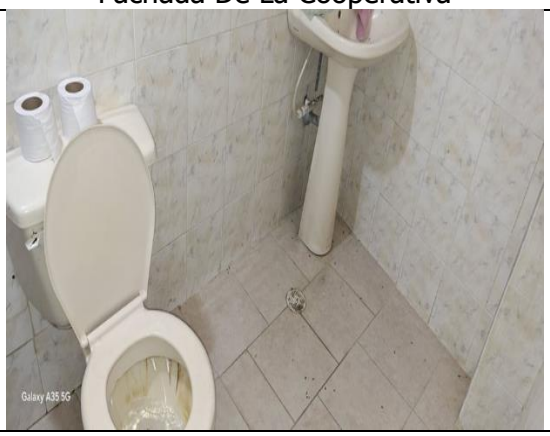
REGISTRO FOTOGRÁFICO
Avalúo 011-26

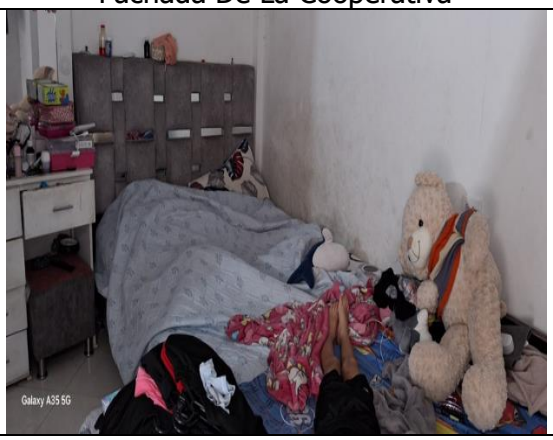
CALLE 51 #5-15/ 21/ 27/ 33/ 41/ 47/ 55/ 61/ 67,
BARRIO SECTOR COMERCIAL,
MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA
DEPARTAMENTO DE SANTANDER,
REPÚBLICA DE COLOMBIA.

Bucaramanga, enero del 2026

	
Cra 34, Entorno	Cra 34, Entorno
	
Fachada De La Cooperativa	Fachada De La Cooperativa
	
Piso Exterior	Piso Exterior

	
Cra 34, Entorno	Cra 34, Entorno
	
Fachada De La Cooperativa	Fachada De La Cooperativa
	
Piso Exterior	Piso Exterior

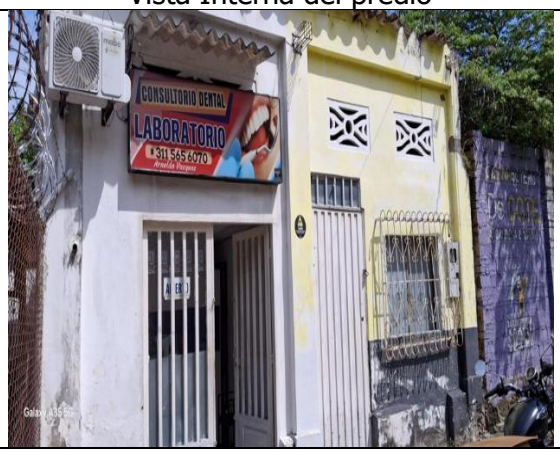
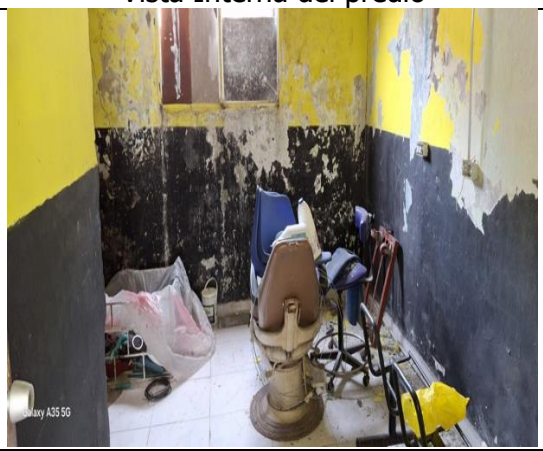
	
Cra 34, Entorno	Cra 34, Entorno
	
Fachada De La Cooperativa	Fachada De La Cooperativa
	
Piso Exterior	Piso Exterior

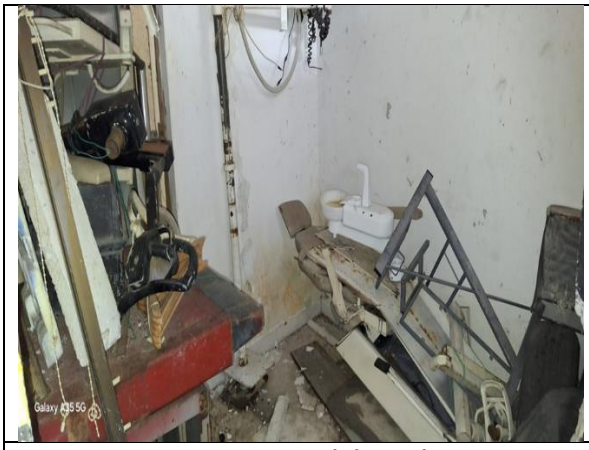
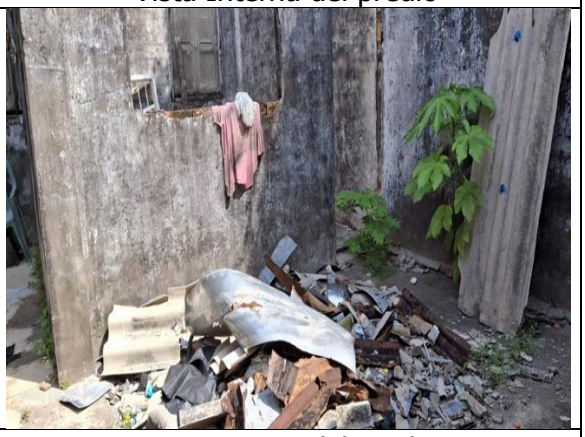
	
Cra 34, Entorno	Cra 34, Entorno
	
Fachada De La Cooperativa	Fachada De La Cooperativa
	
Piso Exterior	Piso Exterior

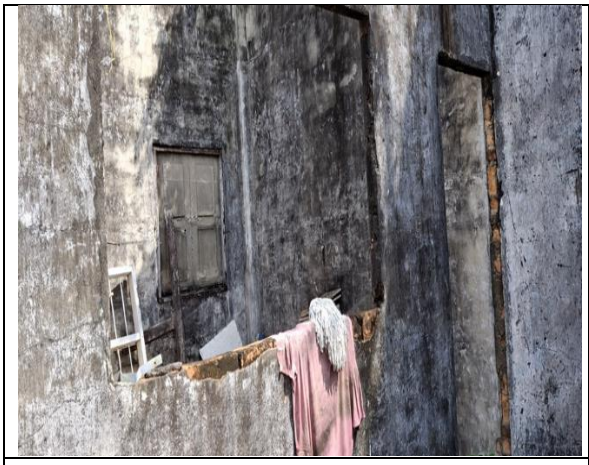
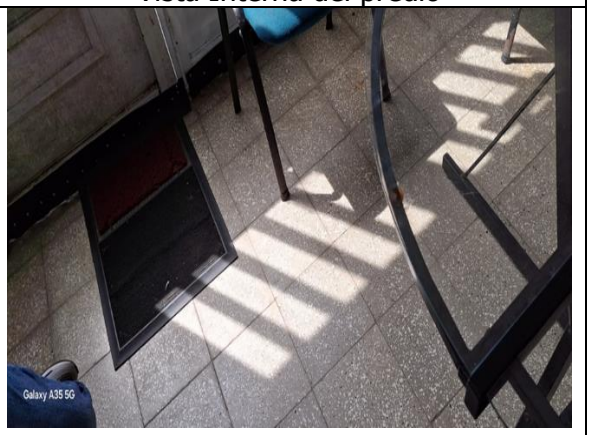
	
Vista Externa del predio	Vista Externa del predio
	
Vista Externa del predio	Vista Externa del predio
	
Nomenclatura	Vista Externa del predio

	
Vista Externa del predio	Vista Externa del predio
	
Vista Interna del predio	Vista Interna del predio
	
Vista Interna del predio	Vista Interna del predio

	
Vista Interna del predio	Vista Interna del predio
	
Vista Interna del predio	Vista Interna del predio
	
Vista Interna del predio	Vista Interna del predio

	
Vista Interna del predio	Vista Interna del predio
	
Vista Externa del predio	Vista Interna del predio
	
Vista Interna del predio	Vista Interna del predio

	
Vista Interna del predio	Vista Interna del predio
	
Vista Interna del predio	Vista Interna del predio
	
Vista Interna del predio	Vista Interna del predio

	
Vista Interna del predio	Vista Interna del predio
	
Vista Interna del predio	Vista Interna del predio
	
Vista Interna del predio	Vista Interna del predio

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) RAFAEL ENRIQUE MORA NAVARRO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 13804419, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 27 de Enero de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-13804419.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) RAFAEL ENRIQUE MORA NAVARRO 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
27 Ene 2017	**Régimen de Transición**	**31 Ene 2020**	**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
27 Ene 2017	**Régimen de Transición**	**31 Ene 2020**	**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
20 Feb 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
20 Feb 2020	**Régimen Académico**

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción	Régimen
20 Feb 2020	**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
17 Mayo 2018	**Régimen de Transición**	**31 Ene 2020**	**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
27 Ene 2017	**Régimen de Transición**	**31 Ene 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
09 Mar 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
09 Mar 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
22 Jun 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-0365, vigente desde el 01 de Diciembre de 2015 hasta el 30 de Noviembre de 2023, 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-0237, vigente desde el 01 de Diciembre de 2015 hasta el 30 de Noviembre de 2023, 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-0208, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo 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 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0052, vigente desde el 01 de Diciembre de 2015 hasta el 30 de Noviembre de 2023, 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 42 # 27 A - 24 APTO 501 EDF PONTEVEDRA, BARRIO SOTOMAYOR
Teléfono: 3002126556
Correo Electrónico: rafaelmora27@hotmail.com

Experiencia verificada:
- LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER - AVALÚOS URBANOS Y RURALES - 2012 Y 2013.
- LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER - AVALÚOS MAQUINARIA Y EQUIPOS - 2013 Y 2016.
- COMPAÑÍA DE VALUACIÓN E INGENIERA S.A.S - AVALÚOS URBANOS - 2013 Y 2016.
- COMPAÑÍA DE VALUACIÓN E INGENIERA S.A.S - AVALÚOS RURALES- 2013 Y 2016.
- COMPAÑÍA DE VALUACIÓN E INGENIERA S.A.S - INMUEBLES ESPECIALES - 2013 Y 2017.

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.
Contador Público - Universidad Autónoma de Bucaramanga.
Especialista en Finanzas - Universidad Autónoma de Bucaramanga.

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) RAFAEL ENRIQUE MORA NAVARRO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 13804419.

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

El(la) señor(a) RAFAEL ENRIQUE MORA NAVARRO 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

a05c09cd

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