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. 012-26, correspondiente al inmueble urbano ubicado en la Calle 51 No. 5 – 05 / 09, sector comercial, 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

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

DATOS GENERALES DEL AVALÚO CORPORATIVO
No. 012-26

CLASE DE AVALÚO	CORPORATIVO COMERCIAL
SOLICITANTE	ALCALDIA DISTRITAL DE BARRANCABERMEJA
DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	CALLE 51 NO. 5 – 05 / 09 SECTOR COMERCIAL MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA DEPARTAMENTO DE SANTANDER REPÚBLICA DE COLOMBIA
CLASE DE INMUEBLE	INMUEBLE USO MIXTO -COMERCIAL Y RESIDENCIAL
PROPIETARIOS	DIANA MARCELA MURCIA MANCERA C.C. 37.841.021 XIMENA LILIANA MURCIA MANCERA C.C. 63.512.325 EMMA ALEXANDRA MURCIA MANCERA C.C. 63.514.298 ALBERTO ENRIQUE MURCIA MANCERA C.C. 91.296.473
USO DEL AVALÚO	DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE.
VALUADOR DESIGNADO	RAFAEL RUBIO CARVAJALINO
FECHA DE INSPECCIÓN	27 DE 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 de uso mixto; comercial y residencial, identificado con la nomenclatura calle 51 No. 5 - 05/09, sector comercial, municipio de Barrancabermeja, departamento de Santander, república de Colombia.

1.2. OBJETO

El objeto del presente informe valuatorio es determinar el valor comercial del inmueble (lote y construcciones) para la adquisición de los mismos por parte de la Alcaldía Distrital de Barrancabermeja.

1.3. DEFINICIÓN

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

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

2. LIMITACIONES DEL AVALÚO

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

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

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

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

Santander y, por lo tanto, está prohibida su reproducción parcial o total o cualquier referencia al mismo, o a las cifras contenidas en él, sin la aprobación escrita de la Lonja.

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

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

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

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

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

3. MEMORIA DESCRIPTIVA

El inmueble objeto del presente avalúo corresponde a un inmueble urbano, uso mixto; tipología vivienda unifamiliar, se compone de cuatro unidades, de las siguientes características: un restaurante (restaurante Nando), una oficina (abogado), un local (bodega) y un apartamento (uso residencial), ubicado en la calle 51 No. 5 - 05/09, sector comercial, el predio tiene tres frentes (sobre la calle 52 (antes avenida Ferrocarril), calle 51 y carrera 5), 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 - 05/09, sector comercio, municipio de Barrancabermeja, departamento de Santander, república de Colombia.

3.2. PROPIETARIOS

De acuerdo al certificado de tradición, VUR No. 303 – 77, impreso el 29/10/2025.

Compraventa. Escritura 2359 del 21/11/2006, notaria de primera de Barrancabermeja.

DIANA MARCELA MURCIA MANCERA	C.C. 37.841.021
XIMENA LILIANA MURCIA MANCERA	C.C. 63.512.325
EMMA ALEXANDRA MURCIA MANCERA	C.C. 63.514.298
ALBERTO ENRIQUE MURCIA MANCERA	C.C. 91.296.473

Nota: La anterior información no constituye estudio de títulos.

3.3. CLASE DE INMUEBLE Y USO ACTUAL

El inmueble tiene una tipología de vivienda unifamiliar de un piso, que ha sido reformada y acondicionada para desarrollar las diferentes actividades comerciales y habitacional.

4. EL SECTOR

4.1. GENERALIDADES

La zona comercial de Barrancabermeja es vibrante y diversa, combinando el bullicio de comercio tradicional a pie de calle (Calles 50 y 52) con modernos centros comerciales (San Silvestre, Iwaná), ofreciendo desde tiendas de moda y tecnología hasta gastronomía local y entretenimiento, todo ello pulsando con la energía de una ciudad ligada a la refinería de Ecopetrol, que impulsa la economía y el dinamismo de sus vendedores y emprendedores. Fuente: IA

4.2. LOCALIZACIÓN

La zona comercial de Barrancabermeja se caracteriza por ser un sector dinámico y en constante movimiento, que refleja la identidad industrial y portuaria de la ciudad. Se divide principalmente en un área tradicional de comercio local y centros comerciales modernos.
Esta zona es el corazón histórico del comercio, con una gran concentración de tiendas, locales y vendedores que ofrecen una amplia gama de productos. Es un lugar de mucho movimiento diario donde las familias y los jóvenes buscan comparar precios y encontrar novedades. Fuente: IA

4.3. EQUIPAMIENTO COMUNAL

El sector tiene los siguientes sitios emblemáticos, como son:

- Plaza del ayuntamiento
- Palacio municipal
- Catedral de Barrancabermeja – Parroquia Sagrado Corazón de Jesús
- Ecopetrol
- Terminal de transporte terrestre
- Establecimiento carcelario
- Restaurante Sancocho de Nando

4.4. DELIMITACIÓN DEL SECTOR Y URBANIZACIONES ADYACENTES

4.4.1. Vías Delimitantes: Por el Norte: con la calle 52 - avenida del Ferrocarril. **Por el Oriente:** con la carrera 6. **Por el Sur:** con la calle 51. **Por el Occidente:** Con la carrera 5.

4.4.2. Urbanizaciones (O Barrios) Adyacentes: Por el Norte: Ecopetrol – Cristo Redentor. **Por el Oriente:** sector comercial-Plaza de mercado. **Por el Sur:** Polideportivo La Campana. **Por el Occidente:** El Malecón del rio Magdalena.

Las condiciones de vecindario, ordenamiento y saneamiento ambiental se consideran aceptables.

4.5. ACTIVIDAD PREDOMINANTE DEL SECTOR

La zona comercial de Barrancabermeja es vibrante y diversa, combinando el bullicio de comercio tradicional a pie de calle (Calles 50 y 52) con modernos centros comerciales (San Silvestre, Iwaná), ofreciendo desde tiendas de moda y tecnología hasta gastronomía local y entretenimiento, todo ello pulsando con la energía de una ciudad ligada a la refinería de Ecopetrol, que impulsa la economía y el dinamismo de sus vendedores y emprendedores. Fuente: IA

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: calle 51- calle 52 – carrera 5; vías pavimentadas, en buen estado de mantenimiento y conservación. La calle 52 (avenida Ferrocarril) es una avenida de doble carril.

Del Sector: calle 52 (avenida Ferrocarril) – calle 49 y carrera 8 – carrera 1.

4.7.1. Estado de Conservación: El estado de conservación y mantenimiento de estas vías se considera en buen estado de conservación.

4.8. ELEMENTOS VIALES

La malla vial se encuentra en pavimento asfáltico, andenes y sardineles en concreto reforzado y servicio de alumbrado público. Se considera en buen estado de conservación.

4.9. AMOBLAMIENTO URBANO

El sector tiene amoblamiento urbano básico de andenes, sardineles y calzada. Estos elementos están ubicados en la franja de amoblamiento, destinados a la utilización, disfrute, seguridad y comodidad de la comunidad 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 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 transporte público buses, taxis y otros medios.
Seguridad:	Hidrantes en la zona.

4.10. SERVICIOS PÚBLICOS

El sector tiene cobertura de todos los servicios públicos domiciliarios, como son el agua potable, energía eléctrica, gas natural y redes de alcantarillado, redes de telefonía e internet, con sus respectivos contadores.

4.11. ESTRATO

Estrato Socioeconómico: Comercial.

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.

4.12.2. Tipo de transporte: El servicio es prestado mediante bus convencional, busetas y taxis.

4.12.3. Cubrimiento: El cubrimiento es oportuno, siendo frecuente el tránsito por el sector de rutas que lo comunican con los demás barrios del área urbana de Barrancabermeja, municipios vecinos (Yondó) y zonas suburbanas.

4.12.4. Frecuencia: El tiempo de recorrido por el sector es eficiente, por su ubicación, confluyendo en la zona varias rutas que provienen o van a toda la zona de 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

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 comunidad residente en este sector como tampoco la propiedad privada.

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. INFORMACION DEL PREDIO

7.1. DISEÑO INTERIOR DEL INUEBLE

El inmueble presenta tipología constructiva de vivienda unifamiliar, de un nivel, que ha sido adecuada para necesidades específicas (restaurante) y remodelaciones de algunas áreas (apartamento), para objetivos funcionales.

7.2. ESPECIFICACIONES GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN Y DE LOS ACABADOS

- **Fachada:** pañete y pintura.
- **Pisos:** restaurante: piso en cerámica; oficina; piso en cerámica y en cemento pulido; bodega: pisos en cemento pulido; apartamento: piso en cerámica; el patio localizado sobre la calle 52 -avenida del Ferrocarril tiene piso en concreto rustico, sin cubierta, cerramiento en malla eslabonada sobre la calle 52 y muros en mampostería estructural con los predios colindantes.
- **Muros interiores:** estucados y pintados con vinilo; otras áreas en ladrillo a la vista.
- **Enchapes en baños:** cerámica y otras baterías sanitarias en obra negra y gris.
- **Aparatos de baños:** lavamanos y sanitarios, tipo corona.
- **Carpintería metálica:** portones y ventanería en ángulo y lámina metálica con reja y esmalte sintético de diferentes colores.
- **Carpintería de madera:** no tiene.
- **Placa del entrepiso:** no tiene.

- **Cubierta:** lámina en eternit, sobre estructura en madera.
- **Cielo raso:** en icopor, sobre marco aluminio.
- **Estructura:** muros de carga en ladrillo, vigas y columnetas en concreto.
- **Mampostería:** muros entrelazados.
- **Cocina:** piso en cemento pulido; muros enchapados.

7.2.1. Estado de conservación: El estado de conservación y mantenimiento del área construida del inmueble objeto de estudio se considera bueno y regular.

7.2.2. Condiciones de iluminación: El restaurante presenta buena iluminación natural en el interior del inmueble. Los otros inmuebles presentan escasa iluminación natural.

7.2.3. Condiciones de ventilación: El restaurante presenta buena ventilación natural en el interior. Los otros inmuebles presentan escasa ventilación natural.

7.2.4. Servicios Públicos Domiciliarios: El inmueble tiene todos los servicios públicos de agua, alcantarillado, gas natural y electricidad (restaurante). Las otras unidades tienen independiente contador de energía eléctrica.

7.2.5. Vetustez: Para efectos de los respectivos cálculos estadísticos, en cuanto a la construcción, a criterio del valuador y los miembros del comité de revisión de avalúos, se aplicará una edad aparente para cada una de las unidades que forman el inmueble objeto de avalúo.

- **Restaurante y apartamento:** 20 años de remodelado. Buen estado de conservación. Estado 3.5.
- **Otros inmuebles:** 45 años de edificado. Regular estado de conservación. Estado 4.

7.3. CERRAMIENTO

El cerramiento en muro estructural, frontal, lateral y cerramiento en malla eslabonada sobre la calle 52 o avenida Ferrocarril.

7.4. TOPOGRAFÍA

El terreno presenta una topografía ligeramente inclinada, sentido occidental, rumbo rio Magdalena.

8. ASPECTOS ECONÓMICOS

8.1. EXPLOTACIÓN ECONÓMICA DEL INMUEBLE

El inmueble esta rentado, presenta uso mixto; desarrolla las siguientes actividades mercantiles:

- Restaurante Sancocho de Nando.
- Local: oficina y bodega.
- Patio: sin cubierta, piso en concreto rustico y cerramiento en malla eslabonada y muros en mampostería con predios colindantes.
- Apartamento: habitacional.

8.2. EXPLOTACIÓN ECONÓMICA DE LA ZONA

El uso predominante en el sector es comercial. La zona comercial de Barrancabermeja es vibrante y diversa, combinando el bullicio de comercio tradicional a pie de calle (Calles 50 y 52) con modernos centros comerciales (San Silvestre, Iwaná), ofreciendo desde tiendas de moda y tecnología hasta gastronomía local y entretenimiento, todo ello pulsando con la energía de una ciudad ligada a la refinería de Ecopetrol, que impulsa la economía y el dinamismo de sus vendedores y emprendedores.

9. IDENTIDAD PREDIAL DEL INMUEBLE

Departamento	Santander
Municipio	Barrancabermeja
Barrio	Sector Comercial
Nomenclatura Urbana	Calle 51 No. 5 – 05 / 09
Matrícula Inmobiliaria	303 - 777
Numero Predial	68-081-01-01-0034-0001-000
Avalúo Catastral	$ 153.367.000 Año 2025
Área Lote	739.00 m^2 Fuente: escritura 2359 del 21/11/2006, notaria primera de Barrancabermeja.
Área Construida:	321.00 m^2 Fuente: alcaldía de Barrancabermeja-estado de cuenta.
Compraventa:	Escritura 2359 del 21/11/2006, notaria primera de Barrancabermeja.

9.1. LINDEROS

Los linderos se encuentran consignados en la escritura pública No. 2359 del 21 de noviembre de 2006, notaría primera de Barrancabermeja. Los linderos son:

Norte: con la avenida Ferrocarril – Calle 52
Oriente: con el hospital San Rafael
Sur: con la calle cuarenta y nueve A (49A)
Occidente: con la carrera cinco (5)

10. ÁREAS

Consultado la escritura 2359 del 21/11/2006, notaria primera de Barrancabermeja, el predio identificado con numero predial 68-081-01-01-0034-0001-000, matricula inmobiliaria 303 – 777 y consulta estado de cuenta, impuesto predial, del municipio distrital de Barrancabermeja, el cuadro de áreas es el siguiente:

FUENTE	ÁREA DE LOTE	ÁREA CONSTRUIDA
Escritura 2359 del 21/11/2006, notaria primera de Barrancabermeja	739,00 m^2	Sin información.
Estado de cuenta, impuesto predial, del municipio distrital de Barrancabermeja.	693,00 m^2	321,00 m^2
Patio - área medida en sitio por el valuador	0,0	**418,00**

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 TOTAL
739,00 m^2	739,00 m^2

Para efectos del presente avalúo se adopta el área de terreno descrita en los documentos legales del inmueble (escrituras 2359 del 21/11/2006, notaria primera de Barrancabermeja) y el área construida registrada en el estado de cuenta, impuesto distrital de Barrancabermeja.

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 (estructura, estado de conservación d ellos acabados, edad, usos y demás características propias del inmueble objeto de avalúo), localización y normativas vigentes.

11. REGLAMENTACIÓN

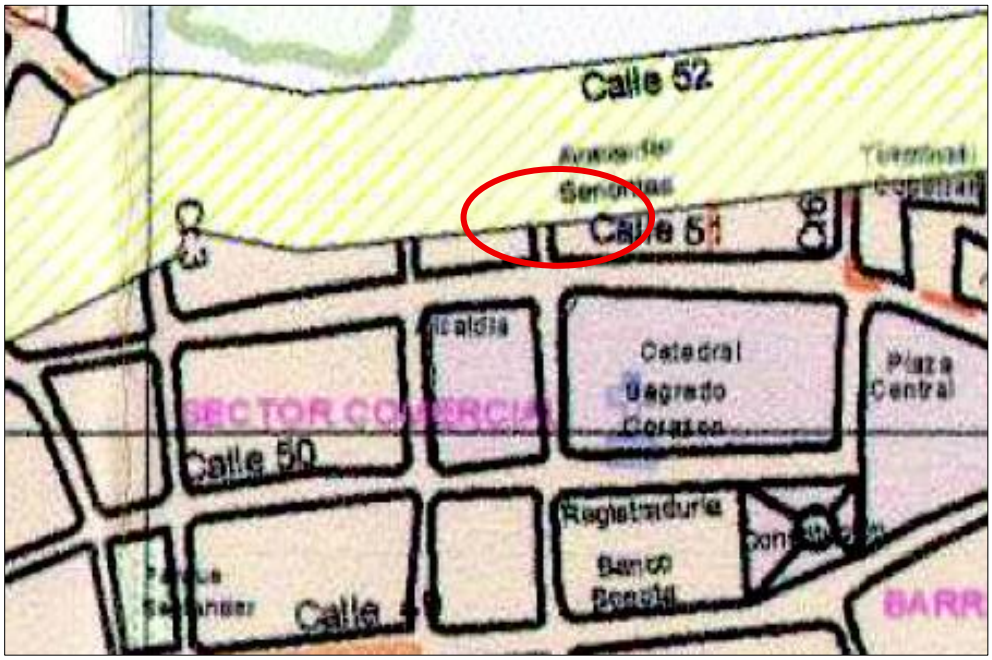
De acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial vigente para la ciudad, el bien inmueble avaluado, presenta las siguientes connotaciones:

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.

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

CONCEPTO DE USO DE SUELO
DPDOT No. 0711 – 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 # 5-05 del sector comercial con número predial 01-01-0034-0001-000 perteneciente a la comuna (1) uno del Distrito de Barrancabermeja, según el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) Acuerdo 018 de 2002, se localiza en:

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

Con base a la información suministrada via 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. 2359 del 21 de diciembre de 2006, notaría primera del Círculo de Barrancabermeja.
- VUR. Matrícula inmobiliaria No. 303 -777, impreso el 29 de octubre de 2025, a las 12:25 PM.
- Carta catastral. 21/03/2012.
- Información del predio. Secretaria jurídica. Alcaldía Distrital de Barrancabermeja.
- Concepto de Uso de Suelo. 29/10/2025.
- 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 inmueble el 27 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 inmueble.
2. Vías de acceso y comunicación.
3. Servicio de alumbrado público.
4. Área predio.
5. Área construida.
6. Uso actual del inmueble.
7. Calidad de servicios públicos del sector y los servicios del inmueble.
8. Tipo y características de los materiales usados en la construcción.
9. Distribución y diseño interior para el uso actual del inmueble.
10. Estado de conservación y mantenimiento.
11. El valor de las transacciones está condicionada a la coyuntura que tengan comprador y vendedor.
12. El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor, aspectos de orden jurídico de ninguna índole.
13. 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.
14. 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 (certificado de tradición, escritura u otros documentos ocultos).

15. 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.

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

17. Las descripciones que se encuentran consignadas en el VUR se tomaron como punto de referencia.

18. Se asume que los títulos de propiedad, consignados en las escrituras y VUR son correctos como también toda la información contenida en los documentos suministrados por el interesado.

19. 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.

20. 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.

21. 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.

22. Estuvieron en el Comité de Revisión de Avalúos los valuadores Mario Fernando Soto Gómez, Omar León Cañas, Rafael Enrique Mora Navarro, Ricardo Lozano Botache, Jaime Ernesto Ramírez Acevedo y Rafael Rubio Carvajalino - 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. Juan Pablo Martínez Martínez – Coordinador del Departamento de Avalúos de la Entidad.

14. METODOLOGÍA VALUATORIA

Se utiliza la metodología valuatoria establecida por el Decreto 1420 de 1998 y Resolución 620 de septiembre 23 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, las metodologías allí establecidas para valorar terrenos y las construcciones en ellos levantadas.

14.1. METODOLOGÍA PARA DETERMINAR EL VALOR DEL TERRENO

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

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

Aplicación de métodos:
Artículo 10º.- Método de Comparación o de mercado. Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior.

Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción.

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

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

Artículo 11º.- De los cálculos matemáticos estadísticos y la asignación de los valores. Cuando para el avalúo se haya utilizado información de mercado de

documentos escritos, éstos deben ser verificados, confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos.

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

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

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

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

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

14.2 METODOLOGÍA PARA DETERMINAR EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

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

$$Vc = \{Ct - D\} + Vt$$

En donde:

Vc = Valor comercial
Ct = Costo total de la construcción

D = Depreciación
Vt = Valor del terreno

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

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera.

Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvinni, para lo cual se presentan las tablas y ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

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

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

15. VALORES

15.1. VALORACIÓN DEL TERRENO

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

ESTUDIO DE MERCADO AV-							Calle 51 No. 5 – 05 / 09								
Nº	Fuente del Dato	Ubicación	Tipo de Inmueble	Área Terreno (m²)	Área Construida (m²)	MURO PERIMETRAL	Valor Oferta	Factor Negociación	Valor Ajustado % Negociación	Factor Esquina	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).

Cuadro valor aplicado a las construcciones (cerramientos) de las ofertas. Valor actualizado.

Se consulta catálogo de valores de reposición tipologías constructivas del IGAC. Los valores de reposición aplicados son actualizados con el IPC- DANE a fecha, noviembre de 2025.

INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR - IPC- SERIE DE EMPALME				
TIPOLOGIA	VALOR	INDICE MENSUAL 07/2025	ÍNDICE MENSUAL 11/2025	**VALOR ACTUALIZADO 11/2025**
Cerramiento	$ 511.278	150,71	151,87	**$ 515.213**
Fuente: DANE. IPC. Valor actualizado.				

Estado de conservación de la construcción

CUADRO DE REPOSICIÓN									
CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACION SEGÚN FITTO Y CORVINI									
ITEM	Tipologia	Vr. Reposición M^2	Vu	Va	% Va	Estado	% Dep.	Vr. Calculado M^2	Vr. Adoptado M^2
1	Cerramiento	$ 515.213	70	20	28,57%	4,0	0,6126	$ 199.582,83	$ 200.000,00
Fuente: Valores de Reposición de Tipologías Constructivas. IGAC- AÑO 2025.									

Valor adoptado para Cerramientos: $200.000 m^2.

15.2. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN

Valoración de las Construcciones

Se consulta catálogo de valores de reposición tipologías constructivas del IGAC. Los valores de reposición aplicados son actualizados con el IPC- DANE a fecha, noviembre de 2025.

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

Cuadro valor aplicado a las construcciones del inmueble.
Valores actualizados.

INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR - IPC- SERIE DE EMPALME				
TIPOLOGIA	VALOR	INDICE MENSUAL 07/2025	ÍNDICE MENSUAL 11/2025	VALOR ACTUALIZADO 11/2025
Restaurante	$ 1.176.965	150,71	151,87	**$ 1.186.024**
Locales	$ 771.871	150,71	151,87	**$ 777.812**
Apartamento	$ 1.072.560	150,71	151,87	**$ 1.080.815**
Parqueadero	$ 303.659	150,71	151,87	**$ 305.996**
Fuente: DANE. IPC. Valor actualizado.				

Estado de conservación de las construcciones.

CUADRO DE REPOSICIÓN									
CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACION SEGÚN FITTO Y CORVINI									
ITEM	Tipologia	Vr. Reposición M^2	Vu	Va	% Va	Estado	% Dep.	Vr. Calculado M^2	Vr. Adoptado M^2
1	Restaurante	$ 1.186.023,98	100	20	20,00%	3,5	0,4120	$ 697.370,24	$ 697.000,00
2	Local	$ 777.812,01	100	45	45,00%	4,5	0,8332	$ 129.735,16	$ 130.000,00
3	Apartamento	$ 1.080.815,39	100	20	20,00%	3,5	0,4120	$ 635.508,64	$ 636.000,00
4	Patio	$ 305.996,23	50	20	40,00%	4,5	0,8217	$ 54.549,95	$ 55.000,00
Fuente: Valores de Reposición de Tipologías Constructivas. IGAC- AÑO 2025.									

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

16. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

Las perspectivas de valorización del inmueble son buenas. La ubicación, sector comercial, esquinero, con tres frentes, cerca del nuevo malecón del rio Magdalena, cerca de la principal entrada a Ecopetrol, frente sobre la avenida del Ferrocarril, de la plaza del ayuntamiento, palacio municipal, catedral de Barrancabermeja – parroquia Sagrado Corazón de Jesús, terminal de transporte terrestre, y restaurante Sancocho de Nando.

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 inmueble es el siguiente:

CUADRO DE VALORES				
ÍTEM	DESCRIPCION	ÁREA M2	VALOR M2	VALOR TOTAL
LOTE				
1	Lote	739,00	$ 1.400.438,00	$ 1.034.923.682
			VALOR LOTE	**$ 1.034.923.682**
CONSTRUCCIONES				
2	Restaurante	160,77	$ 697.000,00	$ 112.058.781,00
3	Locales	80,94	$ 130.000,00	$ 10.522.200,00
4	Apartamento	79,29	$ 636.000,00	$ 50.428.440,00
5	Patio	418,00	$ 55.000,00	$ 22.990.000,00
			VALOR CONSTRUCCIONES	**$ 195.999.421**
			VALOR TOTAL DEL INMUEBLE	**$ 1.230.923.103**

SON: MIL DOSCIENTOS TREINTA MILLONES NOVECIENTOS VEINTITRES MIL CIENTO TRES PESOS M/CTE. ($1.230.923.103,00).

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,

RAFAEL RUBIO CARVAJALINO
Valuador Designado
R.A.A. AVAL-91215326

JUAN PABLO MARTÍNEZ MARTÍNEZ
Coordinador Dpto. de Avalúos
RAA. AVAL-13720739

19. ANEXOS

19.1 SOPORTE DE LAS OFERTAS

19.2 UBICACIÓN DE LAS OFERTAS

19.1 SOPORTE DE LAS OFERTAS

Oferta 1



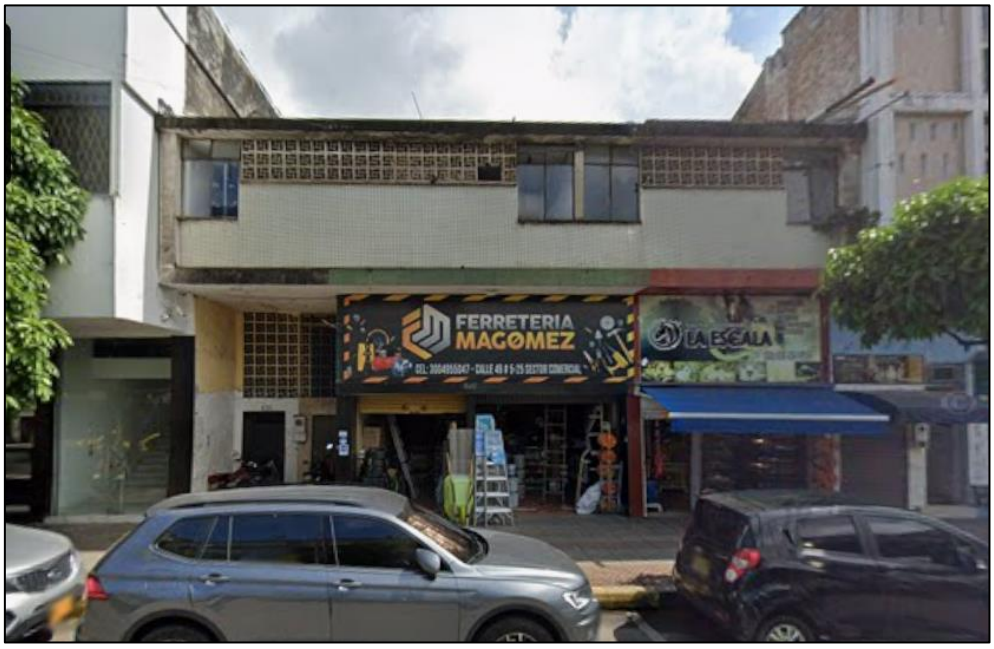
https://www.robertoogliastri.com/detalle-inmueble/lote-venta-sector-comercial-1424-1013/

Oferta 2



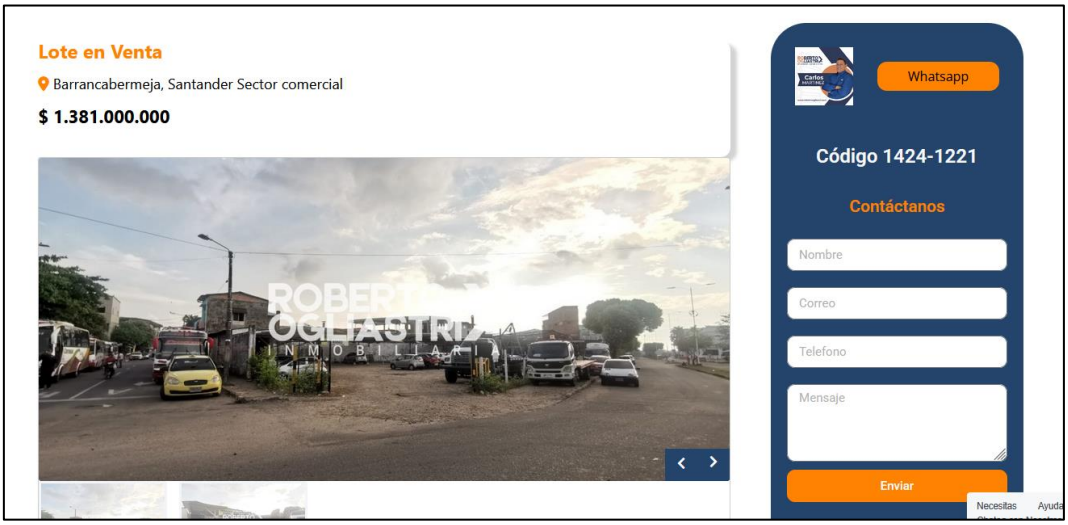
Sr Gabriel Mantilla, Tel: 3103229108

Oferta 3



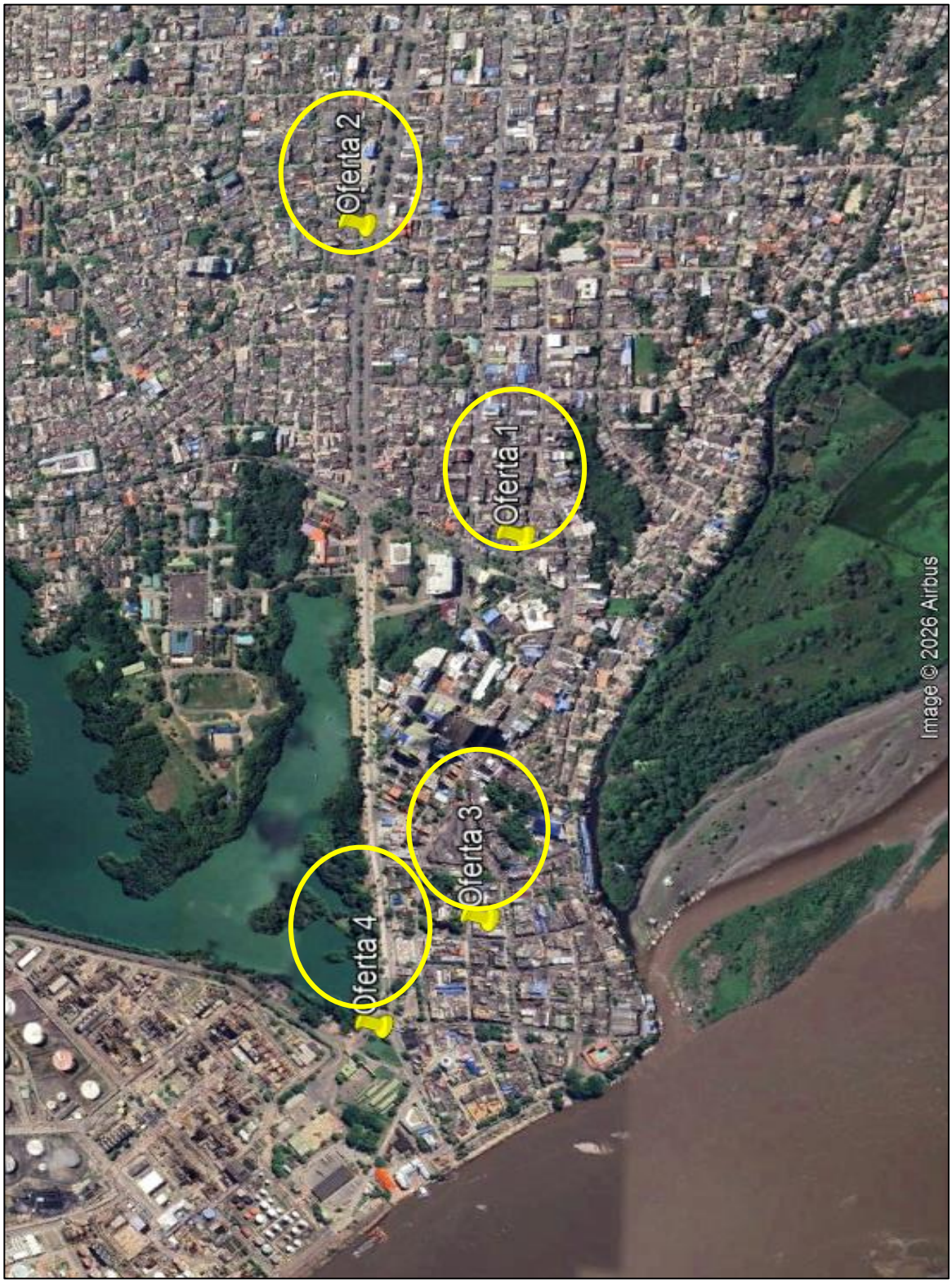
Fuente: Cll 49 # 5-25, Inmobiliaria Roberto Ogliastri

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

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

REGISTRO FOTOGRÁFICO
Avalúo 012-26

CALLE 51 # 5 – 05 / 09
BARRIO SECTOR COMERCIAL
MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA
DEPARTAMENTO DE SANTANDER
REPÚBLICA DE COLOMBIA

Bucaramanga, diciembre de 2025

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



FACHADA CALLE 52 CARRERA 5



FACHADA CARRERA 5 CALLE 51



FACHADA CARRERA 5



FACHADA CALLE 52



AVENIDA FERROCARIL- CALLE 52



CALLE 51- OCCIDENTAL

RESTAURANTE

	
RESTAURANTE NANDO	**RESTAURANTE NANDO**
	
SALON	**SALON**
	
BAÑO DUCHA	**SALON**

	
ALCOBA	**AREA DE ROPAS**
	
BAÑO DUCHA	**INTERIOR**
	
BAÑO DUCHA	**DUCHA**



SOLAR



SOLAR



INTERIOR



COCINA



COCINA



COCINA

	
PATIO INTERNO	**PATIO INTERNO**
	
BODEGA DE INSUMOS	**BAÑO**
	
SALA	**SALA**

	
SANITARIO	**ORINAL**
	
INTERIOR	**INTERIOR**

BODEGA

	
FACHADA BODEGA	**INTERIOR**
	
INTERIOR	**INTERIOR**

OFICINA

	
FACHADA OFICINA	**OFICINA**
	
CILOE RASO EN ICOPOR	**INTERIOR**
	
ALCOBA	**AREA DE COCINA**

OFICINA

	
BAÑO OBRA NEGRA	**BAÑO OBRA NEGRA**

APARTAMENTO



APARTAMENTO



APARTAMENTO



ALCOBA



COCINA



INTERIOR

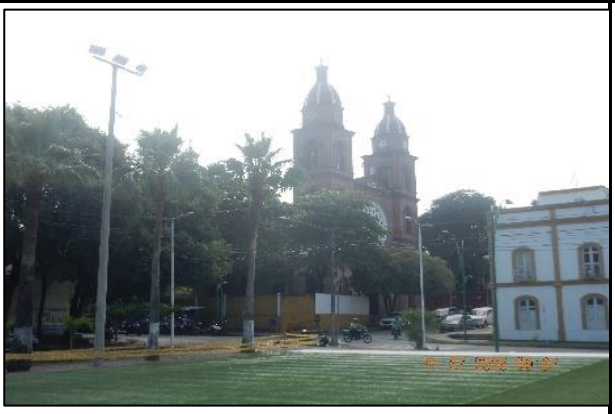


BAÑO DUCHA

CONTADORES DE SERVICIOS PUBLICOS

	
CONTADOR DE AGUA	**CONTADOR ENERGIA ELECTRICA**
	
CONTADOR ENERGIA ELECTRICA	**CONTADOR DE GAS NATURAL**
	
CONTADOR DE AGUA	**CONTADOR DE ENERGIA ELECTRICA**

VISTA DEL SECTOR

	
PLAZOLETA	**ALCALDIA**
	
CARRERA 5	**VIA A LA REFINERIA**
	
VISTA PARROQUIA SAGRADO CORAZON	CALLE 51 - ORIENTE

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 RUBIO CARVAJALINO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 91215326, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 28 de Agosto de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-91215326.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) RAFAEL RUBIO CARVAJALINO 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
28 Ago 2017	**Régimen de Transición**	**30 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
28 Ago 2017	**Régimen de Transición**	**30 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
12 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
12 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
12 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
12 Feb 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
28 Ago 2017	**Régimen de Transición**	**30 Ene 2020**	**Régimen Académico**

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción	Régimen
12 Feb 2020	**Régimen Académico**

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción	Régimen
12 Feb 2020	**Régimen Académico**

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
12 Feb 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
12 Feb 2020	**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
12 Feb 2020	**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
12 Feb 2020	**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-0214, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Agosto 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-0143, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Agosto 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 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0021, vigente desde el 01 de Diciembre de 2015 hasta el 31 de Agosto 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 40 #27 - 56 EDIF COMAGISTERIO IV
Teléfono: 3016593749
Correo Electrónico: rafaelrubiocarvajalino@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral Por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación - Corporación Técnica y Empresarial Kaizen

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 RUBIO CARVAJALINO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 91215326.

El(la) señor(a) RAFAEL RUBIO CARVAJALINO 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

b3e40afa

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