	ALCALDIA DISTRITAL DE BARRANCABERMEJA			
	ACTA DE REUNIÓN			
	Código: DEP-FO-004	Fecha: 19//01/2023	Versión: 001	Página: 1 de 6

ACTA No:	
Fecha: 17 de febrero de 2026	**Lugar: Dirección de Servicios Administrativos**
Hora inicio: 8:00 am	**Hora final: 10:00 am**
DEPENDENCIA QUE CONVOCA LA REUNION	**Dirección de Servicios Administrativos**

TEMA / ASUNTO

Estudio del Avalúo Corporativo Comercial No. 011-26 del inmueble ubicado en la Calle 51 # 5-15/21/27/33/41/47/55/61/67, situado en el Sector Comercial de la Alcaldía Distrital de Barrancabermeja, presentado por la Lonja de Propiedad Raíz de Santander.

OBJETIVO

Identificar la idoneidad o no del avalúo corporativo comercial No. 011-26 elaborado por el Avaluador Rafael Enrique Mora Navarro, presentado y contratado por la Lonja de Propiedad Raíz de Santander.

REVISIÓN DE COMPROMISOS ADQUIRIDOS ANTERIORMENTE (Si Existieren)

- Revisión del concepto de uso del suelo e incluir en el informe.
- Revisión de los numerales 4.6, 11.2 y 11.3, en los cuales se menciona la normatividad del Acuerdo 033 de 2022 el cual no tiene vigencia por ser derogado, se debe corregir anexando la información y los planos normativos del POT vigente según Acuerdo 018 de 2002.
- Incluir y complementar las imágenes y la ubicación geográfica de los inmuebles que hacen parte del estudio de mercado.
- Revisión del numeral 4.11 del informe del Informe 011-26, en cuanto a la definición del estrato.
- Revisión del numeral 18 del informe del Informe 013-26, en cuanto a la tabla del valor total del inmueble.
- Revisión del numeral 7.4 del informe del Informe 014-26, en cuanto a la topografía y forma del predio.
- Revisión del numeral 18 del informe del Informe 015-26, en cuanto a la tabla del valor total del inmueble.

ORDEN DEL DIA

1. inicio de la reunión y presentación de los funcionarios que conforman el equipo de trabajo para la suscripción del proceso de los contratos de arrendamiento.
   - Luis Eduardo Cruz González.
   - Ivon Maritza Narváez Martínez.
   - Gina Xiomara Ramírez Ortiz.
   - Luis Alberto Orrego Usuga.
   - Rolando Mejía Almendrales.
   - Mauricio Vera Gallardo
2. Revisión de los documentos aportados por el oferente.
3. Conclusiones y fin de la reunión.

DESARROLLO DE LA REUNIÓN

Se realiza la segunda revisión y estudio del informe valuatorio de acuerdo a las observaciones según oficio enviado al Departamento de Avalúos de la Lonja de Santander con fecha 30 de enero de 2026, con los folios de matrícula inmobiliaria, escrituras públicas, levantamiento topográfico, y demás documentos anexos, con el fin de establecer la veracidad del avalúo corporativo comercial presentado, correspondiente a la franja de terreno destinada para el Terminal de Transportes de Barrancabermeja dentro del inmueble ubicado en la Carrera 5 # 51-19 Local 101, situado en el Sector Comercial de la Alcaldía Distrital de Barrancabermeja.

CONCLUSIONES:

Una vez realizado la revisión y estudio del informe presentado, se pudo evidenciar que el avalúo cumple con los requisitos exigidos y se encuentra acorde a la documentación aportada, la cual es acorde a la normatividad vigente establecida en el POT Barrancabermeja según Acuerdo 018 de 2002 del Municipio de Barrancabermeja".
Lo que permite concluir que el avalúo corporativo comercial presentado sirve como base para la fijación del valor de negociación para la compra del predio, el cual se encuentra dentro de los rangos permitidos.

COMPROMISOS

ACTIVIDAD	RESPONSABLE	FECHA
En los informes se indica el concepto de uso del suelo correspondiente a cada predio, pero en algunos no se anexa, por lo cual se debe revisar y anexar en cada informe.	**Departamento de Avalúos, Lonja de Santander**	**2 de febrero de 2026**
En los numerales 4.6, 11.2 y 11.3 de algunos informes, se anexa la normatividad del Acuerdo 033 de 2022, el cual no tiene vigencia por ser derogado, se debe corregir anexando la información y los planos normativos del POT vigente según Acuerdo 018 de 2002.	**Departamento de Avalúos, Lonja de Santander**	**2 de febrero de 2026**
Incluir y complementar en los informes valuatorios, las imágenes y la ubicación geográfica de los inmuebles que hacen parte del estudio de mercado.	**Departamento de Avalúos, Lonja de Santander**	**2 de febrero de 2026**
En el informe 011-26 numeral 4.11. ESTRATO, se define el estrato 3 para el predio, en el impuesto predial se define como 99-NO DEFININDO, pero el estrato del predio es comercial, por lo cual se debe corregir en el informe.	**Departamento de Avalúos, Lonja de Santander**	**12 de febrero de 2026**
En el informe 013-26 numeral 18. DETERMINACION DEL VALOR TOTAL DEL INMUEBLE OBJETO DE ESTUDIO, aparecen invertidos los valores de Area y de Valor/m2, por lo cual se debe corregir en el informe.	**Departamento de Avalúos, Lonja de Santander**	**12 de febrero de 2026**
En el informe 014-26 numeral 7.4 TOPOGRAFIA, se define la forma del terreno como regular, y revisando el levantamiento topográfico y escrituras, el predio es de forma irregular, por lo cual se debe corregir en el informe.	**Departamento de Avalúos, Lonja de Santander**	**12 de febrero de 2026**
En el informe 015-26 numeral 18. DETERMINACION DEL VALOR TOTAL DEL INMUEBLE OBJETO DE ESTUDIO, aparecen invertidos los valores de Area y de Valor/m2, por lo cual se debe corregir en el informe.	**Departamento de Avalúos, Lonja de Santander**	**12 de febrero de 2026**

ANEXOS (Si aplica)

Dirección de **Servicios Administrativos**

Barrancabermeja, 30 de enero de 2026.

Señores
DEPARTAMENTO DE AVALUOS
Lonja de Santander
Ciudad

Referencia: Avalúos Corporativos Comerciales elaborados de acuerdo al OTROSÍ MODIFICATORIO AL ANEXO DE CONDICIONES CONTRATO ELECTRÓNICO NO. 4373-25.

Cordial saludo,

Por medio de la presente y en atención a lo solicitado dentro de la referencia, y luego de realizar la primera revisión de los Avalúos Corporativos Comerciales, nos permitimos anexar el siguiente análisis con el objeto de realizar los ajustes a que haya lugar:

- En los informes se indica el concepto de uso del suelo correspondiente a cada predio, pero en algunos no se anexa, por lo cual se debe revisar y anexar en cada informe.
- En los numerales 4.6, 11.2 y 11.3 de algunos informes, se anexa la normatividad del Acuerdo 033 de 2022, el cual no tiene vigencia por ser derogado, se debe corregir anexando la información y los planos normativos del POT vigente según Acuerdo 015 de 2002.
- Incluir y complementar en los informes valuatorios, las imágenes y la ubicación geográfica de los inmuebles que hacen parte del estudio de mercado.

Quedamos atentos a cualquier inquietud.

Cordialmente,

LUIS EDUARDO CRUZ GONZALEZ
Director de Servicios Administrativos

	NOMBRE DEL FUNCIONARIO	FIRMA	FECHA
Proyectó:	Arquitecto Mauricio Alfonso Vera Gallardo - Contratista		Febrero de 2026
Aprobó:	Dr. Luis Eduardo Cruz Gonzalez – Director de Servicios Administrativos		Febrero de 2026

Dirección de **Servicios Administrativos**

Barrancabermeja. 10 de febrero de 2026

Señores
DEPARTAMENTO DE AVALUOS
Lonja de Santander
Ciudad

Referencia: Avalúos Corporativos Comerciales elaborados de acuerdo al OTROSÍ MODIFICATORIO AL ANEXO DE CONDICIONES CONTRATO ELECTRÓNICO NO. 4373-25.

Cordial saludo,

Por medio de la presente y en atención a lo solicitado dentro de la referencia, y luego de realizar la segunda revisión de los Avalúos Corporativos Comerciales, nos permitimos anexar el siguiente análisis con el objeto de realizar los ajustes a que haya lugar:

1. En el informe 011-26 numeral 4.11. ESTRATO, se define el estrato 3 para el predio, en el impuesto predial se define como 99-NO DEFININDO, pero el estrato del predio es comercial, por lo cual se debe corregir en el informe.

4.11. ESTRATO

Estrato Socioeconómico Nivel Tres (3).

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

2. En el informe 013-26 numeral 18. DETERMINACION DEL VALOR TOTAL DEL INMUEBLE OBJETO DE ESTUDIO, aparecen invertidos los valores de Area y de Valor/m2, por lo cual se debe corregir en el informe.

18. DETERMINACIÓN DEL VALOR TOTAL DEL INMUEBLE OBJETO DE ESTUDIO

Habiendo realizado los cálculos valuatorios previamente descritos, se procede a determinar el valor total del inmueble objeto de estudio:

Descripción	ÁREA	VALOR / m^2	SUBTOTAL
Terreno	$ 1.167.032	152,00	$ 177.388.864
Construcción	$ 1.102.927	107,00	$ 118.013.189
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE OBJETO DE ESTUDIO			**$ 295.402.053**

SON: DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO MILLONES CUATROCIENTOS DOS MIL CINCUENTA Y TRES PESOS M/CTE. ($295.402.053).

3. En el informe 014-26 numeral 7.4 TOPOGRAFIA, se define la forma del terreno como regular, y revisando el levantamiento topográfico y escrituras, el predio es de forma irregular, por lo cual se debe corregir en el informe.

7.4. TOPOGRAFÍA
El terreno presenta una topografía plana de forma regular.

Dirección de **Servicios Administrativos**



4. En el informe 015-26 numeral 18. DETERMINACION DEL VALOR TOTAL DEL INMUEBLE OBJETO DE ESTUDIO, aparecen invertidos los valores de Area y de Valor/m2, por lo cual se debe corregir en el informe.

18. DETERMINACIÓN DEL VALOR TOTAL DEL INMUEBLE OBJETO DE ESTUDIO

Habiendo realizado los cálculos valuatorios previamente descritos, se procede a determinar el valor total del inmueble objeto de estudio:

Descripción	ÁREA	VALOR / m²	SUBTOTAL
Terreno	$ 1.167.032	555,00	$ 647.702.760
Construcción	$ 410.355	332,00	$ 136.237.860
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE OBJETO DE ESTUDIO			**$ 783.940.620**

SON: SETECIENTOS OCHENTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA MIL SEISCIENTOS VEINTE PESOS M/CTE. ($783.940.620).

Quedamos atentos a cualquier inquietud.

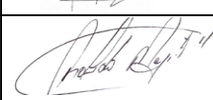
Cordialmente,

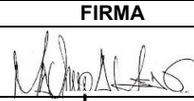
LUIS EDUARDO CRUZ GONZALEZ
Director de Servicios Administrativos

	NOMBRE DEL FUNCIONARIO	FIRMA	FECHA
Proyectó	Arquitecto Mauricio Alfonso Vera Gallardo - Contratista		Febrero de 2026
Aprobó:	Dr. Luis Eduardo Cruz González – Director de Servicios Administrativos		Febrero de 2026

PROXIMA REUNIÓN (Si aplica)	
Fecha:	Lugar:

ASISTENTES

NOMBRE	CARGO	DEPENDENCIA	TELEFONO	CORREO ELECTRONICO	FIRMAS
Ivon Maritza Narváez	Abogado CPS	Dirección de Servicios Administrativos	3118531212	Ivonnarvaez24@gmail.com	
Gina Xiomara Ramírez	Ingeniera CPS	Dirección de Servicios Administrativos	3122223827	Ing.ginaramirez@gmail.com	
Luis Alberto Orrego	Avaluador CPS	Dirección de Servicios Administrativos	3158382700	admr._inmuebles@hotmail.com	
Rolando Mejía Almendrales	Avaluador CPS	Dirección de Servicios Administrativos	3138319761	avaluosarquitec@hotmail.com	
Mauricio Alfonso Vera Gallardo	Arquitecto Avaluador CPS	Dirección de Servicios Administrativos	3166625034	arq.mauricio.vg@gmail.com	

	NOMBRE DEL FUNCIONARIO	FIRMA	FECHA
Proyectó aspectos técnicos	Arquitecto Mauricio Alfonso Vera Gallardo - Contratista		Febrero de 2026
Aprobó	Dr. Luis Eduardo Cruz González – Director de Servicios Administrativos		Febrero de 2026
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.			