AMARIZ ORTIZ

ARQUITECTOS SAS.
NIT. 901260573-1
Consultorías, Construcción y Avalúos.

AVALUO COMERCIAL- PREDIO URBANO
HAA. No 113-26.

CLASE DE AVALUO	**URBANO.**
SOLICITANTE:	**JAVIER HUMBERTO OCHOA CASTRO.**
DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:	**CALLE 47 No 5-34. SECTOR COMERCIAL.**
CLASE DE INMUEBLE:	**OFICINAS**
PROPIETARIO:	**JAVIER HUMBERTO OCHOA CASTRO.**
FECHA DE VISITA:	**07 OCTUBRE DE 2026.**

Calle 52 No 18-68, Barrio Colombia, Barrancabermeja
Celular 3158281610. Correo: henryama@hotmail.com

1. INTRODUCCIÓN

1.1 TIPO DE AVALÚO

El presente avalúo es de tipo comercial.

1.2 DEFINICIÓN

Valor comercial de un inmueble es el precio más probable por el cual se venderá en un mercado, caracterizado por un funcionamiento racional, por parte de la oferta y la demanda.

2. MEMORIA DESCRIPTIVA

El inmueble a avaluar es una LOCAL COMERCIAL, ubicado en el Sector Comercial, COMUNA 1 en el perímetro urbano de la ciudad de Barrancabermeja.

2.1 NOMENCLATURA

Predio ubicado sobre la Calle 47 No 5-34, Sector Comercial.

2.2 PROPIETARIO

JAVIER HUMBERTO OCHOA CASTRO, Aparece como propietario según Escritura Publica No 0177 del 15-02-2024, Notaria Primera de Barrancabermeja de Barrancabermeja.

2.3 CLASE DE PREDIO Y UTILIZACIÓN ACTUAL

El predio fue diseñado como Sede de una Oficina Bancaria y hoy funciona una dependencial del Municipio de Barrancabermeja.

3. EL MUNICIPIO.

Barrancabermeja, segunda ciudad del departamento, capital de la Provincia de Mares y ubicada en la región del Magdalena Medio. Fue descubierta por Gonzalo Jiménez de Quezada en 1.536, Sobre el caserío de la Tora, llamado también las Barrancas coloradas. En 1.873 fue ordenada corregimiento y en 1.922 se creó como Municipio. Con una temperatura de 32 Grados centígrados, sobre 72 MT sobre el nivel del mar. Dista de la Capital Bucaramanga en 103 Km. y 25 Km. de la Troncal de la Paz eje vial de gran importancia Nacional, Posee además Puerto y Transporte sobre el Río Magdalena, y Estación del Ferrocarril. Para el Censo de 2.005 Barrancabermeja cuenta con 203.095 Habitantes de los cuales 187.311 se encuentran asentados en el casco urbano.

4. EL SECTOR

4.1 DELIMITACION. **Comuna Uno (1):**

Norte: Partiendo de la malla de la Refinería de Ecopetrol situada en el sector del Muelle, detrás de las antiguas bodegas de ADENAVI siguiendo esta malla hasta la Puerta principal del Complejo y desde este punto en línea recta por todo el separador de la Avenida 52 (Avenida del Ferrocarril) hasta la intersección de ésta vía con la diagonal 49 (glorieta) de éste punto en línea recta por todo el separador de la diagonal 49 hasta encontrar el monumento del ferrocarril.

Occidente: Partiendo de la malla de la Refinería de Ecopetrol en el muelle y siguiendo la margen del Río Magdalena hasta encontrar la desembocadura del caño Cardales y siguiendo por éste, hasta encontrar el caño Juan Esteban.
Oriente: De la estación del ferrocarril, en su costado occidental, en dirección sur hasta encontrar la calle 5 y de éste punto en dirección este hasta encontrar el humedal de la ciénaga el Castillo y de éste punto en línea recta al sur hasta el caño el Castillo.
Sur: Desde la alcantarilla del caño el Castillo en la línea férrea, siguiendo el cauce del caño, hasta el puente el cruce y de este punto en dirección sur hasta alcanzar el caño cardales.

5. EL INMUEBLE

5.1 UBICACIÓN: El predio es un lote medianero al que se accede por la Calle 47 y carrera 5
5.2 TOPOGRAFIA: El predio se encuentra en un terreno plano.
5.3 FORMA GEOGRAFICA: La forma del predio a avaluar es de forma cuadrada.
5.4 FRENTE: El predio tiene un frente de 10.22 metros lineales
5.5 FONDO: El predio tiene un fondo de 23.70 metros lineales promedio.
5.6 RELACION FRENTE-FONDO: Es de 1 / 2 aproximadamente.
5.7 VETUSTEZ: 1971, con reforma total en el año 2.007. Edad 19 Años.
5.8 DESCRIPCION DEL INMUEBLE: **1 PISO:** Recepción, Espacio de atención al público, Baños Hombres y Mujeres, Cafetería y Dos depósitos. **2 PISO:** Recepción, Cuatro Oficinas, Vacío sobre el primer piso, Dos baños, Cafetería, Cuarto de aseo y Dos depósitos. **3 PISO:** Auditorio, Cuarto útil.
5.9 ACABADOS:

Cubierta:	Lamina de asbesto-cemento.
Estructura:	Pórticos en concreto
Muros:	Mampostería revocada.
Ventanería:	Aluminio y vidrio.
Pisos:	Porcelanato 60 x 60
Puerta exterior:	Vidrio templado.
Baños:	Enchape 30 x 40.

6. IDENTIDAD PREDIAL

6.1 PROPIETARIO DEL INMUEBLE: JAVIER HUMBERTO OCHOA CASTRO.
6.2 TITULOS

Escritura Publica No:	0177 del 15-02-2024, Notaria Primera de Barrancabermeja
Certificado de Tradición No:	303-41097 expedido el 30 septiembre de 2026.
Cedula Catastral:	680810101000000310900190000000 3

7. LINDEROS.

Inmueble sometido a propiedad horizontal, Escritura No 0594 del 20-03-1992, Notaria Primera de Barrancabermeja.

8. AREAS

DESCRIPCION	AREA EN M2 EN CTL	AREAS TOMADAS AL PREDIO EN M2
AREA DE LOTE	453,91 M2. AREA PRIVADA.	315,20
AREA DE CONSTRUCCION		654,50

9. SERVICIOS.

El predio objeto del presente avalúo presenta servicios públicos como Energía, Acueducto, Alcantarillado y Gas.

10. REGLAMENTACION.

Según el Plano No 22 de Áreas de Actividad del P.O.T. el predio se encuentra en una zona de Área de Actividad Comercial.

11. METODOLOGÍA VALUATORIA

11.1 VALORACION EL INMUEBLE: Para determinar el valor comercial del Local se utilizó el Método Comparativo del 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, Acto seguido procedemos a homogenizar los resultados así:

AMARIZ ORTIZ

ARQUITECTOS SAS.

NIT. 901260573-1

Consultorías, Construcción y Avalúos.



METODO COMPARATIVO DE MERCADO

No	Origen de la muestra	Area en M2	Oferta	Valor M2	Factor Ubicación	Factor Comercializa cion	Factor estado	Valor M2 aplicado	Fuente
1	Local barrio Colombia	336,38	1.216.408.000	3.616.172	1,00	0,97	1,20	4.209.224	Metrocuadrado
2	Local barrio Colombia	113,80	466.985.473	4.103.563	0,95	0,97	1,20	4.537.720	Metrocuadrado
3	Local barrio Colombia	99,70	330.306.100	3.313.000	1,00	0,97	1,40	4.499.054	Metrocuadrado
4	Local Urb. Cincuentenario	252,00	486.475.000	1.930.456	1,30	0,97	1,90	4.625.180	Metrocuadrado
	PROMEDIO ARITMÉTICO							4.467.795	
	DESVIACIÓN ESTANDAR							180.273	
	COEFICIENTE DE VARIACIÓN							4,03%	
	MEDIANA							4.518.387	
	MODA							#N/A	
	COEFICIENTE DE ASIMETRÍA							-1,48	
	LÍMITE SUPERIOR							4.625.180	
	LÍMITE INFERIOR							4.209.224	
	VALOR ADOPTADO							**4.600.000,00**	

El análisis de la muestra y su comportamiento es acertado, el coeficiente de variación es de 4.03% por lo tanto, se encuentra en el rango inferior al r > 7,5% y podemos afirmar que la muestra estadística si es aceptable.

Por tal motivo el valor asignado por el perito, apoyado en la misma encuesta y analizando todas sus variables es de $ 4'600.000 por M2.

Calle 52 No 18-68, Barrio Colombia, Barrancabermeja

Celular 3158281610. Correo: henryama@hotmail.com

12. DETERMINACIÓN DEL VALOR.

Hechas las anteriores consideraciones el valor comercial del inmueble es:

VALOR DEL INMUEBLE

DESCRIPCION	AREA	VALOR POR M2	VALOR TOTAL
AREA PRIVADA	453,91	4.600.000,00	2.087.986.000,00
		TOTAL	**2.087.986.000,00**

Son: Dos mil cuarenta y dos millones, quinientos noventa y cinco mil pesos m.l.

Observaciones: Inmueble ubicado sobre la vía principal del sector comercial primario de la ciudad, Inmueble sometido a propiedad horizontal. Reforma reciente y con mobiliario.

Arq. HENRY AMARIZ AMOROCHO.
Rep. Legal.
AVAL-13894987

Barrancabermeja, 07 octubre de 2026

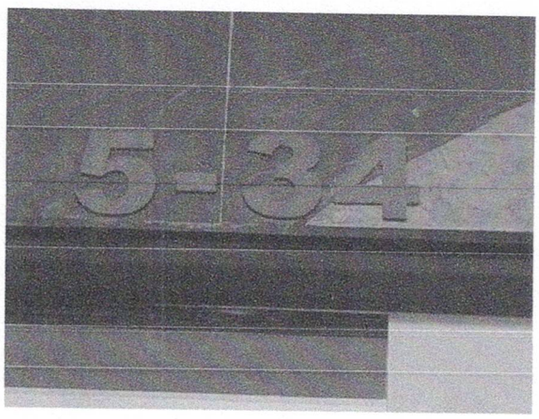
De acuerdo con el numeral 7 del Artículo 2 del Decreto 422 del 8 de marzo de 2000 y con el Articulo 19 del Decreto 1420 del 24 de junio de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de Un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe,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

AMARIZ ORTIZ

ARQUITECTOS SAS.
NIT. 901260573-1
Consultorías, Construcción y Avalúos.

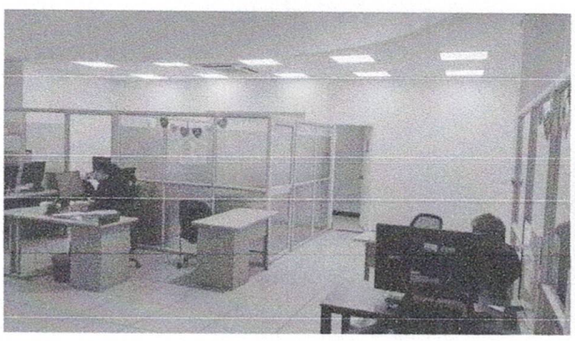
ARCHIVO FOTOGRAFICO.









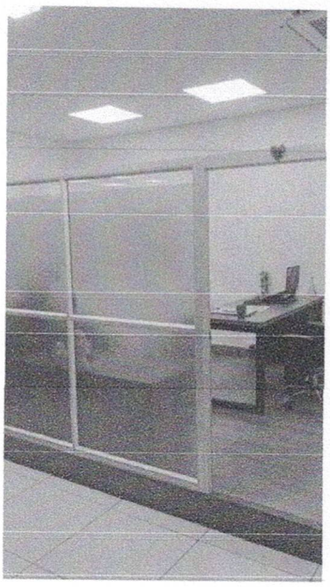
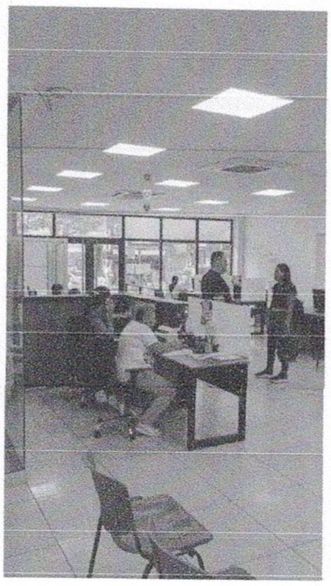
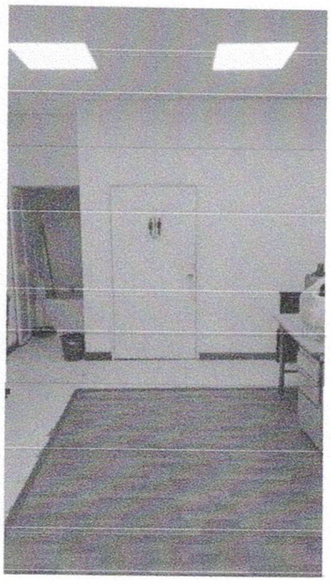
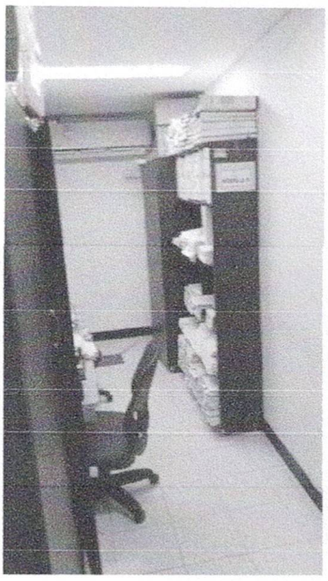


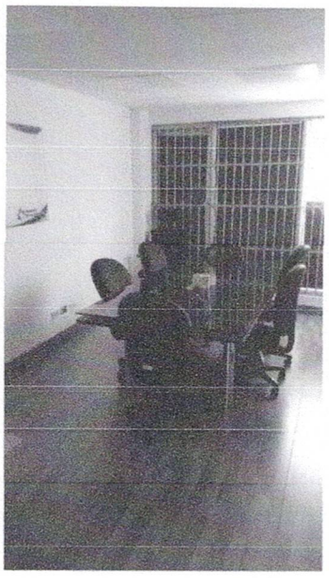


Calle 52 No 18-68, Barrio Colombia, Barrancabermeja
Celular 3158281610. Correo: henryama@hotmail.com

AMARIZ ORTIZ

ARQUITECTOS SAS.
NIT. 901260573-1
Consultorías, Construcción y Avalúos.

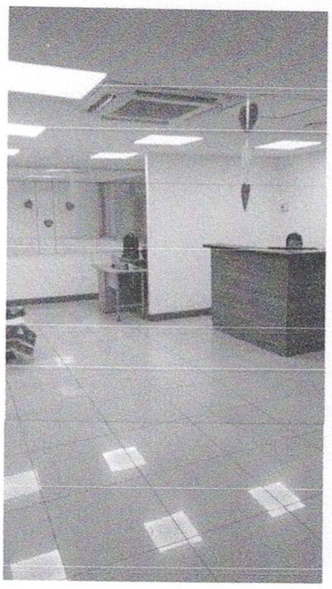
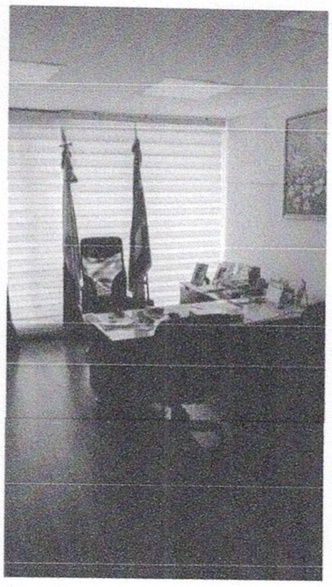
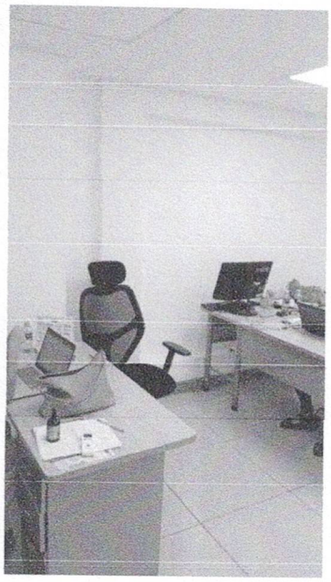
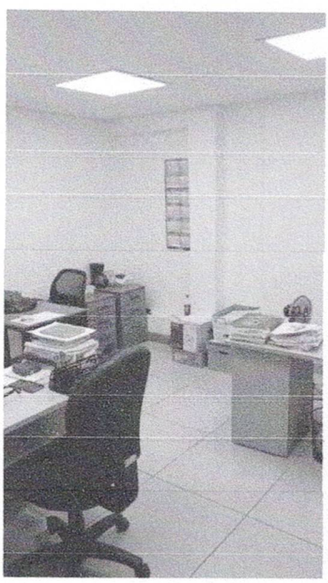
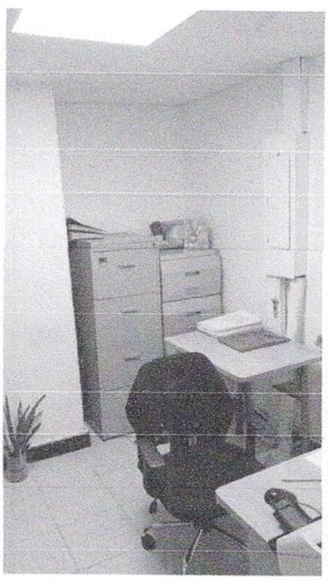
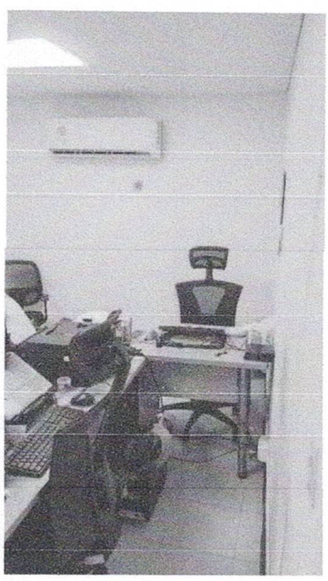







Calle 52 No 18-68, Barrio Colombia, Barrancabermeja
Celular 3158281610. Correo: henryama@hotmail.com

AMARIZ ORTIZ

ARQUITECTOS SAS.
NIT. 901260573-1
Consultorías, Construcción y Avalúos.

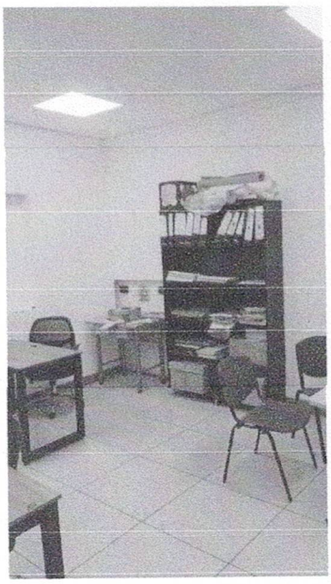
Calle 52 No 18-68, Barrio Colombia, Barrancabermeja
Celular 3158281610. Correo: henryama@hotmail.com

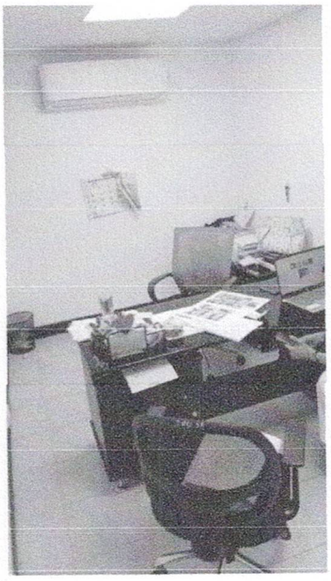
AMARIZ ORTIZ

ARQUITECTOS SAS.

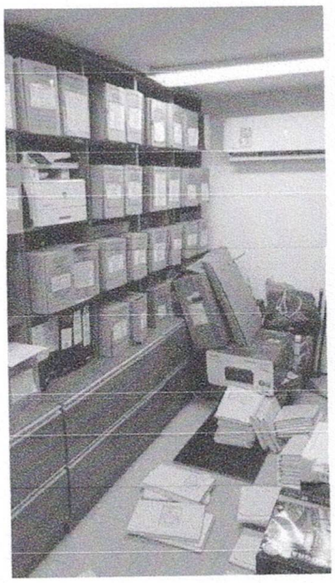
NIT. 901260573-1

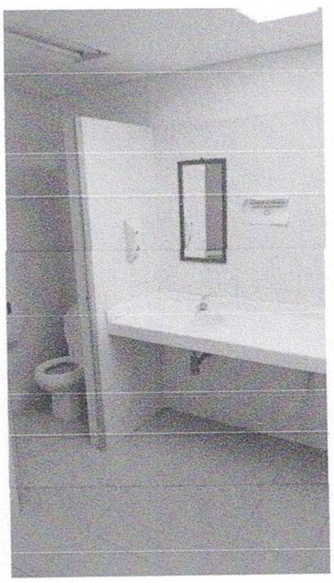
Consultorías, Construcción y Avalúos.

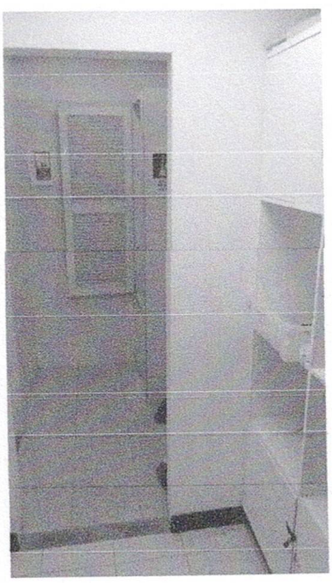












Calle 52 No 18-68, Barrio Colombia, Barrancabermeja

Celular 3158281610. Correo: henryama@hotmail.com

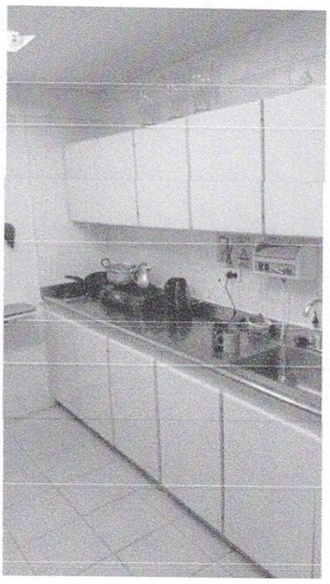
AMARIZ ORTIZ

ARQUITECTOS SAS.

NIT. 901260573-1

Consultorías, Construcción y Avalúos.







Calle 52 No 18-68, Barrio Colombia, Barrancabermeja

Celular 3158281610. Correo: henryama@hotmail.com

PIN de Validación: a9870a53

RAA
Registro Abierto de Avaluadores

https://www.raa.org.co

A.N.A.
Autorregulador Nacional de Avaluadores

www.ana.org.co
Carrera 7 # 80-49 Ofc.501
Bogotá D.C. - Colombia
Líneas gratuitas de atención A.N.A.
Bogotá: 601 - 355 97 40
Línea Nacional: 01 8000 423640

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) HENRY AMARIZ AMOROCHO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 13894987, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 18 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-13894987.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) HENRY AMARIZ AMOROCHO 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
18 Abr 2018	**Régimen de Transición**

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-0661, vigente desde el 01 de Diciembre de 2016 hasta el 31 de Diciembre de 2020, 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: BARRANCABERMEJA, SANTANDER
Dirección: CALLE 52 # 18 - 68
Teléfono: 3158281610
Correo Electrónico: henryama@hotmail.com

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) HENRY AMARIZ AMOROCHO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 13894987.

El(la) señor(a) HENRY AMARIZ AMOROCHO 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

a9870a53

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 un (01) días del mes de Octubre del 2026 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal


Libertad y Orden
CONSEJO PROFESIONAL
NACIONAL DE ARQUITECTURA
Y SUS PROFESIONES AUXILIARES
Arquitecto
HENRY AMARIZ AMOROCHO
C.C. 13.894.987 de Barrancabermeja
Corporación Universitaria de la Costa
Matrícula Profesional
08700-35413
Fecha de Expedición
17/05/1990


Esta tarjeta es el único documento idóneo que autoriza a su titular para ejercer la profesión de Arquitecto dentro de los parámetros establecidos por la Ley 435 de 1998, y demás normas complementarias con la materia. Este documento es intransferible.
Agradecemos a quien encuentre esta tarjeta devolverla al Consejo Profesional Nacional de Arquitectura y sus Profesiones Auxiliares.
www.cpnaa.gov.co
Presidente CPNAA
Verifique la autenticidad de este documento escaneando el Código QR.
Carrera 6 No. 26B - 85 Oficina 201
PBX: 3502700 ext. 101 - 124
info@cpnaa.gov.co
www.cpnaa.gov.co
A05735

REPUBLICA DE COLOMBIA

IDENTIFICACION PERSONAL

CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO 13.894.987

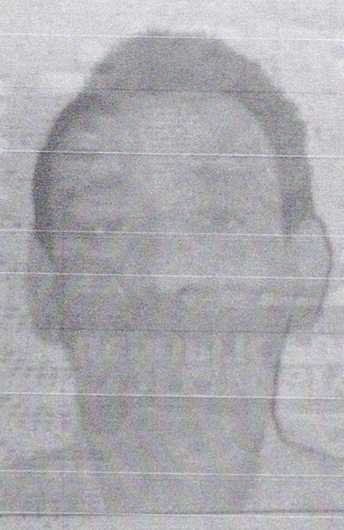
AMARIZ AMOROCHO

APELLIDOS

HENRY

NOMBRES

FIRMA





INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO 01-JUN-1962

BARRANCABERMEJA

(SANTANDER)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.82 ESTATURA

O+ G.S. RH

M SEXO

14-JUL-1980 BARRANCABERMEJA

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

REGISTRADOR NACIONAL

CARLOS ARIEL SÁNCHEZ TORRES

A-2701900-00127779-M-0013894987-20081114 0005982368A 1 7150001658