ANÁLISIS Y COMPARACIÓN DE LAS CONDICIONES DE LOS BIENES INMUEBLES QUE SATISFACEN LAS NECESIDADES DE ARCHIVO DE LA PERSONERÍA DISTRITAL DE BARRANCABERMEJA.

ANÁLISIS DE LAS CONDICIONES DE LAS NECESIDADES DE LA ENTIDAD FÍSICAS, FUNCIONALES Y DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, la Personería Distrital de Barrancabermeja, además de verificar las condiciones del mercado inmobiliario local, adelantó la revisión de las características físicas y funcionales del inmueble propuesto para el funcionamiento de su archivo institucional, con el propósito de determinar su idoneidad para satisfacer la necesidad identificada.

Como resultado de la revisión efectuada por la entidad, se constató que el inmueble ubicado en la calle 52 No. 14-66, local comercial 103, barrio Colombia, cuenta con condiciones adecuadas para el almacenamiento, organización y custodia de los documentos que conforman el archivo de la Personería Distrital de Barrancabermeja. El inmueble presenta las siguientes características favorables:

Ubicación estratégica y cercanía a la sede principal: El local se encuentra ubicado en un sector urbano de fácil acceso y próximo a las instalaciones principales de la Personería Distrital de Barrancabermeja. Esta circunstancia facilita el traslado, consulta y manejo de la documentación por parte de los funcionarios autorizados, contribuyendo a la eficiencia de los procedimientos administrativos y de gestión documental de la entidad.

Accesibilidad y ubicación en primer piso: El inmueble se encuentra situado en un primer piso, condición que facilita el ingreso, movilización y manipulación de cajas, carpetas y demás unidades de almacenamiento documental, evitando las dificultades logísticas que podrían presentarse en inmuebles ubicados en niveles superiores. Esta característica también favorece las actividades de organización, consulta y traslado de documentos.

Área y distribución funcional: El inmueble cuenta con un área privada de 51,54 metros cuadrados y una distribución interior que, de acuerdo con la revisión realizada por la entidad, resulta adecuada para las necesidades de almacenamiento documental identificadas. Asimismo, dispone de los elementos necesarios para la organización y ubicación de los archivos institucionales.

Disponibilidad de servicios públicos: El inmueble cuenta con los servicios de acueducto y energía eléctrica, necesarios para su funcionamiento y para el desarrollo de las actividades relacionadas con la gestión y consulta de la documentación.

Condiciones de climatización: El local dispone de un sistema de aire acondicionado, elemento que favorece el control de las condiciones ambientales del espacio destinado al archivo documental.

Estado de conservación: De acuerdo con el avalúo comercial elaborado el 9 de noviembre de 2026, el inmueble presenta un buen estado general de conservación,

acabados de categoría media y condiciones favorables de iluminación y ventilación, así mismo se pudo constatar en la visita realizada en el lugar.

Adecuación para el uso institucional: La revisión física adelantada por la entidad permitió establecer que el local cuenta actualmente con los elementos y condiciones requeridos para destinarlo al almacenamiento de los archivos de la Personería, sin que se haya identificado la necesidad de realizar adecuaciones locativas adicionales para su utilización inmediata.

En consecuencia, las condiciones verificadas permiten establecer que el inmueble presenta características físicas y funcionales favorables para satisfacer la necesidad institucional, especialmente por su ubicación, accesibilidad, distribución, disponibilidad de servicios públicos, climatización y elementos existentes para el almacenamiento documental.

ANÁLISIS COMPARATIVO FRENTE A LAS ALTERNATIVAS DEL MERCADO INMOBILIARIO

Para determinar la conveniencia del inmueble propuesto, la entidad consideró las referencias de arrendamiento identificadas en el mercado inmobiliario del Distrito de Barrancabermeja, correspondientes a cuatro contratos celebrados por la Alcaldía Distrital durante la vigencia 2026 y tres ofertas comerciales de locales identificadas en el avalúo.

Del análisis económico realizado se estableció que el valor promedio de arrendamiento por metro cuadrado de los contratos públicos corresponde a $49.645,28, mientras que las tres ofertas comerciales presentan un promedio de $47.619,05 por metro cuadrado. Por su parte, el inmueble propuesto para el archivo institucional tiene un canon mensual de $2.432.430 y un área privada de 51,54 metros cuadrados, lo que representa un valor aproximado de $47.195 por metro cuadrado.

De esta manera, el canon propuesto resulta aproximadamente un 4,94 % inferior al promedio de los contratos públicos y un 0,89 % inferior al promedio de las ofertas comerciales analizadas. No obstante, la evaluación de conveniencia no se limita a los valores económicos, sino que considera las condiciones particulares que debe reunir un inmueble destinado a la conservación y custodia de documentos institucionales. En este sentido, aunque las referencias consultadas permiten identificar alternativas inmobiliarias y establecer parámetros de comparación económica, no se cuenta con evidencia suficiente para afirmar que todas ellas reúnen las condiciones específicas de ubicación, accesibilidad, climatización, distribución y dotación requeridas para el funcionamiento del archivo de la Personería.

Por el contrario, respecto del inmueble propuesto, la entidad realizó una revisión física mediante la cual verificó su aptitud para el uso previsto, identificando características que favorecen su utilización inmediata como espacio de almacenamiento documental, particularmente, su ubicación en un primer piso, la cercanía a la sede principal, la disponibilidad de servicios públicos, la existencia de

aire acondicionado y los elementos adecuados para el archivo constituyen factores relevantes para la evaluación de su conveniencia.

Estas condiciones permiten considerar que el inmueble propuesto ofrece ventajas funcionales verificadas para satisfacer la necesidad institucional, adicionalmente, la disponibilidad actual de los elementos necesarios para el almacenamiento documental permite evitar, en principio, gastos de adecuación inicial que podrían generarse en otros inmuebles que no cuenten con condiciones equivalentes. Por consiguiente, la comparación de las alternativas identificadas permite concluir que el inmueble propuesto presenta una relación favorable entre el canon de arrendamiento y las condiciones físicas y funcionales verificadas por la entidad.

EVALUACIÓN DE CONVENIENCIA Y OBSERVANCIA DE LOS PRINCIPIOS DE LA CONTRATACIÓN ESTATAL

La contratación del inmueble debe analizarse a partir de criterios de necesidad, idoneidad, funcionalidad y razonabilidad económica, en concordancia con los principios que orientan la contratación estatal, desde el principio de planeación, la entidad identificó la necesidad de disponer de un espacio para su archivo institucional y verificó que el inmueble propuesto cuenta con condiciones adecuadas para dicha finalidad.

En aplicación del principio de economía, se efectuó un análisis comparativo de los cánones de arrendamiento del mercado inmobiliario local, estableciendo que el valor propuesto se encuentra dentro de los rangos identificados y resulta inferior a los promedios de las referencias analizadas.

Asimismo, se valoraron las condiciones existentes del inmueble, particularmente su cercanía a la sede principal, ubicación en primer piso, disponibilidad de servicios públicos, sistema de aire acondicionado y elementos para el almacenamiento documental, características que contribuyen a su funcionalidad y permiten reducir eventuales necesidades de adecuación inicial.

En observancia de los principios de transparencia y responsabilidad, la evaluación se fundamenta en información verificable, proveniente de contratos estatales, referencias comerciales y la revisión física realizada por la entidad.
De esta manera, la decisión de contratación no se sustenta exclusivamente en el canon solicitado por la propietaria, sino en una valoración conjunta de las condiciones económicas, físicas y funcionales del inmueble, orientada a satisfacer la necesidad institucional mediante una utilización eficiente de los recursos públicos.

CONCLUSIÓN DEL ANÁLISIS COMPARATIVO Y JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DEL INMUEBLE.

Con fundamento en el estudio del mercado inmobiliario del Distrito de Barrancabermeja, el análisis de los contratos de arrendamiento de entidades públicas, las ofertas comerciales identificadas en el avalúo y la revisión física realizada por la Personería Distrital de Barrancabermeja, se establece que el inmueble ubicado en la calle 52 No. 14-66, local comercial 103, reúne condiciones favorables para satisfacer la necesidad de almacenamiento, organización y custodia

del archivo institucional. El inmueble dispone de un área privada de 51,54 metros cuadrados, se encuentra ubicado en un primer piso, próximo a la sede principal de la entidad, cuenta con servicios de acueducto y energía eléctrica, sistema de aire acondicionado y elementos adecuados para el almacenamiento documental.

Estas características, verificadas por la entidad, constituyen ventajas funcionales relevantes, al facilitar el acceso a la documentación, su manipulación, organización y consulta, así como permitir la utilización inmediata del espacio para la finalidad prevista. Desde el punto de vista económico, el canon mensual propuesto de DOS MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS TREINTA PESOS ($2.432.430), equivalente aproximadamente a $47.195 por metro cuadrado, se encuentra dentro de los rangos de mercado identificados y resulta inferior a los promedios de los dos grupos de referencias analizadas.

En consecuencia, la evaluación conjunta de las condiciones económicas, físicas y funcionales permite concluir que el inmueble propuesto constituye una alternativa conveniente para satisfacer las necesidades de archivo de la Personería Distrital de Barrancabermeja, y que el canon mensual solicitado presenta correspondencia con los valores identificados en el mercado inmobiliario local.

Por lo anterior, se considera justificada la conveniencia de su arrendamiento, atendiendo las condiciones particulares del inmueble, su aptitud para el uso institucional previsto y la razonabilidad económica del canon propuesto, en observancia de los principios de planeación, economía, transparencia y responsabilidad que orientan la contratación estatal y de lo establecido en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015.

MARIA ANGELICA CARO MARTINEZ
Secretaria de Despacho.

ANÁLISIS DE PROPIEDADES COMPARABLES (OFERTA)

PROPIEDAD	DIRECCIÓN / ZONA	ÁREA (M²)	CANON MENSUAL	VALOR / M²	LINK	ARRENDADOR / ARRENDATARIO
Inmueble 1 (contrato 3533-2026)	CARRERA 21 No. 48 - 42 BARRIO COLOMBIA	135	$ 9.500.000	$ 70.370,37	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.10593819&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true	LUXMA SAS - Secop Alcaldía de Barrancabermeja
Inmueble 2 (Contrato 5141-2026)	CALLE 52 NO. 27-21-25 SEGUNDO PISO	218,35	$ 12.240.000	$ 56.056,79	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.11075305&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true	SERVIPLASTICA SAS - Secop Alcaldía de Barrancabermeja
Inmueble 3 (Contrato 5237-2026)	CARRERA 12 No. 49A - 15 LOCAL 1 BARRIO COLOMBIA	243,43	$ 17.748.000	$ 72.908,02	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.11103940&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true	C & RODRIGUEZ CIA LTDA - Secop Alcaldía de Barrancabermeja

Inmueble 4 (Contrato 5233-2026)	CALLE 53 No. 20 - 24 BARRIO TORCOROMA	152,73	$ 8.705.610	$ 57.000,00	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.11100238&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true	wusly sayby martinez chivata - Secop Alcaldía de Barrancabermeja
PROMEDIO DE MERCADO			**$ 12.048.403**	**$ 64.084**		

MARIA ANGELICA CARO MARTINEZ
Secretaria de Despacho

Información general

Identificación del contrato

ID del contrato en SECOP	CO1.PCCNTR.9724061
Versión del contrato	1
Estado de contrato	Firmado
Fecha de generación del estado	4 horas de tiempo transcurrido *(28/07/2026 10:42:40 AM(UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)*
Número del contrato	CONTRATO 3533-26
Objeto del contrato	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 21 No. 48 - 42 BARRIO COLOMBIA PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA BODEGA DE GESTIÓN DEL RIESGO DE LA ALCALDÍA DISTRITAL DE BARRANCABERMEJA
Tipo de Contrato	Arrendamiento de inmuebles
¿Asociado a otro contrato?	☐Sí ☑No
Duración del contrato	4 Meses
Fecha de inicio de contrato	*
Fecha de terminación del contrato	28/11/2026 11:59 PM *
Tiempo adiciones en días	0 días
Liquidación	☐Sí ☑No *
Obligaciones Ambientales	☐Sí ☑No *
Obligaciones pos consumo	☐Sí ☑No *
Reversión	☐Sí ☑No *

Información de la Entidad Estatal contratante

ALCALDIA DISTRITAL BARRANCABERMEJA

★★★★★

0 Recomendación (es)

Información del Proveedor contratista

LUXMA SAS

COLOMBIA, Villavicencio
Número de documento 901831141

Cuenta bancaria del proveedor

Proveedor	Nombre del banco	Tipo de cuenta	Número de cuenta
LUXMA SAS	bancolombia	Corriente	84400006677

Aprobación del contrato

Aprobador – Proveedor

Aprobado por: *LUZ MARINA GUTIERREZ DE MORATO* *Fecha de aprobación:* *28/07/2026 2:59:22 PM ((UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)*

Aprobador – Entidad Estatal

Aprobado por: *LUIS EDUARDO CRUZ GONZALEZ* *Fecha de aprobación:* *28/07/2026 3:37:05 PM ((UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)*

Contrato Firmado:
Contrato en ejecución:

Información del contrato

Tipo de proceso	Contratación directa
Unidad de contratación	DIRECCION DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS DISTRITO ESPECIAL DE BARRANCAB
Proceso de Contratación	CONTRATO 3533-26
Titulo de la oferta	
Cuantía del contrato	38.000.000 COP

Condiciones

Documentos Tipo

Documentos Tipo	No	Documentos tipo adoptados por la ANCP-CCE en virtud de la Ley 2022 del 2020

Decreto 248 de 2021

¿Debe cumplir con invertir mínimo el 30% de los recursos del presupuesto destinados a comprar alimentos, cumpliendo con lo establecido en la Ley 2046 de 2020, reglamentada por el Decreto 248 de 2021? ☐Sí ☑No

El decreto 248 de 2021, obliga a las entidades que manejen recursos públicos, a adquirir alimentos comprados a pequeños productores agropecuarios y/o de la Agricultura Campesina, Familiar o Comunitaria locales y sus organizaciones, mínimo el (30%) del presupuesto destinados a la compra de alimentos

Sentencia T-302 de 2017

Contrato asociado a las órdenes impartidas por la Corte Constitucional en la Sentencia T-302 de 2017 ☐Sí ☑No

Sentencia que declara el estado de Cosas Inconstitucionales en relación con los derechos de los niños del pueblo Wayúu.

Condiciones ejecución y entrega

Condiciones de entrega:

El contrato puede ser prorrogado ☐Sí ☐No

Configuración financiera - Configuraciones generales

¿Se requieren emisiones de códigos de autorización? ☐Sí ☑No

Configuración financiera - Garantías

¿Solicitud de garantías? ☑Sí ☐No

Garantías por lotes, grupos o etapas ☐Sí ☑No

Cumplimiento ☑Sí ☐No

☑ Cumplimiento del contrato

☑% del valor del contrato 10,00 Fecha de vigencia (desde) 8 horas para terminar *(29/07/2026 12:00:00 AM(UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)*

☐Valor de la garantía Fecha de vigencia (hasta) 28/05/2027 11:59:00 PM *((UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)*

Responsabilidad civil extra contractual ☐Sí ☑No

Fecha límite para entrega de garantías: - Fecha de entrega de garantías:-

Garantías del proveedor:

Id de la garantía	Justificación	Tipo de garantía	Valor	Emisor	Fecha fin	Estado
No existen resultados que cumplan con los criterios de búsqueda especificados						

Configuración financiera - Pago de anticipos

Definir Plan de Pagos? ☐Sí ☑No

Condiciones de facturación y pago

Forma de pago

Plazo de pago de la factura

Comentarios

Número del Contrato CO1.PCCNTR.9724061
Proveedor LUXMA SAS
Creado por
Agregado en -
Comentario

Anexos del contrato

Descripción	Nombre
No existen resultados que cumplan con los criterios de búsqueda especificados	

Dirección de notificaciones

Dirección de notificaciones Transversal 46 No. 60-38, Barrio Las Granjas
Ubicación CO-SAN-68081 - Barrancabermeja
País COLOMBIA
Departamento Santander
Municipio Barrancabermeja
Dirección Transversal 46 No. 60-38, Barrio Las Granjas
Código postal

	Grados (°)	Minutos (')	Segundos (")
Latitud:			
Longitud:			

Municipio de ejecución del contrato

ID	Dirección	Ubicación
1	Transversal 46 No. 60-38, Barrio Las Granjas	COLOMBIA > Santander > Barrancabermeja

Bienes y servicios

1 CO1.PCCNTR.9724061

1.1 Incluyr el precio como lo indique la Entidad Estatal

Ref. Artículo	Código UNSPSC	Descripción	Cantidad	Unidad	Precio unitario estimado	Precio unitario	Incluya el precio como lo indique la Entidad Estatal
							38.000.000,00
1	80131500	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 21 No. 48 - 42 BARRIO COLOMBIA PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA BODEGA DE GESTIÓN DEL RIESGO DE LA ALCALDÍA DISTRITAL DE BARRANCABERMEJA	1,00	UN	38.000.000,00	38.000.000,00	38.000.000,00

Documentos del Proveedor

Lista de documentos

La siguiente es una lista de los documentos que puede solicitar a los Proveedores para la acreditación de los requisitos habilitantes. Para solicitar un documento marque el cuadro que aparece a la derecha.

Filtrar por familia Seleccione

Documento	Fase de Contrato	Fase de Habilitación
Formato de Experiencia	☐	☐
Certificaciones	☐	☐
Documentos que acreditan la identificación de los representantes legales y miembros de juntas directivas.	☐	☐
RUP	☐	☐
RUT	☐	☐
Limitaciones del representante legal (sólo para personas jurídicas)	☐	☐
Actividades por el objeto social (sólo para personas jurídicas)	☐	☐
Estados financieros auditados con corte a 31 de diciembre del año inmediatamente anterior suscritos por el representante legal con sus notas. Si la antigüedad del interesado es insuficiente, adjuntar estados financieros trimestrales o de apertura; o documento equivalente para las personas naturales.	☐	☐
Un certificado que acredite los indicadores de capacidad financiera y organizacional.	☐	☐
La lista de los contratos que acreditan su experiencia identificando: el código del Clasificador de Bienes y Servicios; plazo; valor; ejecutor del contrato (singular o	☐	☐

plural); e información de contacto del cliente del Proveedor.		
Actas de Asamblea	☐	☐
Anexo de Acreditación de experiencia	☐	☐
Anexo de Acreditación de capacidad financiera	☐	☐
Anexo de Acreditación de capacidad organizacional	☐	☐
Certificado de constitución de proponente plural	☐	☐
Certificación de tamaño empresarial (MiPyme)	☐	☐
Último acto de estructura y organización de la Entidad Estatal. Este puede ser Ley, Decreto, Ordenanza, Acuerdo o documento equivalente que permita conocer la naturaleza jurídica, funciones, órganos de dirección, régimen jurídico de contratación de la Entidad Estatal.	☐	☐
Acta de posesión del Ordenador del Gasto, en caso de delegación se debe adjuntar el acto de delegación emitido por el representante legal y acto de posesión del delegado.	☐	☐
Documento de autorización del usuario administrador de la Entidad Estatal o de la entidad privada que contrata con cargo a recursos públicos en SECOP II.	☐	☐
Plan de amortización	☐	☐

Documentos administrativos	Fase de Contrato	Fase de Habilitación
1. Aceptación de la invitación	☑	☐
2. Presentación de Propuesta del proceso de arrendamiento.	☑	☐
3. Documento de identidad del representante legal de la persona jurídica	☑	☐
4. Certificado de existencia y representación legal y Autorización para suscribir contratos	☑	☐
5. RUT	☑	☐
6. Antecedentes Disciplinarios, Judiciales y Fiscales de la representante legal de la persona jurídica y de la persona jurídica (fecha expedición inferior a 30 días calendarios)	☑	☐
7. Certificado de acreditación de aportes a la seguridad social, certificado y anexos del contador	☑	☐
8. Avalúo comercial del inmueble el cual debe cumplir con las normas que le sean aplicables (vigencia máxima 1 año)	☑	☐
9. Certificado de Libertad y Tradición.	☑	☐
10. Escritura pública que demuestre la tradición y derecho de dominio del inmueble.	☑	☐
11. Declaración juramentada de no estar incurso en inhabilidades e incompatibilidades	☑	☐
12. Declaración Juramentada expedida por el representante legal en donde certifique que el inmueble se encuentra al día en el pago de los servicios públicos domiciliarios que le sean aplicables, así como el de impuesto predial y demás cargos impositivos que le sean aplicables por disposición legal.	☑	☐

Documentos del contrato

Documento	Nombre del documento	Detalle	Solicitud de confidencialidad?	Confidencial
1. Aceptación de la invitación	1. Aceptacion.pdf	Detalle	No	☐
10. Escritura pública que demuestre la tradición y derecho de dominio del inmueble.	10. Escritura Publica No. 913.pdf	Detalle	No	☐
11. Declaración juramentada de no estar incurso en inhabilidades e incompatibilidades	11. Declaración Juramentada Inhabilidades e Incompatibilidades.pdf	Detalle	No	☐
12. Declaración Juramentada expedida por el representante legal en donde certifique que el inmueble se encuentra al día en el pago de los servicios públicos domiciliarios que le sean aplicables, así como el de impuesto predial y demás cargos impositivos que le sean aplicables por disposición legal.	12. Declaracion Juramentada Servicios Publicos.pdf	Detalle	No	☐
2. Presentación de Propuesta del proceso de arrendamiento.	2. Oferta Economica LUXMA.pdf	Detalle	No	☐
3. Documento de identidad del representante legal de la persona jurídica	3. Cedula Luz Marina Gutierrez.pdf	Detalle	No	☐
4. Certificado de existencia y representación legal y Autorización para suscribir contratos	4. Certificado de Existencia LUXMA y Contrato Mandato.pdf	Detalle	No	☐
5. RUT	5. Rut Luxma.pdf	Detalle	No	☐
6. Antecedentes Disciplinarios, Judiciales y Fiscales de la representante legal de la persona jurídica y de la persona jurídica (fecha expedición inferior a 30 días calendarios)	6. Certificado Antecedentes Judiciales Fiscales y Disciplinarios.pdf	Detalle	No	☐
7. Certificado de acreditación de aportes a la seguridad social, certificado y anexos del contador	7. Certificado Aportes Seguridad Social.pdf	Detalle	No	☐
8. Avalúo comercial del inmueble el cual debe cumplir con las normas que le sean aplicables (vigencia máxima 1 año)	8. Avalúo Inmueble Cra 21 # 48-42 Bodega.pdf	Detalle	No	☐
9. Certificado de Libertad y Tradición.	9. Certificado de Libertad y Tradicion.pdf	Detalle	No	☐

Configuraciones de documentos del proveedor

Plazo máximo para el proveedor entregar los documentos de adjudicación: -

Fecha de entrega de documentos del proveedor: 38 minutos de tiempo transcurrido *(28/07/2026 2:59:03 PM(UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)*

Documentos del contrato

Documentos del contrato

	Descripción	Nombre del documento	Detalle
☐	1. ESTUDIOS PREVIOS LUXMA.pdf	1. ESTUDIOS PREVIOS LUXMA.pdf	(detalle)
☐	2. ESTUDIOS DEL SECTOR Y ANALISIS DEL MERCADO LUXMA_compressed.pdf	2. ESTUDIOS DEL SECTOR Y ANALISIS DEL MERCADO LUXMA_compressed.pdf	(detalle)
☐	3. MATRIZ DE RIESGO Y ANALISIS DEL RIESGO LUXMA.pdf	3. MATRIZ DE RIESGO Y ANALISIS DEL RIESGO LUXMA.pdf	(detalle)
☐	4. RESOLUCION 5029 DE 2026.pdf	4. RESOLUCION 5029 DE 2026.pdf	(detalle)
☐	5. ANEXO DE CONDICIONES LUXMA.pdf	5. ANEXO DE CONDICIONES LUXMA.pdf	(detalle)
☐	6. INVITACION LUXMA.pdf	6. INVITACION LUXMA.pdf	(detalle)
☐	CDP No. 26-06179.pdf	CDP No. 26-06179.pdf	(detalle)
☐	CEPAA 5205.pdf	CEPAA 5205.pdf	(detalle)

Información presupuestal

Asignaciones para el seguimiento

Ordenador del Gasto	LUIS EDUARDO CRUZ G	Tipo de documento	Cédula de Ciudadanía	Número de documento	1018439757	Guardar y notificar
Supervisor	LUIS EDUARDO CRUZ G	Tipo de documento	Cédula de Ciudadanía	Número de documento	1018439757	Guardar y notificar

Asignaciones Ordenador del pago

Ordenador del pago		Tipo de documento	Número de documento	Guardar y notificar

Agregar usuario

Histórico de asignaciones

Posición	Nombre	Fecha de seguimiento	Cambiado por
Ordenador del Gasto	LUIS EDUARDO CRUZ GONZALEZ	28/07/2026 3:37:05 PM *((UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)*	LUIS EDUARDO CRUZ GONZALEZ
Supervisor	LUIS EDUARDO CRUZ GONZALEZ	28/07/2026 3:37:05 PM *((UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)*	LUIS EDUARDO CRUZ GONZALEZ

Información presupuestal

Proyecto del Plan Marco para la Implementación del Acuerdo de Paz o asociado al Acuerdo de Paz ☐Sí ☑No * Gasto Posconflicto como aquel relacionado con el Plan Marco de Implementación (CONPES 3932) derivado de intervenciones en cumplimiento del Acuerdo.

Destinación del gasto Funcionamiento

Fuente de los recursos:

		Valor
Presupuesto General de la Nación - PGN	☐Sí ☑No *	
Sistema General de Participaciones - SGP	☐Sí ☑No *	
Sistema General de Regalias - SGR	☐Sí ☑No *	
Recursos Propios (Alcaldías y Gobernaciones)	☑Sí ☐No *	38.000.000
Recursos de Crédito	☐Sí ☑No *	
Otros Recursos (Especie, Privados, Cooperación, Propios Entidades Autónomas)	☐Sí ☑No *	
Total		38.000.000

Sistema de Presupuesto y Giro de Regalías (Recuerde que es necesario agregar al menos un CDP si es el caso)

Código CDP	Tipo	Estado del CDP	Valor Total	Saldo	Valor a utilizar	Estado de la consulta	Estado
No existen resultados que cumplan con los criterios de búsqueda especificados							

Entidad Estatal registrada en el SIIF ☐Sí ☑No

CDP/Vigencias Futuras (Recuerde que es necesario agregar al menos un CDP o una AVF Extraordinaria si es el caso)

	Código	Tipo	Estado	Saldo	Valor a utilizar	Código unidad/subunidad ejecutora	Estado	
☐	2606179	CDP	No se ha iniciado		38.000.000 COP	00-00-00	-	Editar

Saldo de CDP

Saldo de vigencias futuras

Saldo total a comprometer 0 COP

Última consulta a SIIF

Fecha de consulta SIIF -

Compromiso presupuestal de gastos

Código compromiso	Tipo	Fecha compromiso	Estado compromiso	Valor compromiso AVF/CDP	Monto por consumir	Monto presupuestal a liberar	Código Posición de Gasto	Consulta Ejecución
No existen resultados que cumplan con los criterios de búsqueda especificados								

Saldo de compromisos CDP
Saldo de compromisos AVF
Saldo total comprometido
Última consulta a SIIF
Fecha de consulta SIIF -

CARLOS ROBERTO FAJARDO PEÑA
DISEÑO • CONSTRUCCIÓN • CONSULTORÍA • AVALÚOS

INFORME AVALUO PREDIO URBANO
CARRERA 21 # 48-42
BARRIO COLOMBIA
MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA

DIRECCIÓN: Calle 60 No. 21 – 45 · **FIJO:** 6004476
MÓVIL: 3208475872 – 3174242454 · **EMAIL:** carofape24@gmail.com
BARRANCABERMEJA (SANTANDER)

CONTENIDO

1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL 3
2. LIMITACIONES DEL AVALUO 3
3. TIPO DE AVALUO 4
4. TIPO DE INMUEBLE 5
3. CARACTERISTICAS DEL SECTOR 6
4. EL PREDIO 8
5. IDENTIDAD PREDIAL 9
6. LINDEROS 10
7. AREAS 10
8. REGLAMENTACION URBANÍSTICA 10
9. BASE LEGAL Y FUENTES DE INFORMACION 12
10. CONSIDERACIONES 13
11. METODOLOGIA VALUATORIA 14
12. ANALISIS DE VALORES 15
13. DETERMINACION DEL VALOR 16
14. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME 17
15. NOMBRE, FIRMA Y CUALIFICACIÓN PROFESIONAL DEL VALUADOR .. 17
16. CONSULTA CATASTRAL 18
17. REGISTRO FOTOGRAFICO 19
18. DOCUMENTOS AVALUADOR 22

DIRECCIÓN: CALLE 60 No. 21 – 45 · **FIJO:** 6004476
MÓVIL: 3208475872 – 3174242454 · **EMAIL:** CAROFAPE24@GMAIL.COM
BARRANCABERMEJA (SANTANDER)

1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL

1.1.	**SOLICITANTE:**	MIGUEL ANGEL CABALLERO CASTRO
1.2.	**PROPIETARIO:**	MIGUEL ANGEL CABALLERO CASTRO LUXMA S.A.S.
1.3.	**TIPO DE INMUEBLE:**	LOCAL COMERCIAL
1.4.	**DIRECCION:**	CARRERA 21 # 48-42 BARRIO COLOMBIA
1.5.	**MUNICIPIO:**	BARRANCABERMEJA
1.6.	**DEPARTAMENTO:**	SANTANDER
1.7.	**DESTINACION ACTUAL:**	LOCAL COMERCIAL

1.8. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO:
Certificado de tradición de la matrícula inmobiliaria 303-17936 expedido el 30 de junio de 2026.
Escritura Pública Número 913 otorgada el 13 de mayo de 2026 por la Notaría Segunda del Círculo de Barrancabermeja.
Estado de Cuenta del Impuesto Predial del año 2026.

1.9.	**FECHA SOLICITUD:**	30 DE JUNIO DE 2026
1.10.	**FECHA DE LA VISITA:**	3 DE JULIO DE 2026
1.11.	**FECHA DEL INFORME:**	7 DE JULIO DE 2026

2. LIMITACIONES DEL AVALUO

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

1. La entidad contratante suministró la información de la propiedad, incluyendo la dimensión general del predio y la documentación legal.

2. Las fotografías y características generales se tomaron de la observación personal del perito que realiza la visita de inspección.
3. De acuerdo con el conocimiento y la opinión del avaluador, las explicaciones y conceptos obtenidos en este informe son demostrables.
4. La aplicación de las normas urbanísticas aplicables al predio en cuanto a uso y normatividad general de densidades y edificabilidad, son tomadas de los documentos aportados por el contratante sobre el tema.
5. El presente informe es propiedad intelectual, y por lo tanto, está prohibida su reproducción parcial o total o cualquier referencia al mismo, o a las cifras contenidas en el, sin la aprobación escrita.
6. Se informa al usuario que el presente informe es confidencial, los avaluadores que en el intervinieron, y para el (los) usuarios a quien (es) se dirige, ni los avaluadores pueden aceptar responsabilidad por el uso de la valuación por terceros que se apoyen en él.
7. Las dimensiones y área de la propiedad fueron suministradas por el contratante y el propietario del predio y no han sido verificadas legalmente ni por levantamiento con peritos calificados contratados por el contratante del proceso valuatorio, los planos, imágenes incluidos en este informe, son a manera ilustrativa y no se asume responsabilidad alguna por su exactitud.
8. Ningún tipo de estudio de suelo o geológico fue realizado en el presente proceso valuatorio, tampoco se realizó un análisis o estudio del subsuelo en cuanto a la existencia de aguas profundas, ductos de petróleo, gas, u otro tipo de minerales y sus respectivos derechos de uso o explotación.
9. El valor de mercado estimado que contiene este informe excluye específicamente el impacto de daños de tipo estructural o contaminación ambiental, como consecuencia de temblores u otras causas de fuerza mayor. Si se desea conocer las condiciones de capacidad portante del suelo y sus estructuras, es conveniente que el contratante consulte a personal especialistas en estos temas que pueden brindar mayor certeza al respecto con los estudios correspondientes.
10. El uso de este avalúo es propiedad privada y confidencial.
11. El avaluador no puede ser requerido para testimonio ni ser llamado a juicio por razón de este avalúo en referencia a la propiedad de los mismos, a no ser que se hagan arreglos previos.
12. La presente valuación se llevó a cabo siguiendo los procedimientos establecidos en el Código de Etica del Avaluador y sus normas de comportamiento, lo mismo que los avaluadores satisfacen los requisitos de capacitación profesional y experiencia suficiente en la zona y clase de inmueble que se está avaluando.

3. TIPO DE AVALUO

Avalúo Comercial, siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC– mediante Resolución número Seiscientos Veinte (620) del 23 de septiembre de 2008, con el objeto de establecer el valor comercial en el mercado actual, del inmueble que a continuación se identifica y describe.

4. TIPO DE INMUEBLE

Lote de terreno y construcciones sobre predio del señor MIGUEL ANGEL CABALLERO CASTRO, localizado en el barrio Colombia del Distrito de Barrancabermeja, Departamento de Santander.

2.2. USO Y DESTINACION ACTUAL DEL INMUEBLE

Local comercial, actualmente se encuentra sin habitar.

2.3. UBICACIÓN ESPECIFICA

El predio materia del presente avalúo comercial se encuentra ubicado en la zona central del perímetro urbano del Distrito de Barrancabermeja, sobre el costado oriental de la Carrera 21 del Barrio Colombia, al sur del Colegio Chester Palmer.



Fuente: Google Maps

DIRECCIÓN: CALLE 60 No. 21 – 45 · **FIJO:** 6004476
MÓVIL: 3208475872 – 3174242454 · **EMAIL:** CAROFAPE24@GMAIL.COM
BARRANCABERMEJA (SANTANDER)

2.4. PROPIETARIO

El propietario del inmueble son MIGUEL ANGEL CABALLERO CASTRO con C.C. 1.096.249.612 y LUXMA S.A.S. con NIT. 901.831.141-4, de acuerdo a la información contenida en la Matricula Inmobiliaria 303-17936.

2.5. NOMENCLATURA

De acuerdo con Certificado de tradición y la escritura de propiedad aportados, el inmueble se identifica con la siguiente nomenclatura:

Carrera 21 # 48-42, Barrio Colombia, Municipio de Barrancabermeja, Departamento de Santander.

3. CARACTERISTICAS DEL SECTOR

3.1. EL SECTOR

El barrio Colombia está ubicado en el sector de la Comuna 1, comprendido entre las Calles 48 y 52, y entre las Carreras 11 y 28, está conformado por un grupo de manzanas de forma regular y corresponde a un sector tradicional de la ciudad de Barrancabermeja; es un sector de vivienda de ingresos medios comercio consolidado sobre los ejes viales, y su desarrollo se inició en la década de los años cincuenta, con loteas superiores a los 200.00 m2 que dieron inicio a desarrollos de casas unifamiliares de una y dos plantas con usos mixto de locales comerciales en los ejes viales (Calle 49 y 50). Algunas construcciones han sido demolidas, para dar paso a conjuntos residenciales, edificios de apartamentos y oficinas, y grandes locales comerciales e industriales sobre los ejes viales.

Es un sector con disponibilidad de todos los servicios públicos, así como de facilidades de transporte.

3.2. DELIMITACIONES DEL SECTOR

Norte: Calle 52 (Avenida Los Fundadores) y el Barrio Galán.
Sur: Calle 48 y los Barrios Buenos Aires, Inscredial y El Recreo.
Oriente: Carrera 28 y el Barrio Palmira.
Occidente: Carrera 11 y el Sector Comercial.

3.3. ACTIVIDAD PREDOMINANTE DEL SECTOR

El sector presenta actividad comercial, con actividad residencial en algunos sectores.

3.4. TIPO DE EDIFICACION

Existen básicamente dos tipos de construcción: La vivienda unifamiliar de más de 50 años de construcción en promedio y la vivienda multifamiliar en altura que se han venido desarrollando en los últimos años. Sobre las vías principales se ha consolidado la construcción de tipo comercial, donde encontramos locales comerciales y oficinas.

3.5. ESTRATO SOCIOECONOMICO

Estrato 4 para la zona residencial. Para el predio en particular no se especifica, dado que la estratificación socioeconómica aplica únicamente para los inmuebles destinados a vivienda, no aplica para usos diferentes (rurales, comercio y servicios o industria), de acuerdo con lo establecido en la ley 142 de 1994.

3.6. VIAS DE ACCESO AL SECTOR

Básicamente las Calles 48, 49, 50, y 52, tomándose desde las Carreras 11 y 28.

3.7. PERSPECTIVAS DE VALORIZACION

Mientras se mantenga el tipo de comercio y se consolide aún más, las posibilidades de valorización son buenas.

3.8. INFRAESTRUCTURA URBANISTICA DEL SECTOR

Vías totalmente pavimentadas y en buen estado, zonas de recreación pasiva, y zonas comerciales e institucionales.

3.9. SERVICIOS PUBLICOS

El sector cuenta con todas obras básicas de urbanismo tales como alcantarillado y sus respectivas conexiones domiciliarias, redes matrices de acueducto, energía eléctrica, gas natural, red y línea telefónica. Vías pavimentadas, andenes y alumbrado público, además del servicio del transporte urbano que lo comunica con el resto de la ciudad. Particularmente el predio cuenta con los servicios de acueducto y energía eléctrica. En términos generales las condiciones de saneamiento y ordenamiento urbano son buenas.

3.10. ACTIVIDAD EDIFICADORA

Se observa una creciente actividad edificadora y de renovación en el sector, donde encontramos algunas edificaciones de vivienda y comercio en altura y construcción de locales comerciales y oficinas.

4. EL PREDIO

4.1. EL TERRENO



Coordenadas 7.058861, -73.856495

4.1.1. CARACTERISTRICAS

El predio presenta muy buenas especificaciones en cuanto al área se refiere, además su topografía es totalmente plana, permitiendo total versatilidad al momento de su aprovechamiento.

En cuanto a su conformación se refiere, encontramos que es un lote de terreno de forma regular, con una extensión superficiaria de 135,00 metros cuadrados. Su relación frente y fondo son bien proporcionados, siendo esta 1:5 aproximadamente, y no presenta problemas urbanísticos, de linderos ni de suelos.

4.1.2. SERVICIOS PUBLICOS

Igualmente presenta todas las obras complementarias de urbanismo, tales como alcantarillado matriz con sus respectivas conexiones domiciliarias, servicio de agua potable, energía eléctrica y gas domiciliario. Además, cuenta con vías de acceso sobre unas vías importantes, totalmente pavimentadas, con andenes y sardineles en concreto.

4.2. LAS CONSTRUCCIONES

La edificación fue levantada sobre un lote de terreno distribuido en dos niveles de la siguiente manera:

PRIMER PISO: consta de un salón amplio, un baño, y un espacio para montacargas.
SEGUNDO PISO: consta de un salón amplio.

4.3. ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCION

La construcción es de tipo tradicional, y su sistema constructivo en general presenta las siguientes especificaciones:

Estructura: sistema aporticado en concreto reforzado. **Entrepisos:** placa aligerada en concreto reforzado. **Fachada:** ladrillo de concreto abusardado. **Cubierta:** teja ondulada de fibrocemento sobre estructura metálica. **Cielo raso:** no hay. **Muros:** bloque de arcilla a la vista. **Pisos:** pintura epóxica, baños en cerámica. **Baños:** completos, aparatos sanitarios de línea económica, enchapes en baldosa de cerámica. **Cafetería:** no hay. **Zona de ropas:** no hay. **Carpintería:** puerta de acceso y portón en lámina metálica.

De acuerdo con la información suministrada en la inspección, la construcción es totalmente nueva.

5. IDENTIDAD PREDIAL

PREDIO	MATRICULA INMOBILIARIA	CEDULA CATASTRAL
CARRERA 21 # 48-42	303-17936	68081010101070041000

Fuente: Folio de Matricula Inmobiliaria No. 303-17936, registrado en la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Barrancabermeja, Santander.

6. LINDEROS

Según el certificado de tradición y la escritura de propiedad, los linderos son los siguientes:

Norte: con predio de Emilio Ariza;
Sur: con predio de Rafael Rueda;
Oriente: con propiedad de Crisanto Reyes;
Occidente: con la Carrera 23 antes, hoy 21.

7. AREAS

7.1. AREAS DE TERRENO

DESCRIPCION	AREA M2
Area según documentos	135,00
Area catastral	132,00

Nota: Las áreas consignadas en los documentos e información catastral, no coinciden, por lo tanto, para la presente valuación se toman como ciertas las registradas en el Certificado de Tradición y la Escritura de Propiedad (**135,00 m2**).

7.2. AREAS CONSTRUCCION

DESCRIPCION	AREA M2
Area construida según inspección	240,75
Area construida catastral	129,00

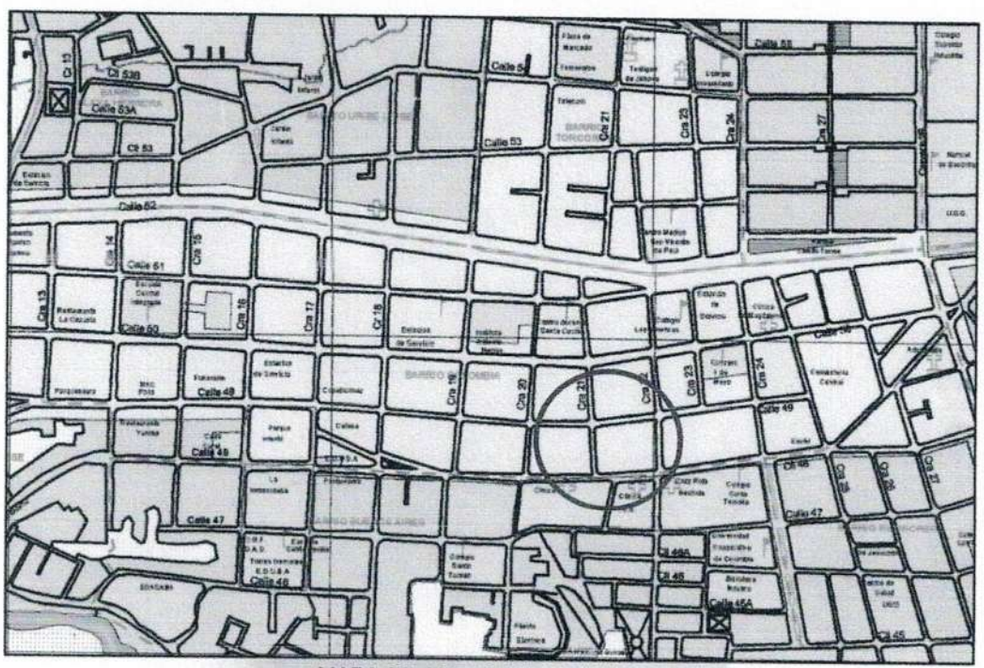
Nota: Las áreas consignadas en los documentos e información catastral, no coinciden, por lo tanto, para la presente valuación se toman como ciertas las levantadas en el sitio (**240,75 m2**).

8. REGLAMENTACION URBANÍSTICA

Según Acuerdo 018 de 2022, por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el municipio del Barrancabermeja, el predio se encuentra definido así:

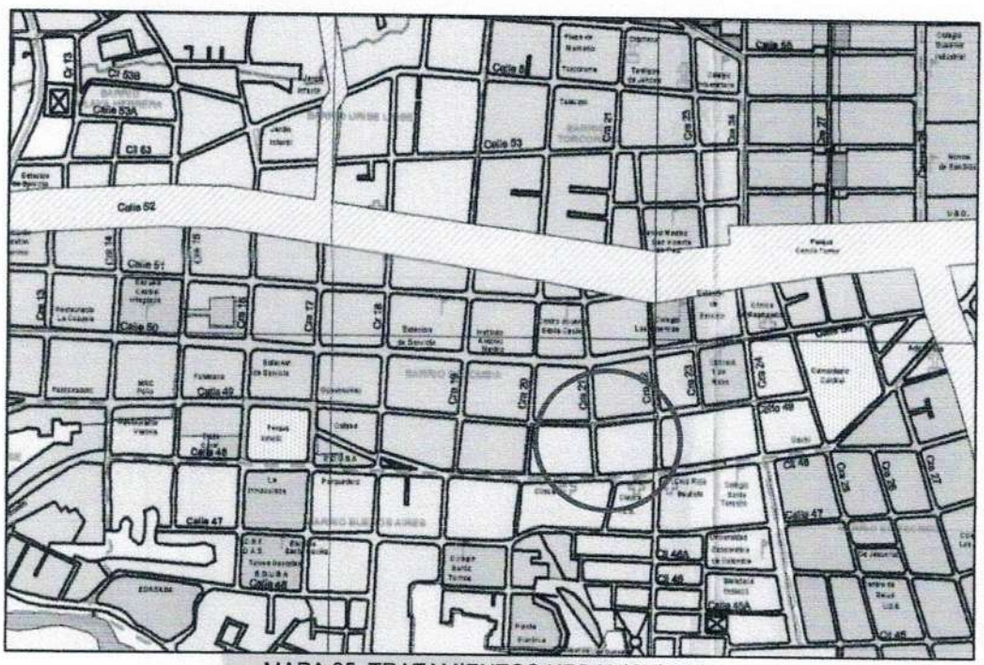
CARLOS ROBERTO FAJARDO PEÑA
DISEÑO • CONSTRUCCIÓN • CONSULTORÍA • AVALÚOS

Sector Normativo	Urbano, Comuna 1
Areas de Actividad	Comercial (Mapa 22)
Tratamiento Urbanístico	Vivienda tradicional (Mapa 35)



MAPA 22. AREAS DE ACTIVIDAD

DIRECCIÓN: CALLE 60 NO. 21 – 45 · **FIJO:** 6004476
MÓVIL: 3208475872 – 3174242454 · **EMAIL:** CAROFAPE24@GMAIL.COM
BARRANCABERMEJA (SANTANDER)



MAPA 35. TRATAMIENTOS URBANISTICOS

9. BASE LEGAL Y FUENTES DE INFORMACION

Para la elaboración del presente avalúo se tuvo en cuenta la siguiente base legal:

- Solicitud del avalúo con fecha del 30 de junio de 2026.
- Certificado de tradición de la matrícula inmobiliaria 303-17936 expedido el 30 de junio de 2026.
- Escritura Pública Número 913 otorgada el 13 de mayo de 2026 por la Notaría Segunda del Círculo de Barrancabermeja.
- Estado de Cuenta del Impuesto Predial del año 2026.
- Se efectuó la visita al predio el día 3 de julio de 2026, y se verificaron todos los detalles que se incluyen en el presente informe.
- Secuencia fotográfica.
- Se consultó el Plan de Ordenamiento Territorial POT del Municipio de Barrancabermeja.
- Se consultó el Geoportal del Distrito de Barrancabermeja.

10. CONSIDERACIONES

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores, se ha tenido en cuenta en la determinación del valor estimado del inmueble materia del presente informe.

El presente informe cumple las normas NTS S 03, y NTS I 01, y NTS I 04 la Resolución 620 del 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, y las mejores prácticas internacionales para la elaboración de avalúos técnicos; además, se consideran las siguientes particularidades y certificamos:

- Ubicación y zona de influencia del predio, ubicado en un sector de uso comercial.
- Vías de acceso y comunicación.
- Las condiciones de ordenamiento y saneamiento urbano.
- Área, frente y forma del inmueble.
- La calidad de los servicios públicos existentes en el sector.
- Funcionalidad y diseño, que a nuestro juicio es buena teniendo en cuenta el tipo de actividad que se realiza.
- Las características urbanísticas del sector.
- El uso potencial del terreno de acuerdo a la reglamentación propia para el sector, de acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial vigente (Acuerdo 018 de 2002) y demás normas municipales al respecto.
- Su estado de conservación y mantenimiento.
- Valores de mercado inmobiliario analizados y cuantificados con base en la oferta, valoraciones y transacciones en el sector.
- La valoración de los inmuebles del sector está condicionada a las circunstancias por las que actualmente atraviesa la finca raíz.
- A la fecha de este avalúo el valor general de los diferentes tipos de predios está en renovación, por consiguiente, el valor de las transacciones está condicionada a la coyuntura que tengan comprador y vendedor.
- El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor, aspectos de orden jurídico de ninguna índole.
- No se asume responsabilidad por las descripciones que se encuentran consignadas en las escrituras, planos y certificados de tradición, así como tampoco por las consideraciones de tipo legal que de ellas se deriven.
- Se asume que los títulos de propiedad, consignados en las escrituras y matrículas inmobiliarias son correctos como también toda la información contenida en los documentos suministrados por la entidad contratante, por lo tanto, no soy

responsable por la precisión de los mismos ni por los errores de tipo legal contenidos en ellos.

- No nos hacemos responsables por cualquier diferencia que en el proceso del avalúo se encuentre entre las dimensiones efectivas y las consignadas en los documentos legales suministrados por el solicitante.
- Certificamos que no tenemos intereses financieros ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna con el propietario, más allá de los derivados de la contratación de mis servicios profesionales, que la el avalúo se llevó conforme al código de ética y normas de conducta, que las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el avaluador alcanza a conocer y que los análisis y resultados solamente se ven restringidos por la hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

11. METODOLOGIA VALUATORIA

Para efectos del presente avalúo se utiliza la metodología valuatoria establecida en la Resolución 620 de septiembre 2008 del IGAC, la cual regula expresamente el tema de la estimación del valor comercial de los predios en Colombia.

11.1. METODO DE COMPARACION O DE MERCADO

Para establecer el valor comercial del terreno se utiliza el **Método de Comparación o de Mercado**, que consiste en establecer el valor del inmueble a partir del estudio de las ofertas, transacciones o valoraciones recientes de predios comparables con características similares localizadas en el sector. La mencionada información es clasificada, analizada e interpretada por el Avaluador con base en su experiencia y conocimientos del mercado.

Como herramientas estadísticas se utilizan medidas de tendencia central como la media, la mediana o la moda y se calculan indicadores de dispersión como la desviación estándar y el coeficiente de variación.

11.2. METODO DE COSTO DE REPOSICION

Para establecer el valor comercial de las construcciones se utiliza el método de costo de reposición el cual parte de la base del costo total de construcción el cual incluye, costos directos, costos indirectos, financieros, gerencia del proyecto, a precios del momento del avalúo menos la depreciación acumulada y sobre esta base calcular el

valor de la inversión necesaria para llegar a tener un negocio en marcha como en este caso.

Para efectos de establecer el costo a precios de hoy se incluyen los siguientes capítulos de construcción: 1. Preliminares. 2. Cimientos. 3. Desagües e instalaciones subterráneas. 4. Mampostería. 5. Estructura en concreto. 6. Cubierta. 7. Pisos. 8. Enchapes de pisos o muros. 9. Instalaciones hidráulicas. 10. Instalaciones eléctricas. 11. Carpintería en madera o metálica. 12. Aparatos sanitarios. 13. Cerrajería. 14. Vidrios. 15. Equipos especiales.

Por otra parte, en términos económicos se define depreciación como la parte de vida útil que debe descontarse del valor del inmueble por el tiempo de uso y el estado de conservación del mismo (sistema de Fitto y Corvini).

12. ANALISIS DE VALORES

12.1. VALOR DE TERRENO

Para la determinación del valor se han tomado como referencia ofertas de predios que de alguna manera son comparables sobre el predio objeto del presente avalúo, los cuales presentan especificaciones similares al del predio valuado.

Dato	Fuente	Dirección	Sector	Tipo de Inmueble	No. Pisos	Edad	Observaciones del Vendedor	Area Terreno	Area Construida	Valor Pedido	% Neg	Valor Depurado	$/M² Terreno	$/M² Construcción
1	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-barrancabermeja-colombia-3-habitaciones-3-banos/21630-	CARRERA 16 # 50-44	BARRIO COLOMBIA	CASA	1	15	LOTE DE TERRENO SIN CONSTRUCCIONES	150,00	150,00	$ 480.000.000	5,00%	$ 456.000.000	$ 1.345.000	$ 1.695.000
2	https://movilfada.co/barrancabermeja/casa-venta-colombia-barrancabermeja-618	CARRERA 15 # 49-29	BARRIO COLOMBIA	CASA	1	40	CASA MEDIANERA EDIFICADA EN UN PISO QUE CONSTA DE GARAJE, SALA, COMEDOR, COCINA, CUAGTRO ALCOBAS, CUATRO BAÑOS, ZONA DE ROPAS Y PATIO, ACABADOS MODERNOS EN BUEN ESTADO. SOBRE VIA VEHICULAR.	300,00	186,00	$ 600.000.000	5,00%	$ 570.000.000	$ 1.360.600	$ 870.000
3	3177361153	CARRERA 16 # 50-34	BARRIO COLOMBIA	LOCAL	1	35	CASA MEDIANERA EDIFICADA EN UN PISO QUE CONSTA DE SALA, COMEDOR, COCINA, TRES ALCOBAS, DOS BAÑOS, ZONA DE ROPAS Y PATIO. ACABADOS INTERMEDIOS EN BUEN ESTADO. SOBRE VIA VEHICULAR.	22,50	22,50	$ 60.000.000	5,00%	$ 57.000.000	$ 1.328.333	$ 1.205.000

PROMEDIO	$ 1.344.644
DESVIACION ESTANDAR	$ 16.136
COEF. DE VARIACION	1,20%
LIMITE INFERIOR	$ 1.328.508
LIMITE SUPERIOR	$ 1.360.781
VALOR ADOPTADO	**$ 1.340.000**

La muestra estadística debe considerarse acertada, dado la Resolución 0620 del IGAC considera que para considerarse válida la muestra, el coeficiente de variación

no debe ser inferior a -7,5% ni superior a 7,5%. La mediana es considerada estadísticamente como el valor más probable y es el que se debe tomar.

En general las ofertas encontradas no presentan afectaciones que se constituyen en un elemento que afecta de alguna forma la comercialización del inmueble. De acuerdo al análisis, se encuentran tres predios en el sector, con características similares y en el mismo entorno del predio valuado, por lo tanto, se define un valor de terreno de **$1.340.000** por metro cuadrado.

12.2. VALOR DE LA CONSTRUCCION

Teniendo en cuenta que las construcciones existentes en el predio presentan diferencias en sus sistemas constructivos y materiales, se deberán analizar de manera individual, para lo cual hemos realizado el siguiente ejercicio teniendo como fuente la Construdata 217 de diciembre de 2025, y la Cartilla Catálogo de valores de reposición de Tipologías Constructivas IGAC de octubre de 2025 a octubre de 2026 al cual se le aplica 15% adicional por concepto de costos indirectos.

DEPRECIACION FITTO Y CORVINI								
EDAD	VIDA UTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	% DEPRECIACION	VALOR REPOSICION	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
0	100	0,00%	1,50	0,03%	$ 2.400.000,00	$ 628,80	$ 2.399.371,20	$ 2.399.400,00

13. DETERMINACION DEL VALOR

DESCRIPCION	UND	CANTIDAD	VR. UNITARIO	VR. TOTAL
Area de terreno	M2	135,00	$ 1.340.000,00	$ 180.900.000
Area construida	M2	240,75	$ 2.399.400	$ 577.655.550
VALOR TOTAL				**$ 758.555.550**

SON: SETECIENTOS CINCUENTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS CINCUENTA PESOS M/CTE.

NOTA: De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición. Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

14. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME

El presente informe valuatorio es de carácter confidencial y su finalidad está definida en este documento, por lo tanto, queda expresamente prohibida, cualquier otra utilización, la publicación de parte o la totalidad del informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo.

15. NOMBRE, FIRMA Y CUALIFICACIÓN PROFESIONAL DEL VALUADOR

15.1. NOMBRE DEL AVALUADOR

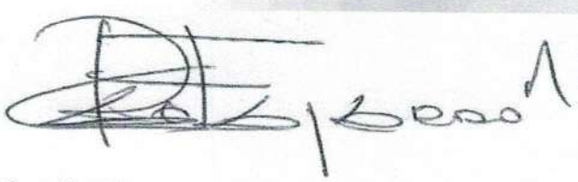
Arq. Carlos Roberto Fajardo Peña

15.2. REGISTRO DE ACREDITACION PÚBLICA O PRIVADA DEL VALUADOR

Arquitecto Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, debidamente acreditado en la Superintendencia de Industria y Comercio (SIC).
Arquitecto, Especialista en Gerencia de Proyectos,
Registro abierto de Avaluadores RAA No AVAL 91204092

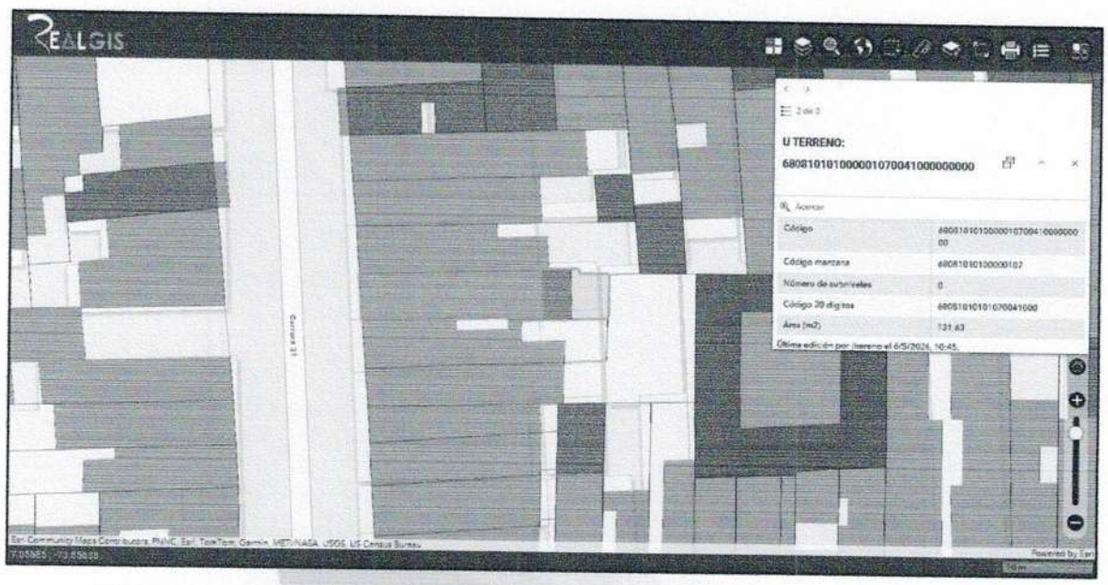
15.3. FIRMA DEL VALUADOR

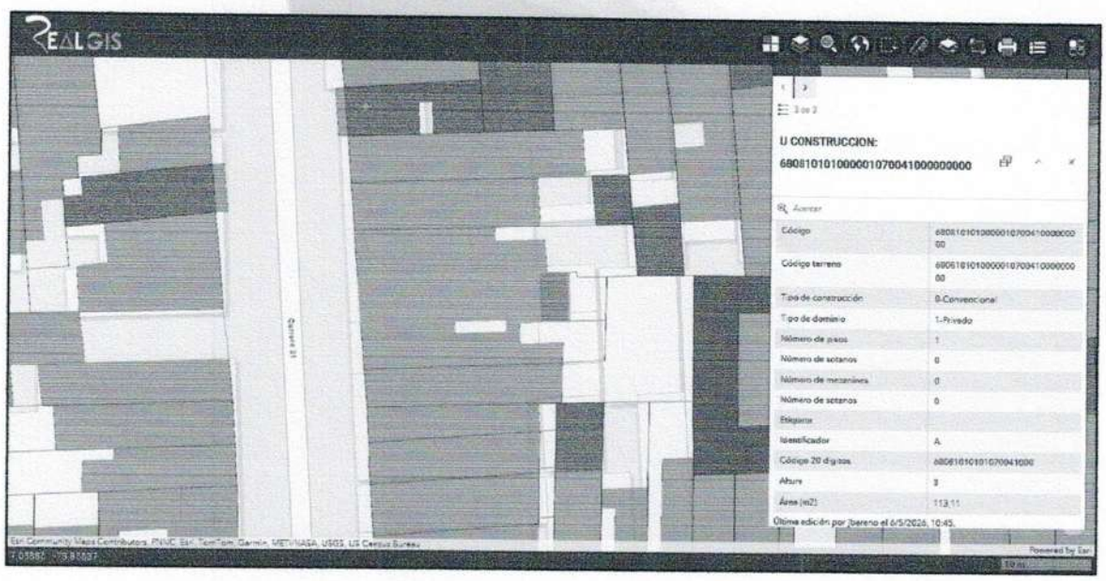
Cordialmente,



Arquitecto
CARLOS ROBERTO FAJARDO PEÑA
RAA AVAL-91204092

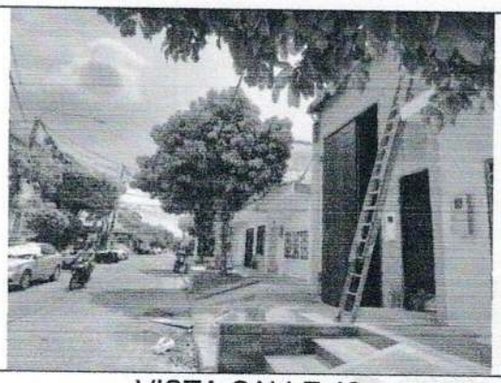
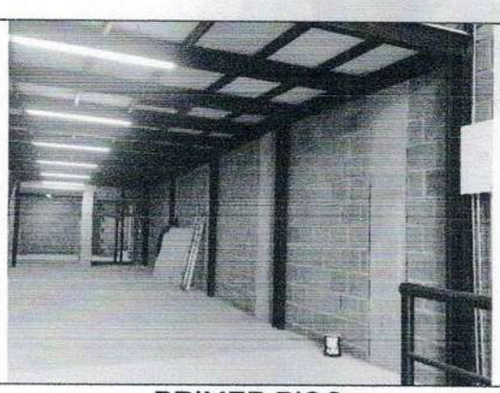
16. CONSULTA CATASTRAL





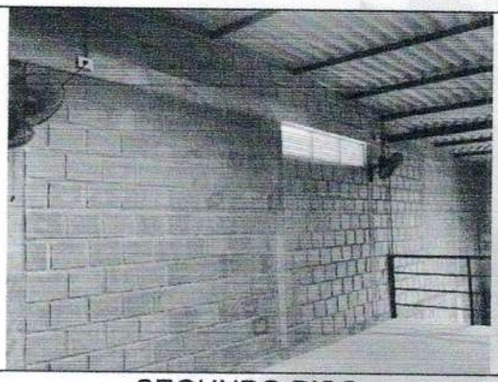
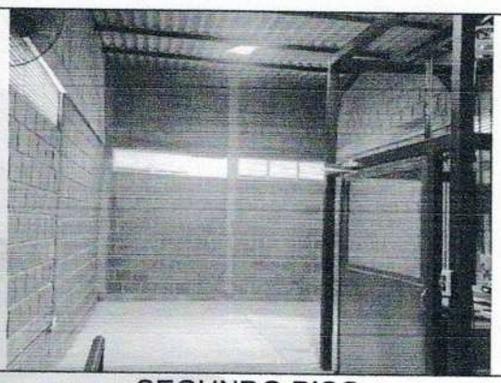
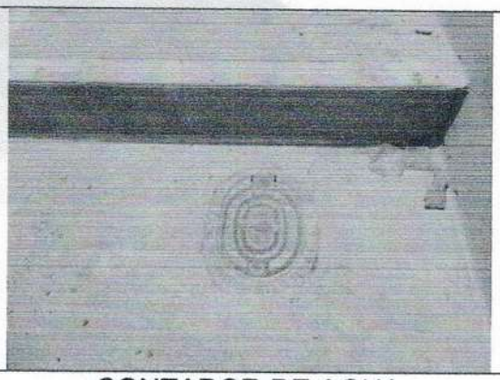
DIRECCIÓN: CALLE 60 NO. 21 – 45 · **FIJO:** 6004476
MÓVIL: 3208475872 – 3174242454 · **EMAIL:** CAROFAPE24@GMAIL.COM
BARRANCABERMEJA (SANTANDER)

17. REGISTRO FOTOGRAFICO

	
VISTA CALLE 49	VISTA CALLE 48
	
FACHADA	NOMENCLATURA
	
PRIMER PISO	PRIMER PISO

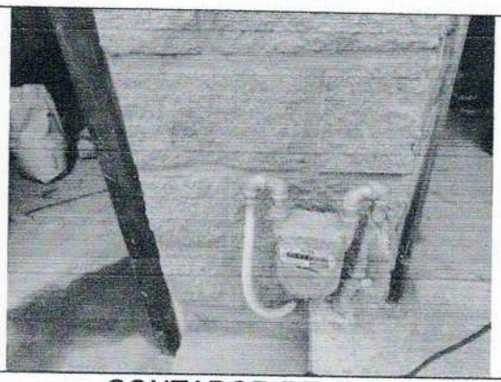
DIRECCIÓN: CALLE 60 No. 21 – 45 · **FIJO:** 6004476
MÓVIL: 3208475872 – 3174242454 · **EMAIL:** CAROFAPE24@GMAIL.COM
BARRANCABERMEJA (SANTANDER)

CARLOS ROBERTO FAJARDO PEÑA
DISEÑO • CONSTRUCCIÓN • CONSULTORÍA • AVALÚOS

	
MONTACARGA PRIMER PISO	BAÑO
	
SEGUNDO PISO	SEGUNDO PISO
	
MONTACARGA SEGUNDO PISO	CONTADOR DE AGUA

DIRECCIÓN: CALLE 60 NO. 21 – 45 · **FIJO:** 6004476
MÓVIL: 3208475872 – 3174242454 · **EMAIL:** CAROFAPE24@GMAIL.COM
BARRANCABERMEJA (SANTANDER)

CARLOS ROBERTO FAJARDO PEÑA
DISEÑO • CONSTRUCCIÓN • CONSULTORÍA • AVALÚOS

	
CONTADOR DE ENERGIA	CONTADOR DE GAS

DIRECCIÓN: CALLE 60 No. 21 – 45 · **FIJO:** 6004476
MÓVIL: 3208475872 – 3174242454 · **EMAIL:** CAROFAPE24@GMAIL.COM
BARRANCABERMEJA (SANTANDER)

18. DOCUMENTOS AVALUADOR





DIRECCIÓN: Calle 60 No. 21 – 45 · **FIJO:** 6004476
MÓVIL: 3208475872 – 3174242454 · **EMAIL:** carofape24@gmail.com
BARRANCABERMEJA (SANTANDER)

PIN de Validación: b2f00ad2

https://www.raa.org.co

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) CARLOS ROBERTO FAJARDO PEÑA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 91204092, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Octubre de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-91204092.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CARLOS ROBERTO FAJARDO PEÑA 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
23 Oct 2018	**Regimen Académico**

Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: BARRANCABERMEJA, SANTANDER
Dirección: CARRERA 32 # 56 - 35
Teléfono: 3208475872
Correo Electrónico: carofape24@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Arquitecto - Universidad Santo Tomás

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) CARLOS ROBERTO FAJARDO PEÑA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 91204092.

El(la) señor(a) CARLOS ROBERTO FAJARDO PEÑA 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.

DIRECCIÓN: CALLE 60 NO. 21 – 45 · **FIJO:** 6004476
MÓVIL: 3208475872 – 3174242454 · **EMAIL:** CAROFAPE24@GMAIL.COM
BARRANCABERMEJA (SANTANDER)

PIN de Validación: b2f00ad2

RAA Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

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

b2f00ad2

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 Julio del 2026 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

DIRECCIÓN: CALLE 60 No. 21 – 45 · **FIJO:** 6004476
MÓVIL: 3208475872 – 3174242454 · **EMAIL:** CAROFAPE24@GMAIL.COM
BARRANCABERMEJA (SANTANDER)

Información general

Identificación del contrato

ID del contrato en SECOP	CO1.PCCNTR.10080519
Versión del contrato	1
Estado de contrato	Firmado
Fecha de generación del estado	2 días de tiempo transcurrido *(16/10/2026 2:17:52 PM(UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)*
Número del contrato	CONTRATO 5141-26
Objeto del contrato	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 52 NO. 27-21-25 SEGUNDO PISO, BARRIO GALAN PARA EL FUNCIONAMIENTO DE DIFERENTES DEPENDENCIAS QUE HACEN PARTE DE LA ALCALDIA DISTRITAL DE BARRANCABERMEJA
Tipo de Contrato	Arrendamiento de inmuebles
¿Asociado a otro contrato?	☐Sí ☑No
Duración del contrato	82 Días
Fecha de inicio de contrato	*
Fecha de terminación del contrato	16/01/2026 11:59 PM *
Tiempo adiciones en días	0 días
Liquidación	☐Sí ☑No *
Obligaciones Ambientales	☐Sí ☑No *
Obligaciones pos consumo	☐Sí ☑No *
Reversión	☐Sí ☑No *

Información de la Entidad Estatal contratante

ALCALDIA DISTRITAL BARRANCABERMEJA

☆☆☆☆☆

0 Recomendación (es)

Información del Proveedor contratista

SERVIPLASTICA SAS

COLOMBIA, Barrancabermeja
Número de documento 829004258

Cuenta bancaria del proveedor

Proveedor	Nombre del banco	Tipo de cuenta	Número de cuenta
SERVIPLASTICA SAS			

Aprobación del contrato

Aprobador – Proveedor

Aprobado por: *GENARO JOSE CUELLO MENDOZA* *Fecha de aprobación:* *19/10/2026 11:08:27 AM ((UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)*

Aprobador – Entidad Estatal

Aprobado por: *LUIS EDUARDO CRUZ GONZALEZ* *Fecha de aprobación:* *19/10/2026 11:12:17 AM ((UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)*

Contrato Firmado:
Contrato en ejecución:

Información del contrato

Tipo de proceso	Contratación directa
Unidad de contratación	DIRECCION DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS DISTRITO ESPECIAL DE BARRANCAB
Proceso de Contratación	CONTRATO 5141-26
Título de la oferta	
Cuantía del contrato	33.456.000 COP

Condiciones

Documentos Tipo

Documentos Tipo	No	Documentos tipo adoptados por la ANCP-CCE en virtud de la Ley 2022 del 2020

Decreto 248 de 2021

¿Debe cumplir con invertir mínimo el 30% de los recursos del presupuesto destinados a comprar alimentos, cumpliendo con lo establecido en la Ley 2046 de 2020, reglamentada por el Decreto 248 de 2021? ☐Sí ☑No

El decreto 248 de 2021, obliga a las entidades que manejen recursos públicos, a adquirir alimentos comprados a pequeños productores agropecuarios y/o de la Agricultura Campesina, Familiar o Comunitaria locales y sus organizaciones, mínimo el (30%) del presupuesto destinados a la compra de alimentos

Sentencia T-302 de 2017

Contrato asociado a las órdenes impartidas por la Corte Constitucional en la Sentencia T-302 de 2017 ☐Sí ☑No

Sentencia que declara el estado de Cosas Inconstitucionales en relación con los derechos de los niños del pueblo Wayúu.

Condiciones ejecución y entrega

Condiciones de entrega:

El contrato puede ser prorrogado ☐Sí ☐No

Configuración financiera - Configuraciones generales

¿Se requieren emisiones de códigos de autorización? ☐Sí ☑No

Configuración financiera - Garantías

¿Solicitud de garantías? ☑Sí ☐No

Garantías por lotes, grupos o etapas ☐Sí ☑No

Cumplimiento ☑Sí ☐No

☑ Cumplimiento del contrato

☑% del valor del contrato 10,00 Fecha de vigencia (desde) 6 días para terminar *(26/10/2026 12:00:00 AM(UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)*

☐Valor de la garantía Fecha de vigencia (hasta) 15/07/2027 12:00:00 AM *((UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)*

Responsabilidad civil extra contractual ☐Sí ☑No

Fecha límite para entrega de garantías: - Fecha de entrega de garantías: -

Garantías del proveedor:

Id de la garantía	Justificación	Tipo de garantía	Valor	Emisor	Fecha fin	Estado
No existen resultados que cumplan con los criterios de búsqueda especificados						

Configuración financiera - Pago de anticipos

Definir Plan de Pagos? ☐Sí ☑No

Condiciones de facturación y pago

Forma de pago

Plazo de pago de la factura

Comentarios

Número del Contrato CO1.PCCNTR.10080519
Proveedor SERVIPLASTICA SAS
Creado por
Agregado en -
Comentario

Anexos del contrato

Descripción	Nombre
No existen resultados que cumplan con los criterios de búsqueda especificados	

Dirección de notificaciones

Dirección de notificaciones Transversal 46 No. 60-38, Barrio Las Granjas
Ubicación CO-SAN-68081 - Barrancabermeja
País COLOMBIA
Departamento Santander
Municipio Barrancabermeja
Dirección Transversal 46 No. 60-38, Barrio Las Granjas
Código postal

	Grados (°)	Minutos (')	Segundos (")
Latitud:			
Longitud:			

Municipio de ejecución del contrato

ID	Dirección	Ubicación
1	Transversal 46 No. 60-38, Barrio Las Granjas	COLOMBIA > Santander > Barrancabermeja

Bienes y servicios

1 CO1.PCCNTR.10080519

1.1 Incluya el precio como lo indique la Entidad Estatal

Incluya el precio como lo indique la Entidad Estatal
33.456.000,00

Ref. Artículo	Código UNSPSC	Descripción	Cantidad	Unidad	Precio unitario estimado	Precio unitario	Incluya el precio como lo indique la Entidad Estatal
1	80131500	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 52 NO. 27-21-25 SEGUNDO PISO, BARRIO GALAN PARA EL FUNCIONAMIENTO DE DIFERENTES DEPENDENCIAS QUE HACEN PARTE DE LA ALCALDIA DISTRITAL DE BARRANCABERMEJA	1,00	UN	33.456.000,00	33.456.000,00	33.456.000,00

Documentos del Proveedor

Lista de documentos

La siguiente es una lista de los documentos que puede solicitar a los Proveedores para la acreditación de los requisitos habilitantes. Para solicitar un documento marque el cuadro que aparece a la derecha.

Filtrar por familia Seleccione

Documento	Fase de Contrato	Fase de Habilitación
Formato de Experiencia	☐	☐
Certificaciones	☐	☐
Documentos que acreditan la identificación de los representantes legales y miembros de juntas directivas.	☐	☐
RUP	☐	☐
RUT	☐	☐
Limitaciones del representante legal (sólo para personas jurídicas)	☐	☐
Actividades por el objeto social (sólo para personas jurídicas)	☐	☐
Estados financieros auditados con corte a 31 de diciembre del año inmediatamente anterior suscritos por el representante legal con sus notas. Si la antigüedad del interesado es insuficiente, adjuntar estados financieros trimestrales o de apertura; o documento equivalente para las personas naturales.	☐	☐
Un certificado que acredite los indicadores de capacidad financiera y organizacional.	☐	☐
La lista de los contratos que acreditan su experiencia identificando: el código del Clasificador de Bienes y Servicios; plazo; valor; ejecutor del contrato (singular o	☐	☐

plural); e información de contacto del cliente del Proveedor.		
Actas de Asamblea	☐	☐
Anexo de Acreditación de experiencia	☐	☐
Anexo de Acreditación de capacidad financiera	☐	☐
Anexo de Acreditación de capacidad organizacional	☐	☐
Certificado de constitución de proponente plural	☐	☐
Certificación de tamaño empresarial (MiPyme)	☐	☐
Último acto de estructura y organización de la Entidad Estatal. Este puede ser Ley, Decreto, Ordenanza, Acuerdo o documento equivalente que permita conocer la naturaleza jurídica, funciones, órganos de dirección, régimen jurídico de contratación de la Entidad Estatal.	☐	☐
Acta de posesión del Ordenador del Gasto, en caso de delegación se debe adjuntar el acto de delegación emitido por el representante legal y acto de posesión del delegado.	☐	☐
Documento de autorización del usuario administrador de la Entidad Estatal o de la entidad privada que contrata con cargo a recursos públicos en SECOP II.	☐	☐
Plan de amortización	☐	☐

Documentos administrativos	Fase de Contrato	Fase de Habilitación
1. Aceptación de la invitación	☑	☐
2. Presentación de Propuesta del proceso de arrendamiento.	☑	☐
3. Documento de identidad del representante legal de la persona jurídica	☑	☐
4. Certificado de existencia y representación legal y Autorización para suscribir contratos	☑	☐
5. RUT	☑	☐
6. Antecedentes Disciplinarios, Judiciales y Fiscales de la representante legal de la persona jurídica y de la persona jurídica (fecha expedición inferior a 30 días calendarios)	☑	☐
7. Certificado de acreditación de aportes a la seguridad social, certificado y anexos del contador	☑	☐
8. Avalúo comercial del inmueble el cual debe cumplir con las normas que le sean aplicables (vigencia máxima 1 año)	☑	☐
9. Certificado de Libertad y Tradición	☑	☐
10. Escritura pública que demuestre la tradición y derecho de dominio del inmueble.	☑	☐
11. Declaración juramentada de no estar incurso en inhabilidades e incompatibilidades	☑	☐
12. Declaración Juramentada expedida por el representante legal en donde certifique que el inmueble se encuentra al día en el pago de los servicios públicos domiciliarios que le sean aplicables, así como el de impuesto predial y demás cargos impositivos que le sean aplicables por disposición legal.	☑	☐
13. Seguro todo riesgo que cubra el 100% del valor del inmueble y los contenidos	☑	☐

Documentos del contrato

Documento	Nombre del documento	Detalle	Solicitud de confidencialidad?	Confidencial
1. Aceptación de la invitación	1. ACEPTACION DE LA INVITACION.pdf	Detalle	No	☐
10. Escritura pública que demuestre la tradición y derecho de dominio del inmueble.	10. ESCRITURA PUBLICA SERVIPLASTICA.pdf	Detalle	No	☐
11. Declaración juramentada de no estar incurso en inhabilidades e incompatibilidades	11. DECLARACION JURAMENTADA DE NO ESTAR INCURSO EN INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES.pdf	Detalle	No	☐
12. Declaración Juramentada expedida por el representante legal en donde certifique que el inmueble se encuentra al día en el pago de los servicios públicos domiciliarios que le sean aplicables, así como el de impuesto predial y demás cargos impositivos que le sean aplicables por disposición legal.	12. DECLARACION JURAMENTADA PAGO DE LOS SERVICIOS PUBLICOS.pdf	Detalle	No	☐
13. Seguro todo riesgo que cubra el 100% del valor del inmueble y los contenidos	13. SEGURO TODO RIESGO SERVIPLASTICA .pdf	Detalle	No	☐
2. Presentación de Propuesta del proceso de arrendamiento.	2.PROPUESTA INMUEBLE SERVIPLASTICA SAS 2026.pdf	Detalle	No	☐
3. Documento de identidad del representante legal de la persona jurídica	3.CEDULA REPRESENTANTE LEGAL _.pdf	Detalle	No	☐
4. Certificado de existencia y representación legal y Autorización para suscribir contratos	4.CAMARA DE COMERCIO SERVIPLASTICA .pdf	Detalle	No	☐
5. RUT	5. RUT SERVIPLASTICA ACTUALIZADO.pdf	Detalle	No	☐
6. Antecedentes Disciplinarios, Judiciales y Fiscales de la representante legal de la persona jurídica y de la persona jurídica (fecha expedición inferior a 30 días calendarios)	6.ANTECEDENTES DISCIPLININARIOS,JUDICIALES Y FISCALES DEL REPRESENTANTE LEGAL..pdf	Detalle	No	☐
7. Certificado de acreditación de aportes a la seguridad social, certificado y anexos del contador	7. CERTIFICADO DE ACREDITACION DE APORTES A LA SEGURIDAD SOCIAL,CERTIFICADO Y ANEXOS DEL CONTADOR.pdf	Detalle	No	☐
8. Avalúo comercial del inmueble el cual debe cumplir con las normas que le sean aplicables (vigencia máxima 1 año)	8. Avalúo comercial del inmueble.pdf	Detalle	No	☐
9. Certificado de Libertad y Tradición	9.CERTIFICADO LIBERTAD Y TRADICION.pdf	Detalle	No	☐

Configuraciones de documentos del proveedor

Plazo máximo para el proveedor entregar los documentos de adjudicación: -

Fecha de entrega de documentos del proveedor: 4 minutos de tiempo transcurrido *(19/10/2026 11:08:08 AM(UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)*

Documentos del contrato

Documentos del contrato

	Descripción	Nombre del documento	Detalle
☐	1. CEPAA 7050.pdf	1. CEPAA 7050.pdf	(detalle)
☐	2. CDP-26-08443.pdf	2. CDP-26-08443.pdf	(detalle)
☐	3. ESTUDIOS PREVIOS Y MATRIZ DE RIESGO.pdf	3. ESTUDIOS PREVIOS Y MATRIZ DE RIESGO.pdf	(detalle)
☐	4. ESTUDIO DEL MERCADO Y DEL SECTOR.pdf	4. ESTUDIO DEL MERCADO Y DEL SECTOR.pdf	(detalle)
☐	5. ANEXO DE CONDICIONES.pdf	5. ANEXO DE CONDICIONES.pdf	(detalle)
☐	6. RESOLUCION 7726 DE 2026.pdf	6. RESOLUCION 7726 DE 2026.pdf	(detalle)
☐	7. INVITACION A PRESENTAR PROPUESTA.pdf	7. INVITACION A PRESENTAR PROPUESTA.pdf	(detalle)

Información presupuestal

Asignaciones para el seguimiento

Ordenador del Gasto	LUIS EDUARDO CRUZ G	Tipo de documento	Cédula de Ciudadanía	Número de documento	1018439757	Guardar y notificar
Supervisor	LUIS EDUARDO CRUZ G	Tipo de documento	Cédula de Ciudadanía	Número de documento	1018439757	Guardar y notificar

Asignaciones Ordenador del pago

Ordenador del pago		Tipo de documento	Número de documento	Guardar y notificar

Agregar usuario

Histórico de asignaciones

Posición	Nombre	Fecha de seguimiento	Cambiado por
Supervisor	LUIS EDUARDO CRUZ GONZALEZ	19/10/2026 11:12:17 AM *((UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)*	LUIS EDUARDO CRUZ GONZALEZ
Ordenador del Gasto	LUIS EDUARDO CRUZ GONZALEZ	19/10/2026 11:12:17 AM *((UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)*	LUIS EDUARDO CRUZ GONZALEZ

Información presupuestal

Proyecto del Plan Marco para la Implementación del Acuerdo de Paz o asociado al Acuerdo de Paz ☐Sí ☑No * Gasto Posconflicto como aquel relacionado con el Plan Marco de Implementación (CONPES 3932) derivado de intervenciones en cumplimiento del Acuerdo.

Destinación del gasto Funcionamiento

Fuente de los recursos:

		Valor
Presupuesto General de la Nación - PGN	☐Sí ☑No *	
Sistema General de Participaciones - SGP	☐Sí ☑No *	
Sistema General de Regalias - SGR	☐Sí ☑No *	
Recursos Propios (Alcaldías y Gobernaciones)	☑Sí ☐No *	33.456.000
Recursos de Crédito	☐Sí ☑No *	
Otros Recursos (Especie, Privados, Cooperación, Propios Entidades Autónomas)	☐Sí ☑No *	
Total		33.456.000

Sistema de Presupuesto y Giro de Regalías (Recuerde que es necesario agregar al menos un CDP si es el caso)

Código CDP	Tipo	Estado del CDP	Valor Total	Saldo	Valor a utilizar	Estado de la consulta	Estado
No existen resultados que cumplan con los criterios de búsqueda especificados							

Entidad Estatal registrada en el SIIF ☐Sí ☑No

CDP/Vigencias Futuras (Recuerde que es necesario agregar al menos un CDP o una AVF Extraordinaria si es el caso)

	Código	Tipo	Estado	Saldo	Valor a utilizar	Código unidad/subunidad ejecutora	Estado	
☐	2608443	CDP	No se ha iniciado		33.456.000 COP	00-00-00	-	Editar

Saldo de CDP

Saldo de vigencias futuras

Saldo total a comprometer 0 COP

Última consulta a SIIF
Fecha de consulta SIIF -

Compromiso presupuestal de gastos

Código compromiso	Tipo	Fecha compromiso	Estado compromiso	Valor compromiso AVF/CDP	Monto por consumir	Monto presupuestal a liberar	Código Posición de Gasto	Consulta Ejecución
No existen resultados que cumplan con los criterios de búsqueda especificados								

Saldo de compromisos CDP
Saldo de compromisos AVF
Saldo total comprometido
Última consulta a SIIF
Fecha de consulta SIIF -

AMARIZ ORTIZ

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

AVALUO COMERCIAL- PREDIO URBANO
HAA. No 007-26.

CLASE DE AVALUO	**COMERCIAL.**
SOLICITANTE:	**GENARO CUELLO.**
DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:	**CALLE 52 No 27-21/25, BARRIO GALAN, BARRANCABERMEJA, SANTANDER.**
CLASE DE INMUEBLE:	**CLINICA Y CENTRO MEDICO.**
PROPIETARIO:	**SERVIPLASTICA SA..**
FECHA DE VISITA:	**09 ENERO 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 el SEGUNDO PISO de la Clínica y Centro Médico de cuatro (4) pisos y Un semisótano, ubicada en el barrio Galán Gómez, COMUNA 2 en el perímetro urbano del Distrito de Barrancabermeja.

2.1 NOMENCLATURA

Predio ubicado sobre la Calle 52 No. 27-21/25, Piso 2, Barrio Galán Gómez, Barrancabermeja.

2.2 PROPIETARIO

SERVIPLASTICA SAS, Aparece como propietaria según Certificado de Tradición No 303-10247, expedido el 22 abril de 2022.

2.3 CLASE DE PREDIO Y UTILIZACIÓN ACTUAL

El predio fue diseñado como Clínica y funciona como tal.

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 dos (2):

Norte: Partiendo por toda la carretera Miramar que bordea la ciénaga del mismo nombre en dirección este, hasta alcanzar la esquina donde funcionan los edificios del Servicio Administrativo de Ecopetrol, y de éste punto en dirección sur hasta alcanzar la desembocadura de la quebrada las Camelias (ciénaga Miramar) y de allí en dirección este siguiendo el curso de la quebrada las

camelias hasta la intersección con la carrera 33.

Este: Partiendo de la intersección de la carrera 33 en dirección sur hasta alcanzar el monumento del ferrocarril, y de este punto siguiendo la diagonal 49, hasta el separador central de la calle 52 o avenida del ferrocarril.

Sur: Desde la puerta principal del Complejo Industrial de Ecopetrol, siguiendo el separador central de la avenida del ferrocarril, en dirección este hasta alcanzar la intersección con la diagonal 49.

Oeste: Desde la Puerta principal del Complejo Industrial de Barrancabermeja, bordeando la ciénaga Miramar por toda la carretera del mismo nombre hasta la circunvalar.

5. EL INMUEBLE

5.1 UBICACIÓN: El predio es un lote medianero al que se accede por la Calle 52 y Carrera 28.
5.2 TOPOGRAFIA: El predio se encuentra con topografía plana.
5.3 FORMA GEOGRAFICA: La forma del predio a avaluar es de forma rectangular.
5.4 FRENTE: El predio tiene un frente de 10.00 metros lineales
5.5 FONDO: El predio tiene un fondo de 29.50 mts.
5.6 RELACION FRENTE-FONDO: Es de 1: 3 aproximadamente
5.7 VETUSTEZ: 5 Años aproximadamente. (2021)
5.8 DESCRIPCION DEL INMUEBLE:

2 piso: Escalera, Ascensor, Sala de espera, Baños públicos hombres y mujeres, Cuarto de aseo, Trabajo sucio, Trabajo limpio, Estación de enfermería, Observación, Cuatro (4) consultorios con baño.

5.9 ACABADOS:

Cubierta:	Placa entrepiso.
Cielorraso:	Liso tipo drywall.
Estructura:	Pórticos en concreto.
Muros:	Bloque de arcilla y revocado.
Ventanería:	Aluminio y vidrio.
Pisos:	Baldosín de granito pulido.
Puertas:	Vidrio templado, aluminio y vidrio y Madera.
Baños:	Enchape 30x45.

6. IDENTIDAD PREDIAL

6.1 PROPIETARIO DEL INMUEBLE: El inmueble a avaluar es propiedad de: SERVIPLASTICA SAS.
6.2 TITULOS: Escritura Publica No 0472 del 25-02-2022, Notaria Segunda del Circulo Notarial de Barrancabermeja.

MATRICULA INMOBILIARIA No 303-10247 Expedido el 28-04-2022.
CODIGO CATASTRAL: 68081010200000169002200000000.

7. LINDEROS

Norte: 10.00 mts con vivienda.
Sur. 10.00 mts con la Calle 52.
Oriente: 29.50 mts con oficina del Banco Bogotá.
Occidente: 29.50 mts con vivienda.

8. AREAS

Según Escritura Pública y Medidas tomadas al lote:
Área de Lote: 295,00 M2
Área de construcción: 1.160,09 M2
Área del Segundo Piso: 218.35 M2
Coeficiente aproximado del área del primer piso: 18.30%

9. SERVICIOS.

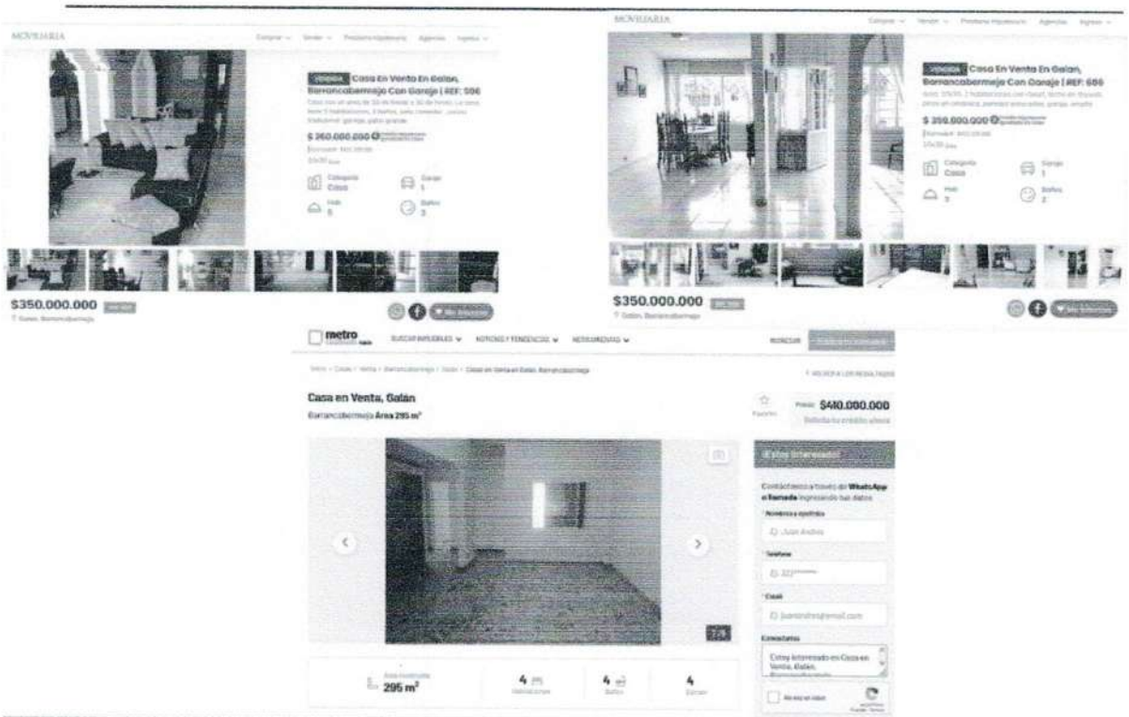
El predio objeto del presente avalúo presenta servicios públicos como Energía, Acueducto, Alcantarillado.

10. REGLAMENTACION.

Según el POT Vigente, Acuerdo 018 de 2.002 el inmueble está en una Zona Residencial y sobre una vía de actividad múltiple.

11. METODOLOGÍA VALUATORIA

11.1 VALORACION EL INMUEBLE: Para determinar el valor comercial del lote 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. Las muestras que se tomaron corresponden a viviendas en las cuales se calculo el valor de la construcción y se descuenta para que nos arroje el valor total del lote, Acto seguido procedemos a homogenizar los resultados así:



No	Origen de la muestra	Area en M2	Oferta	valor construccion	Valor lote	Valor M2 lote	Factor Ubicación	Factor de comercializacion	Valor M2 aplicado	Fuente
1	Casa Barrio Galan	295,00	350.000.000	42.900.000	307.100.000	1.041.017	1,50	1,00	1.561.525	Moviliaria Ref 606
2	Casa Barrio Galan	295,00	350.000.000	42.900.000	307.100.000	1.041.017	1,50	1,00	1.561.525	Moviliaria Ref 907
3	Casa Barrio Galan	295,00	410.000.000	62.700.000	347.300.000	1.177.288	1,50	1,00	1.765.932	MetroCuadrado
	PROMEDIO ARITMÉTICO								1.629.661	
	DESVIACIÓN ESTANDAR								118.014	
	COEFICIENTE DE VARIACIÓN								7,24%	
	MEDIANA								1.561.525	
	MODA								1.561.525	
	COEFICIENTE DE ASIMETRÍA								1,73	
	LÍMITE SUPERIOR								1.765.932	
	LÍMITE INFERIOR								1.561.525	

VALOR ADOPTADO	**1.650.000,00**

El análisis de la muestra y su comportamiento es acertado, el coeficiente de variación es de 7.24% 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 $ 1'650.000 por M2.

Para el área de construcción el Método de Costo de Reposición, En el cual 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. Para este caso trabajamos con los valores de una Clínica de complejidad media que esta en los costos de construcción de febrero de 2025 según el Ingeniero Elkin Parra del Registro Nacional de Avaluadores, e incrementado su valor de acuerdo al IPC del año 2.025

	VALOR AÑO 2024	IPC 2025	VALOR AÑO 2026
CLINICA COMPLEJIDAD MEDIA	$ 5.199.973	5,10%	$ 5.465.171
PARQUEADERO TORRE VIVIENDA	$ 1.410.000	5,10%	$ 1.481.910

Fitto y Corvini									
Decripcion	**Edad**	**Vida Util**	**Edad en % de Vida**	**Calificacion Estado**	**Depreciacion**	**Valor Reposicion**	**Valor Depreciacion**	**Valor Final**	**Valor Adoptado**
Area de Construccion	5	100	5,00%	1	2,62%	$ 5.462.171	$143.021	$5.319.150	$ 5.320.000
Area de Parqueadero	5	100	5,00%	1,5	2,65%	$ 1.481.910	$39.274	$1.442.636	$ 1.440.000

12. DETERMINACIÓN DEL VALOR.

Hechas las anteriores consideraciones el valor comercial del inmueble es:

DESCRIPCION	AREA EN M2	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL
AREA TOTAL DE LOTE	295,00	1.650.000,00	486.750.000
AREA DE SEMISOTANO.	263,70	1.440.000,00	379.728.000
AREA DE CONSTRUCCION	894,39	5.320.000,00	4.758.154.800
VALOR TOTAL COMERCIAL			**5.624.632.800**

Son: CINCO MIL SEISCIENTOS VEINTICUATRO MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y DOS MIL OCHOCCIENTOS PESOS M.L.

12.1 VALOR DEL 2 PISO.

DESCRIPCION	AREA EN M2	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL
AREA PROPORCIONAL DEL TERRENO	53,98	1.650.000,00	89.067.000
AREA CONSTRUIDA 2 PISO	218,35	5.320.000,00	1.161.622.000
VALOR TOTAL COMERCIAL			**1.250.689.000**

AMARIZ ORTIZ

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

Son: Mil doscientos cincuenta millones seiscientos ochenta y nueve mil pesos m.l.

Observaciones: Inmueble con excelente ubicación, en excelente estado, buena iluminación y ventilación natural.

Arq. HENRY AMARIZ AMOROCHO.
Representante Legal
Perito Avaluador RAA No AVAL-13889493

Barrancabermeja, 14 enero de 2026.

De acuerdo con el numeral 7 del Artículo 2 del Decreto 422 del 8 de marzo de 2000 y con el Artículo 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.



UBICACIÓN EN LA CIUDAD EN EL SECTOR

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

AMARIZ ORTIZ

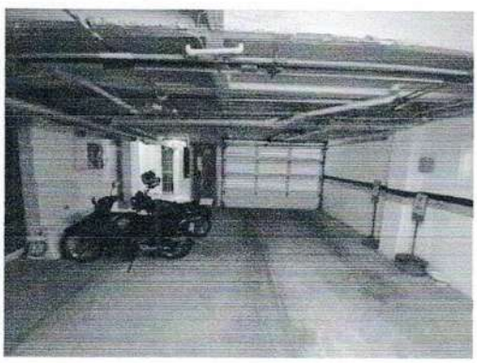
ARQUITECTOS SAS.
NIT. 901260573-1
Consultorías, Construcción y Avalúos.

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.



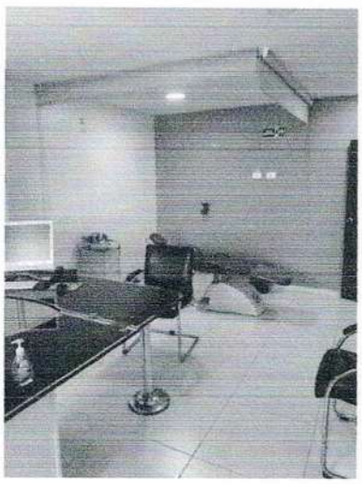




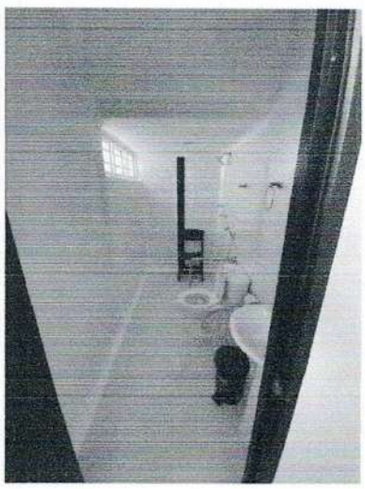

Calle 52 No 18-68, Barrio Colombia, Barrancabermeja
Celular 3158281610. Correo: henryama@hotmail.com

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


REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA
NUMERO 13.[illegible]4.987
AMARIZ AMOROCHO
APELLIDOS
HENRY
NOMBRES
FIRMA


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



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

PIN de Validación: a7de0a35

https://www.raa.org.co

Autorregulador Nacional de Avaluadores
https://www.ana.org.co
Calle 99 No 7A - 31 Ofc 203
Bogotá D.C - Colombia
Líneas gratuitas de atención A.N.A.
En Bogotá: 355 97 40
A Nivel Nacional: 01-8000 423 640

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) 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

a7de0a35

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

CONSEJO PROFESIONAL
NACIONAL DE ARQUITECTURA
Y SUS PROFESIONES AUXILIARES

E824378

CERTIFICA

Que el Arquitecto HENRY AMARIZ AMOROCHO con cédula de ciudadanía No. 13894987 de Barrancabermeja, registra Matrícula Profesional de Arquitectura No. 08700-35413, expedida en cumplimiento de la Resolución No. 46 del 17 de Mayo de 1990 por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura., la cual se encuentra **VIGENTE.**

El profesional no registra ANTECEDENTES ni SANCIONES VIGENTES en el ejercicio de su profesión por parte del Consejo Profesional Nacional de Arquitectura y sus Profesiones Auxiliares.

La anterior información corresponde en su integridad con los datos del Registro de Arquitectos y Profesionales Auxiliares de la Arquitectura.

El presente certificado tiene una vigencia de seis (6) meses a partir de la fecha de su expedición.

Dado en Bogotá, D.C., a los 13 dias del mes de Enero de 2026.

ALFREDO MANUEL REYES ROJAS
Director Ejecutivo

El presente es un documento público expedido electrónicamente con firma digital que garantiza su plena validez jurídica y probatoria, según lo establecido en la Ley 527 de 1999. Para verificar la firma digital, consulte las propiedades del documento original en formato .pdf. La falta de firma del titular no invalida el certificado.

Para verificar la integridad y autenticidad de este documento ingrese a la página web
[https://cpnaa.gov.co/verificacion-de-autenticidad-del-certificado-de-vigencia-profesional-digital]
y digite el siguiente código de verificación SrQ9EKn

Carrera 6 No. 26B-85 Oficina 201, Bogotá, D.C. – Colombia
PBX 601-3502700 Ext. 1101-1124
info@cpnaa.gov.co
www.cpnaa.gov.co

Información general

Identificación del contrato

ID del contrato en SECOP	CO1.PCCNTR.10100897
Versión del contrato	1
Estado de contrato	Firmado
Fecha de generación del estado	8 horas de tiempo transcurrido *(22/10/2026 10:10:07 AM(UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)*
Número del contrato	CONTRATO 5237-26
Objeto del contrato	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 12 No. 49A - 15 LOCAL 1 BARRIO COLOMBIA PARA EL FUNCIONAMIENTO DE DIFERENTES DEPENDENCIAS QUE HACEN PARTE DE LA ALCADIA DISTRITAL DE BARRANCABERMEJA
Tipo de Contrato	Arrendamiento de inmuebles
¿Asociado a otro contrato?	☐Sí ☑No
Duración del contrato	80 Días
Fecha de inicio de contrato	*
Fecha de terminación del contrato	15/01/2027 11:59 PM *
Tiempo adiciones en dias	0 días
Liquidación	☐Sí ☑No *
Obligaciones Ambientales	☐Sí ☑No *
Obligaciones pos consumo	☐Sí ☑No *
Reversión	☐Sí ☑No *

Información de la Entidad Estatal contratante

ALCALDIA DISTRITAL BARRANCABERMEJA

★★★★★

0 Recomendación (es)

Información del Proveedor contratista

C & RODRIGUEZ CIA LTDA

COLOMBIA, Barrancabermeja
Número de documento 829004313

Cuenta bancaria del proveedor

Proveedor	Nombre del banco	Tipo de cuenta	Número de cuenta
C & RODRIGUEZ CIA LTDA			

Aprobación del contrato

Aprobador – Proveedor

Aprobado por: *Angélica María Rodríguez Díaz* *Fecha de aprobación:* *22/10/2026 5:53:12 PM ((UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)*

Aprobador – Entidad Estatal

Aprobado por: *LUIS EDUARDO CRUZ GONZALEZ* *Fecha de aprobación:* *22/10/2026 6:19:07 PM ((UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)*

Contrato Firmado:
Contrato en ejecución:

Información del contrato

Tipo de proceso	Contratación directa
Unidad de contratación	DIRECCION DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS DISTRITO ESPECIAL DE BARRANCAB
Proceso de Contratación	CONTRATO 5237-26
Titulo de la oferta	
Cuantía del contrato	47.328.000 COP

Condiciones

Documentos Tipo

Documentos Tipo	No	Documentos tipo adoptados por la ANCP-CCE en virtud de la Ley 2022 del 2020

Comentarios

Número del Contrato CO1.PCCNTR.10100897
Proveedor C & RODRIGUEZ CIA LTDA
Creado por
Agregado en -
Comentario

Anexos del contrato

Descripción	Nombre
No existen resultados que cumplan con los criterios de búsqueda especificados	

Dirección de notificaciones

Dirección de notificaciones Transversal 46 No. 60-38, Barrio Las Granjas
Ubicación CO-SAN-68081 - Barrancabermeja
País COLOMBIA
Departamento Santander
Municipio Barrancabermeja
Dirección Transversal 46 No. 60-38, Barrio Las Granjas
Código postal

	Grados (°)	Minutos (')	Segundos (")
Latitud:			
Longitud:			

Municipio de ejecución del contrato

ID	Dirección	Ubicación
1	Transversal 46 No. 60-38, Barrio Las Granjas	COLOMBIA > Santander > Barrancabermeja

Bienes y servicios

1 CO1.PCCNTR.10100897

1.1 Incluya el precio como lo indique la Entidad Estatal

Incluya el precio como lo indique la Entidad Estatal
47.328.000,00

Ref. Artículo	Código UNSPSC	Descripción	Cantidad	Unidad	Precio unitario estimado	Precio unitario	Incluya el precio como lo indique la Entidad Estatal
1	80131500	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 12 No. 49A - 15 LOCAL 1 BARRIO COLOMBIA PARA EL FUNCIONAMIENTO DE DIFERENTES DEPENDENCIAS QUE HACEN PARTE DE LA ALCADIA DISTRITAL DE BARRANCABERMEJA	1,00	UN	47.328.000,00	47.328.000,00	47.328.000,00

Documentos del Proveedor

Lista de documentos

La siguiente es una lista de los documentos que puede solicitar a los Proveedores para la acreditación de los requisitos habilitantes. Para solicitar un documento marque el cuadro que aparece a la derecha.

Filtrar por familia Seleccione

Documento	Fase de Contrato	Fase de Habilitación
Formato de Experiencia	☐	☐
Certificaciones	☐	☐
Documentos que acreditan la identificación de los representantes legales y miembros de juntas directivas.	☐	☐
RUP	☐	☐
RUT	☐	☐
Limitaciones del representante legal (sólo para personas jurídicas)	☐	☐
Actividades por el objeto social (sólo para personas jurídicas)	☐	☐
Estados financieros auditados con corte a 31 de diciembre del año inmediatamente anterior suscritos por el representante legal con sus notas. Si la antigüedad del interesado es insuficiente, adjuntar estados financieros trimestrales o de apertura; o documento equivalente para las personas naturales.	☐	☐
Un certificado que acredite los indicadores de capacidad financiera y organizacional.	☐	☐
La lista de los contratos que acreditan su experiencia identificando: el código del Clasificador de Bienes y Servicios; plazo; valor; ejecutor del contrato (singular o	☐	☐

plural); e información de contacto del cliente del Proveedor.		
Actas de Asamblea	☐	☐
Anexo de Acreditación de experiencia	☐	☐
Anexo de Acreditación de capacidad financiera	☐	☐
Anexo de Acreditación de capacidad organizacional	☐	☐
Certificado de constitución de proponente plural	☐	☐
Certificación de tamaño empresarial (MiPyme)	☐	☐
Último acto de estructura y organización de la Entidad Estatal. Este puede ser Ley, Decreto, Ordenanza, Acuerdo o documento equivalente que permita conocer la naturaleza jurídica, funciones, órganos de dirección, régimen jurídico de contratación de la Entidad Estatal.	☐	☐
Acta de posesión del Ordenador del Gasto, en caso de delegación se debe adjuntar el acto de delegación emitido por el representante legal y acto de posesión del delegado.	☐	☐
Documento de autorización del usuario administrador de la Entidad Estatal o de la entidad privada que contrata con cargo a recursos públicos en SECOP II.	☐	☐
Plan de amortización	☐	☐

Documentos administrativos	Fase de Contrato	Fase de Habilitación
1- aceptación de la invitación	☑	☐
13- certificado de no estar incurso en inhabilidades e incompatibilidades	☑	☐
2- oferta técnica y económica	☑	☐
3- cedula de ciudadanía	☑	☐
4- certificado de existencia y rep legal	☑	☐
5- registro único tributario	☑	☐
6- antecedentes (judiciales, medidas correctivas, delitos sexuales, redam, procuraduría persona natural y jurídica, contraloría persona natural y jurídica)	☑	☐
7- certificado pago de seguridad social con documentos del contador que certifica (documento de identidad, tarjeta profesional, antecedente de la profesión)	☑	☐
8- Avaluó comercial	☑	☐
9- Escritura publica	☑	☐
10- Certificado de tradición y libertad	☑	☐
11- Contrato de administración	☑	☐
12- Declaración de servicios públicos	☑	☐

Documentos del contrato

Documento	Nombre del documento	Detalle	Solicitud de confidencialidad?	Confidencial
1- aceptación de la invitación	01. ACEPTACION DE LA INVITACION.pdf	Detalle	No	☐
10- Certificado de tradición y libertad	10. CERITIFICADO LIBERTAD Y TRADICION .pdf	Detalle	No	☐
11- Contrato de administración	11. CONTRATO MANDATO C & RODRIGUEZ.pdf	Detalle	No	☐
12- Declaración de servicios públicos	12. CERTIFICACION PAGO SERVICIOS.pdf	Detalle	No	☐
13- certificado de no estar incurso en inhabilidades e incompatibilidades	13. DECLARACION JURAMENTADA.pdf	Detalle	No	☐
2- oferta técnica y económica	02.COTIZACIÓN.pdf	Detalle	No	☐
3- cedula de ciudadanía	03. CEDULA .pdf	Detalle	No	☐
4- certificado de existencia y rep legal	04. CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL.pdf	Detalle	No	☐
5- registro único tributario	05. registro unico tributario.pdf	Detalle	No	☐
6- antecedentes (judiciales, medidas correctivas, delitos sexuales, redam, procuraduría persona natural y jurídica, contraloría persona natural y jurídica)	06. ANTECEDENTES.pdf	Detalle	No	☐
7- certificado pago de seguridad social con documentos del contador que certifica (documento de identidad, tarjeta profesional, antecedente de la profesión)	07. CERTIFICADO SEGURIDAD SOCIAL.pdf	Detalle	No	☐
8- Avaluó comercial	8. AVALUO.pdf	Detalle	No	☐
9- Escritura publica	09. ESCRITURA.pdf	Detalle	No	☐

Configuraciones de documentos del proveedor

Plazo máximo para el proveedor entregar los documentos de adjudicación: -
Fecha de entrega de documentos del proveedor: 26 minutos de tiempo transcurrido *(22/10/2026 5:53:11 PM(UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)*

Documentos del contrato

Documentos del contrato

	Descripción	Nombre del documento	Detalle
☐	01. CEPAA.pdf	01. CEPAA.pdf	(detalle)
☐	02. CDP.pdf	02. CDP.pdf	(detalle)
☐	03. FICHA TECNICA.pdf	03. FICHA TECNICA.pdf	(detalle)
☐	04. ESTUDIOS PREVIOS.pdf	04. ESTUDIOS PREVIOS.pdf	(detalle)
☐	05. ESTUDIO DEL SECTOR.pdf	05. ESTUDIO DEL SECTOR.pdf	(detalle)
☐	06. ESTUDIO DEL MERCADO.pdf	06. ESTUDIO DEL MERCADO.pdf	(detalle)
☐			

	07. PRESUPUESTO OFICIAL.pdf	07. PRESUPUESTO OFICIAL.pdf	(detalle)
☐	08. MATRIZ DE RIESGOS.pdf	08. MATRIZ DE RIESGOS.pdf	(detalle)
☐	09. RESOLUCION DE JUSTIFICACION DE LA MODALIDAD.pdf	09. RESOLUCION DE JUSTIFICACION DE LA MODALIDAD.pdf	(detalle)
☐	10. ANEXO DE CONDICIONES.pdf	10. ANEXO DE CONDICIONES.pdf	(detalle)
☐	11. INVITACION A PRESENTAR PROPUESTA.pdf	11. INVITACION A PRESENTAR PROPUESTA.pdf	(detalle)

Información presupuestal

Asignaciones para el seguimiento

Ordenador del Gasto	LUIS EDUARDO CRUZ (	Tipo de documento	Cédula de Ciudadanía	Número de documento	1018439757	Guardar y notificar
Supervisor	LUIS EDUARDO CRUZ (	Tipo de documento	Cédula de Ciudadanía	Número de documento	1018439757	Guardar y notificar

Asignaciones Ordenador del pago

Ordenador del pago		Tipo de documento	Número de documento	Guardar y notificar

Agregar usuario

Histórico de asignaciones

Posición	Nombre	Fecha de seguimiento	Cambiado por
Supervisor	LUIS EDUARDO CRUZ GONZALEZ	22/10/2026 6:19:07 PM *((UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)*	LUIS EDUARDO CRUZ GONZALEZ
Ordenador del Gasto	LUIS EDUARDO CRUZ GONZALEZ	22/10/2026 6:19:07 PM *((UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)*	LUIS EDUARDO CRUZ GONZALEZ

Información presupuestal

Proyecto del Plan Marco para la Implementación del Acuerdo de Paz o asociado al Acuerdo de Paz ☐Sí ☑No * Gasto Posconflicto como aquel relacionado con el Plan Marco de Implementación (CONPES 3932) derivado de intervenciones en cumplimiento del Acuerdo.

Destinación del gasto Funcionamiento

Fuente de los recursos:

		Valor
Presupuesto General de la Nación - PGN	☐Sí ☑No *	
Sistema General de Participaciones - SGP	☐Sí ☑No *	
Sistema General de Regalias - SGR	☐Sí ☑No *	
Recursos Propios (Alcaldias y Gobernaciones)	☑Sí ☐No *	47.328.000
Recursos de Crédito	☐Sí ☑No *	
Otros Recursos (Especie, Privados, Cooperación, Propios Entidades Autónomas)	☐Sí ☑No *	
	Total	47.328.000

Sistema de Presupuesto y Giro de Regalías (Recuerde que es necesario agregar al menos un CDP si es el caso)

Código CDP	Tipo	Estado del CDP	Valor Total	Saldo	Valor a utilizar	Estado de la consulta	Estado
No existen resultados que cumplan con los criterios de búsqueda especificados							

Entidad Estatal registrada en el SIIF ☐Sí ☑No

CDP/Vigencias Futuras (Recuerde que es necesario agregar al menos un CDP o una AVF Extraordinaria si es el caso)

	Código	Tipo	Estado	Saldo	Valor a utilizar	Código unidad/subunidad ejecutora	Estado	
☐	2608452	CDP	No se ha iniciado		47.328.000 COP	00-00-00	-	Editar

Saldo de CDP

Saldo de vigencias futuras

Saldo total a comprometer 0 COP

Última consulta a SIIF

Fecha de consulta SIIF -

Compromiso presupuestal de gastos

Código compromiso	Tipo	Fecha compromiso	Estado compromiso	Valor compromiso AVF/CDP	Monto por consumir	Monto presupuestal a liberar	Código Posición de Gasto	Consulta Ejecución
No existen resultados que cumplan con los criterios de búsqueda especificados								

Saldo de compromisos CDP
Saldo de compromisos AVF
Saldo total comprometido
Última consulta a SIIF
Fecha de consulta SIIF -

ARQUITECTA MARIA EUGENIA PEREZ RODELO

Barrancabermeja, octubre 22 de 2026

Señora
MARGARITA ROSA DIAZ MARTINEZ
Barrancabermeja, Santander
E.S.M.

Respetada señora:

Atendiendo su solicitud, adjunto a la presente le estoy enviando el informe de Valuación correspondiente al *Avalúo Comercial* a los inmuebles ubicados en la CARRERA 12 No 49A-21 LOCAL 2 BARRIO COLOMBIA de la ciudad de Barrancabermeja.

El *Avalúo Comercial* ha sido elaborado con fundamento en las Normas Internacionales de Valuación (IVS), bajo el principio de Mayor y Mejor Uso del predio, con la más estricta independencia, objetividad e imparcialidad, y libre de intereses personales.

Atentamente,

MARIA EUGENIA PEREZ RODELO
Arquitecta Perito Avaluador
RAA AVAL 63461988

Calle 55ª 22-46 Barrio Galán Teléfono 3106138818 prodelomariae@hotmail.com
Barrancabermeja, Colombia

INFORME DE VALUACION DE UN INMUEBLE URBANO DE USO COMERCIAL

DIRECCION DEL INMUEBLE

Carrera 12 n.º 49A-21, Local 2
Barrio Colombia
Barrancabermeja, Departamento de Santander
República de Colombia

PROPIETARIOS

MARGARITA ROSA DIAZ MARTINEZ
ANGELICA MARIA RODRIGUEZ DIAZ
MARIA MARGARITA RODRIGUEZ DIAZ

SOLICITANTES:

MARGARITA ROSA DIAZ MARTINEZ
ANGELICA MARIA RODRIGUEZ DIAZ
MARIA MARGARITA RODRIGUEZ DIAZ

AVALUADOR RESPONSABLE

María Eugenia Pérez Rodelo
RAA AVAL 63461988

FECHA DE LA VALUACION
Octubre de 2026

Calle 55ª 22-46 Barrio Galán Teléfono 3106138818 prodelomariae@hotmail.com
Barrancabermeja, Colombia

1.- MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. CLASE DE AVALUO:

El presente informe determina el valor comercial de una unidad de uso comercial sometida al régimen de propiedad horizontal, identificada individualmente como LOCAL 2.

1.2. DEFINICION DE AVALÚO COMERCIAL:

El Avalúo Comercial se define como: "la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción".

1.3. PROPOSITO DEL AVALUO:

Establecer el valor comercial del inmueble identificado en el presente informe, con fines exclusivamente informativos, teniendo en cuenta las condiciones físicas, jurídicas y urbanísticas conocidas, así como las condiciones del mercado inmobiliario a la fecha de valoración.

1.4. SOLICITANTE DEL AVALÚO:

MARGARITA ROSA DIAZ MARTINEZ, ANGELICA MARIA RODRIGUEZ DIAZ Y MARIA MARGARITA RODRIGUEZ DIAZ

1.5. DESTINATARIO DEL AVALÚO:

ALCALDIA DE BARRANCABERMEJA

1.6. USO QUE SE LE DARA A LA VALUACION:

Información

1.7. TIPO DE INMUEBLE QUE SE AVALUA:

El inmueble objeto de avalúo corresponde a una unidad privada de uso comercial, identificada como Local 2 de la propiedad horizontal La Doce (12), ubicada en la carrera 12 n.º 49A-21 del barrio Colombia, en Barrancabermeja. Se encuentra acondicionada para oficinas y cuenta con áreas construidas y áreas libres privadas.

1.8. DESTINACION ECONOMICA ACTUAL DEL INMUEBLE:

Local comercial para oficinas actualmente funcionan las oficinas de la Dirección de Catastro Multipropósito.

1.9. PROPIETARIOS DEL INMUEBLE:

De acuerdo al certificado de tradición y libertad suministrado las propietarias son:

MARGARITA ROSA DIAZ MARTINEZ C.C. 63.295.377
ANGELICA MARIA RODRIGUEZ DIAZ C.C. 1.096.222.065
MARIA MARGARITA RODRIGUEZ DIAZ C.C. 1.096.238.370

1.10. DIRECCION DEL INMUEBLE:

El inmueble se identifica con la siguiente nomenclatura:

Carrera 12 n.º 49A-21, Local 2, barrio Colombia.

1.11. LOCALIZACIÓN GEOGRAFICA DEL INMUEBLE:

El barrio Colombia se encuentra ubicado en la comuna 1 de la ciudad de Barrancabermeja, es uno de los barrios más antiguos de la ciudad, en el cual predomina el comercio y vivienda.

Sus construcciones son variadas desde uno y dos pisos hasta edificaciones en altura, cuenta con infraestructura completa, iluminación y servicios complementarios.

En el sector se encuentra comercio como almacenes, oficinas, entidades de salud, instituciones educativas y almacenes.

Los inmuebles se localizan en el costado occidental de la carrera 12 vía de un solo sentido (sur – norte).

1.12. VECINDARIO INMEDIATO:

El vecindario inmediato corresponde a inmuebles de uso comercial e institucional, cerca se encuentran entidades financieras, centro comercial Viva donde se ubica el almacén Éxito, el sector comercial y comercio predio a predio.

1.13. VIAS DE ACCESO:

1.13.1. VÍAS PRINCIPALES:

Las principales vías de acceso son las calles 48, 49 y 50 vías pavimentadas de un sentido, estas mismas también son principales a nivel ciudad.

1.13.2. VIAS SECUNDARIAS:

Carreras 11 y 19.

1.13.3. INFRAESTRUCTURA URBANISTICA DE LA ZONA:

Cuenta con infraestructura urbanística completa.

1.14. SERVICIOS PUBLICOS DE LA ZONA:

El sector cuenta con obras de urbanismo, tales como alcantarillado y sus conexiones domiciliarias, redes matrices de acueducto, redes de energía eléctrica, red matriz telefónica, gas natural, vías pavimentadas, andenes y sardineles en concreto y servicio de alumbrado público.

1.15. TRANSPORTE PÚBLICO:

El servicio de transporte público en la ciudad ha decrecido dadas las diferentes alternativas de transporte formal e informal que proliferan en la ciudad.

1.16. ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA DE LA ZONA:

Estrato 4 – 5 y comercial

1.17. FECHA DE LA VISITA:

19 de octubre de 2026

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO

- Certificado de Tradición 303-89550

- Escritura 1894 del 24 de septiembre de 2026, Notaría Sexta de Bucaramanga

3. ASPECTO JURIDICO Y CATASTRAL

3.1. DATOS JURÍDICOS Y CATASTRALES

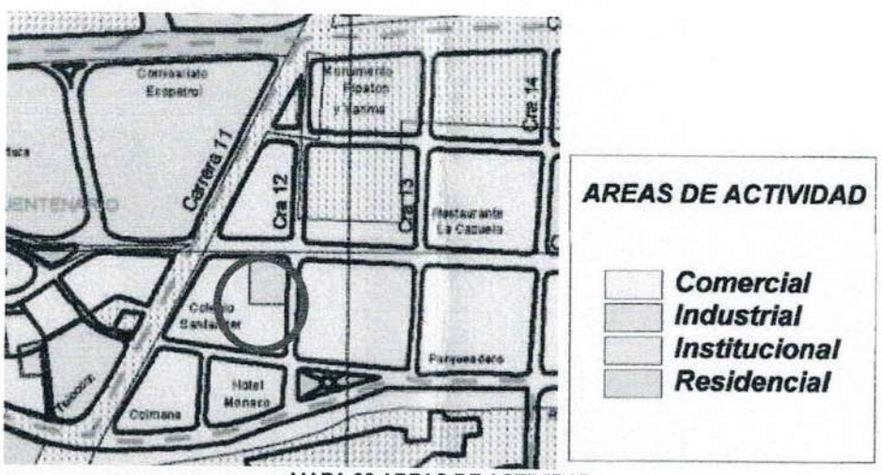
La siguiente información no constituye estudio de títulos de los inmuebles:

N° PREDIAL	SIN INFORMACION
MATRICULA INMOBILIARIA	303-89550

4. NORMATIVIDAD URBANISTICA

La normatividad urbanística vigente corresponde al Acuerdo 018 de 2002, el cual recobró aplicabilidad tras la derogatoria, en 2024, del Acuerdo 033 de 2022, mediante el cual se había actualizado el Plan de Ordenamiento Territorial.

4.1. NORMATIVIDAD VIGENTE ACTUALMENTE PARA EL PREDIO:



MAPA 22 AREAS DE ACTIVIDAD
El inmueble se encuentra en un sector comercial



TRATAMIENTOS	AREA (M2)
VIVIENDA TRADICIONAL	3274931.3487
VIVIENDA DE INTERES SOCIAL	918446.9102
VIVIENDA CON PROYECCION COMERCIAL	764.4843
VIVIENDA EN SERIE Y EN CONJUNTO	598059.4824
CONSERVACION AMBIENTAL	10514337.3011
CONSERVACION HISTORICA Y O PATRIMONIAL	47311.4971
CONSERVACION URBANA	689927.4513
DESARROLLO INSTITUCIONAL	492171.9956
MEJORAMIENTO INTEGRAL	8823579.9251
RENOVACION URBANA	902774.1415
DESARROLLO	16907839.9866

MAPA 35 TRATAMIENTOS URBANISTICOS – Vivienda con proyección comercial

De las áreas de actividad:

Artículo 136. De la clasificación de las áreas de actividad. Las áreas de actividad urbana para el municipio de Barrancabermeja son:

- AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL
- AREA DE ACTIVIDAD COMERCIAL
- AREA DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL
- AREA DE ACTIVIDAD INSTITUCIONAL
- AREA DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE

Artículo 137. De las áreas de actividad residencial. Es aquella que está prevista para un uso predominante de vivienda, permitiendo la mezcla de establecimientos que por su complementariedad garantizan su buen funcionamiento de acuerdo con el carácter propio del área.

Artículo 141. De las áreas de actividad comercial. Es aquella en la cual se desarrolla como actividad principal el intercambio de bienes y servicios, y por su localización facilita el desarrollo de dichas actividades.

Artículo 167. De las definiciones de tratamientos. El tratamiento, como mecanismo regulador del desarrollo, es el conjunto de normas a aplicarse en un área urbana determinada, para que ella defina o adecue sus actividades, en usos e intensidad a la forma y a la estructura urbana propuesta.

De los Tratamientos Urbanísticos:

Artículo 168. De los tipos de tratamientos. Los tratamientos para el área Urbana de Barrancabermeja son los siguientes:

- DESARROLLO
- MEJORAMIENTO INTEGRAL
- ACTUALIZACIÓN
- CONSERVACIÓN
- RENOVACIÓN URBANA

5.- DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE

5.1. TIPO DE INMUEBLE Y UBICACIÓN

El inmueble se encuentra ubicado en el costado occidental de la carrera 12, en el sector comercial del barrio Colombia. Corresponde a una unidad privada sometida al régimen de propiedad horizontal, con área construida de 225,29 m² y área libre privada de 35,22 m², para un área privada total de 260,51 m².

El inmueble dispone de espacios destinados a oficinas, servicios complementarios y áreas libres. Una porción posterior se encuentra integrada funcionalmente a las instalaciones de la Dirección de Catastro Multipropósito, cuyo acceso se realiza a través del local comercial ubicado en la carrera 12 n.º 49A-19, objeto de un avalúo independiente.

5.2. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

La edificación se levanta sobre un terreno de forma regular.

5.3. LINDEROS Y DIMENSIONES:

Los linderos particulares y las dimensiones del inmueble se encuentran contenidos en la Escritura Pública n.º 1894 del 24 de septiembre de 2026, otorgada en la Notaría Sexta de Bucaramanga, que recoge la identificación de la unidad privada y remite al reglamento de propiedad horizontal constituido mediante la Escritura Pública n.º 1434 del 18 de agosto de 2015, de la Notaría Primera de Barrancabermeja.

5.4. AREAS

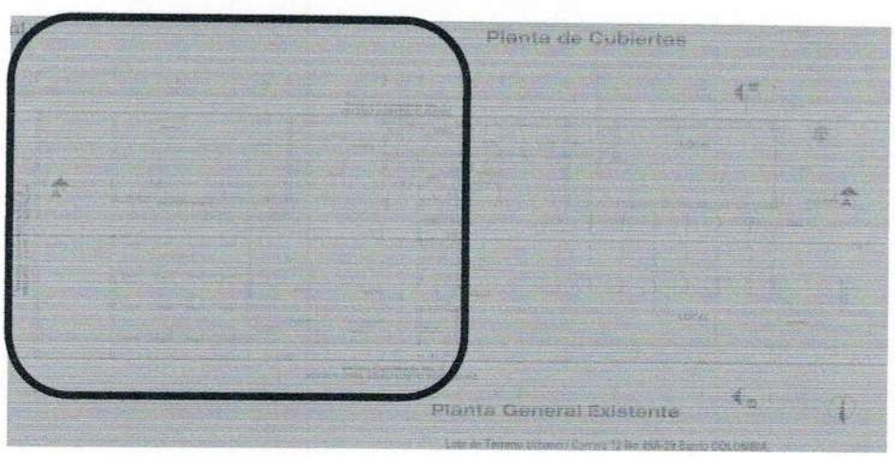
Área construida
225,29 m²

Área libre privada
35,22 m²

Área privada total
260,51 m²

Coeficiente de copropiedad
89.48%

Área a valorar
161.43



NOTA: *A esta área se accede por el local No 2 anexo, con nomenclatura 49 A-19 de la izquierda entrando, el cual también hace parte fisicamente como un todo con el predio objeto del avalúo*

6. CARACTERÍSTICAS FISICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

6.1. Conformación

El inmueble se encuentra distribuido en espacios acondicionados para el funcionamiento de oficinas administrativas, entre los cuales se identifican áreas abiertas de trabajo, oficinas independientes, oficina de dirección, sala de juntas, archivo, cafetería, baterías sanitarias y patios.

La porción posterior utilizada por la Dirección de Catastro Multipropósito se comunica funcionalmente con el local ubicado en la carrera 12 n.º 49A-19, a través del cual se realiza el acceso a las instalaciones. Esta integración funcional no modifica la identificación jurídica independiente de los inmuebles.

6.2. Especificaciones generales de la construcción y de los acabados

La edificación presenta muros de mampostería y acabados renovados. En la visita se identifican elementos aparentes de concreto, cuya caracterización estructural se consigna con base en la inspección visual y no constituye diagnóstico de ingeniería estructural.

ÍTEM	*DESCRIPCIÓN*
ESTRUCTURA	*Vigas y columnas en concreto*
MUROS	*Pañetados, estucados y pintados.*
PISOS	*Interior Porcelanato, patio en tableta*
CUBIERTA	*Placa prefabricada Y láminas de asbesto cemento*
FACHADA	*Pañete y pintura, cerámico*
CIELO RASO	*Láminas de Sonocor protegidas con una estructura metálica contra robos*
BAÑO	*Enchapado en línea media 0,30 X 0.40 mts.*
PUERTAS	*Exterior en Vidrio de seguridad, interiores en madera y vidrio*
VENTANAS	*Vidrio de seguridad*
COCINA	*Enchape 0.30 X 0.40 MTS, mesón en acero*

6.3. Estado de conservación: Estado de conservación bueno

6.4. Condiciones de iluminación: Las condiciones naturales y artificiales son buenas.

6.5. Condiciones de ventilación: Las condiciones naturales y artificiales son buenas.

6.6. Servicios Públicos Domiciliarios: El predio cuenta con servicios públicos de agua, luz, gas y alcantarillado.:

El sector cuenta con obras de urbanismo, tales como alcantarillado y sus conexiones domiciliarias, redes matrices de acueducto, redes de energía eléctrica, red matriz telefónica, gas natural, vías pavimentadas, andenes y sardineles en concreto y servicio de alumbrado público.

7.- HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

7.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DEL SUELO:

No se observan

7.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD:

No se observan

7.3. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES:

El inmueble no se encuentra afectado por ningún tipo de servidumbre, cesiones ni vías.

7.4. SEGURIDAD:

Sector cuenta con seguridad del estado, no se observa degradación social a su alrededor.

7.5. PROBLEMATICAS SOCIOECONOMICAS:

Hasta el momento de la elaboración del informe las condiciones de socioeconómicas son normales.

8. ASPECTO ECONOMICO

8.1. ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA:

La actividad edificadora de la zona está con tendencia a la baja, se observan remodelaciones y adecuaciones de edificaciones existentes.

8.2. MERCADO PRINCIPAL (OFERTA Y DEMANDA):

Zona comercial con oferta y demanda equilibrada, se observa comercialización de inmuebles usados en el sector en renta y venta.

8.3. ASPECTOS VALORIZANTES:

Dentro de los aspectos valorizantes del inmueble encontramos la ubicación y las mejoras realizadas, que renovaron el espacio.

8.4. ASPECTOS DESVALORIZANTES:

No se observan

9. USO ACTUAL Y USO POTENCIAL (MAYOR Y MEJOR USO)

El uso potencial es el permitido por norma del POT vigente.

10.- FACTORES ANALIZADOS PARA EL AVALUO

Para calcular el valor del inmueble hemos tenido en cuenta entre otras las siguientes consideraciones de orden general:

1. Ubicación y zona de influencia del predio, enmarcado en una zona comercial.
2. Vías de acceso y comunicación.
3. La calidad de servicios públicos existentes en el sector.
4. Factor de orden público en la ciudad de Barrancabermeja
5. Área, frente y forma del inmueble
6. Valores de mercado inmobiliario analizados y cuantificados con base en la oferta, valoraciones y transacciones en el sector.
7. La valoración de los inmuebles del sector está condicionada a las circunstancias por las que actualmente atraviesa la finca raíz.
8. A la fecha de este avalúo el valor general de los inmuebles similares se encuentra estable, y por consiguiente el valor de las transacciones está condicionada a la coyuntura que tengan comprador y vendedor.
9. El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor, aspectos de orden jurídico de ninguna índole.

10.1 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 avaluador.
2. De acuerdo con el conocimiento y la opinión del avaluador las explicaciones y conceptos obtenidas en este informe son demostrables.

3. El presente informe es propiedad intelectual de la arquitecta María Eugenia Pérez Rodelo, 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.
4. Se informa al usuario que el presente informe es confidencial, para el (los) usuario(s) a quien (es) se dirige y que la arquitecta María Eugenia Pérez Rodelo no puede 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 avaluador no puede ser requerido para testimonio ni ser llamado a juicio por razón de este avalúo en referencia a la propiedad de los mismos, a no ser que se hagan arreglos previos.
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 avaluador y sus normas de comportamiento, lo mismo que el avaluador satisface los requisitos de capacitación profesional y experiencia suficiente en la zona y clase de inmueble que se está avaluando.
9. El presente avalúo no comprende análisis de ingeniería estructural, vulnerabilidad sísmica ni resistencia de materiales. La apreciación sobre el estado general de la edificación se realiza desde el alcance profesional del avaluador, con base en la inspección visual efectuada durante la visita al inmueble.

11. TECNICAS DE VALUACION

El *Avalúo Comercial* se estima mediante la aplicación de métodos y procedimientos que reflejan la naturaleza del bien y las circunstancias bajo las cuales ese bien más probablemente se comercializaría en el mercado abierto. Los métodos más comunes para estimar el *Avalúo Comercial* incluyen, *método comparativo o de mercado, método de reposición, método y técnica residual* y *capitalización de Rentas*.

12. METODOLOGIA (S) VALUATORIA (S) EMPLEADA (S) PARA EL AVALUO

La Resolución IGAC 0941 de 2026 contempla los métodos de comparación o de mercado, renta o capitalización de ingresos, costo y método (técnica) residual. En este informe se utiliza el método de comparación o de mercado para estimar el valor comercial de las unidades privadas en propiedad horizontal. La selección, identificación, depuración y homologación de ofertas debe documentarse conforme a los artículos 16 y 17 de esa resolución; en especial, deben distinguirse áreas privadas y elementos accesorios de los inmuebles comparables.

Para determinar el valor comercial del local se aplicó el método de comparación o de mercado mediante el análisis de ofertas de inmuebles semejantes, su verificación y posterior homologación. Tratándose de propiedad horizontal, el valor unitario adoptado se refiere al área privada de las unidades, considerando los derechos comunes inseparables y sin adicionar por separado una cuota de terreno.

Como herramientas estadísticas se utilizan medidas de tendencia central como la media, la mediana o la moda y se calculan indicadores de dispersión como la desviación estándar y el coeficiente de variación.

13. MEMORIAS DE CÁLCULO

13.1 VALORACIÓN DEL INMUEBLE

13.1.1. METODO COMPARATIVO DE MERCADO

Para determinar el valor comercial integral de las unidades privadas en propiedad horizontal se aplicó el método de comparación o de mercado, mediante el análisis de ofertas de locales comerciales comparables en localización, área, destino y características constructivas. La base de comparación deberá depurarse en caso de incluir garajes, depósitos o áreas libres de uso exclusivo que no correspondan al área privada del local.

Encontrando:

No.	DIRECCION	CONTACTO	VALOR OFERTA	% DEPURAC.	VALOR DEPURADO	AREA PRIVADA M2	VALOR M2	FACTOR UBICACIÓN	FACTOR TAMAÑO	FACTOR ACABADOS	VALOR M2 HOMOGENIZADO
1	Local Comercial barrio Colombia Calle 50 con carrera 15 Código Fincaraiz: 193894117	https://www.fincaraiz.com.co/local-en-venta-en-colombia-barrancabermeja/193894117	$ 215,000,000	10%	$ 193,500,000	42.00	$ 4,607,143	1.00	1.00	0.95	$ 4,376,786
2	Torcoroma Carrera 24 con calle 54 esquina Código Fincaraiz: 191867805	https://www.fincaraiz.com.co/local-en-venta-en-torcoroma-barrancabermeja/191867805	$ 350,000,000	0%	$ 350,000,000	88.00	$ 3,977,273	1.00	1.00	1.10	$ 4,375,000
3	Local dos locales barrio Colombia Carrera 16 con calle 48 Código Fincaraiz: 191942037	https://www.fincaraiz.com.co/local-en-venta-en-colombia-barrancabermeja/191942037	$ 330,306,100	0%	$ 330,306,100	99.00	$ 3,336,425	1.00	1.10	1.10	$ 4,037,075

PROMEDIO M2	$ 4,262,953
DESVIACION	195,619
COEFICIENTE DE VARIACION	4.59%
NÚMERO DE DATOS	3
RAIZ	1.732
LIMITE SUPERIOR	$ 4,411,592
LIMITE INFERIOR	$ 4,114,315

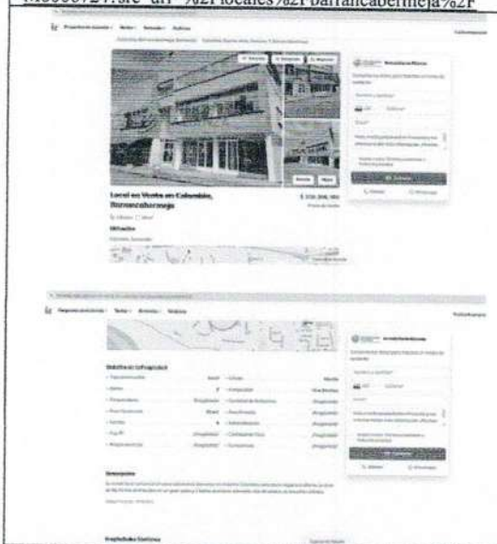
VALOR ADOPTADO

$	4,260,000.00

El coeficiente de variación calculado para las ofertas de venta es del 4,59 %. Este resultado describe la dispersión de los datos utilizados y debe interpretarse conjuntamente con la comparabilidad, vigencia, verificación de las ofertas y justificación de los factores de homologación, de conformidad con los artículos 19 a 21 de la Resolución IGAC 0941 de 2026.

OBSERVACIONES OFERTAS		
FOTO	DESCRIPCIÓN	EXPLICACIÓN FACTORES
	Local Comercial Amplio	*Se aplican factores de homologación por acabados debido a que las ofertas son de acabados mas sencillos.*
https://www.robertoogliastri.com/detalle-inmueble/local-venta-colombia-1424-961/		
	Local Comercial Amplio 113,80 m2	*Se homogeniza por factor tamaño*

Calle 55ª 22-46 Barrio Galán Teléfono 3106138818 prodelomariae@hotmail.com
Barrancabermeja, Colombia

		
https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-local-comercial-barrancabermeja-colombia/11295-M6006724?src_url=%2Flocales%2Fbarrancabermeja%2F		
	*2 Locales comercial de 99.00 m2*	*Se homogeniza por factor de Acabados*
https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-local-comercial-barrancabermeja-ub-la-magdalena/883-M6078763?src_url=%2Flocales%2Fbarrancabermeja%2F		

14. DETERMINACION DEL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

Hechas las anteriores consideraciones, el valor comercial estimado del local es el siguiente:

DESCRIPCION	AREA	VALOR M2	VALOR TOTAL
LOCAL COMERCIAL	260.51	$ 4,260,000	$ 1,109,772,600
VALOR DEL INMUEBLE			**$ 1,109,772,600**

14.1. DETERMINACION DEL VALOR COMERCIAL DE LA PORCIÓN EFECTIVAMENTE OCUPADA POR CATASTRO

Del área privada total del inmueble, equivalente a 260,51 m², la Dirección de Catastro Multipropósito ocupa una superficie aproximada de 161,43 m², a la cual se accede a través del local ubicado en la carrera 12 n.º 49A-19.

Para efectos informativos, se estima el valor comercial proporcional de esta superficie, aplicando el valor unitario adoptado en el presente avalúo. Se precisa que dicha área forma parte de una unidad privada sometida al régimen de propiedad horizontal y no constituye un inmueble jurídicamente independiente.

DESCRIPCION	AREA	VALOR M2	VALOR TOTAL
AREA PROPORCIONAL	161.43	$ 4,260,000	$ 687,691,800
VALOR DEL INMUEBLE			**$ 687,691,800**

SON: SEISCIENTOS OCHENTA Y SIETE MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS PESOS M/CTE.($687.691.800).

14.2. VIGENCIA DEL AVALÚO

Este avalúo tiene vigencia de un año a partir de la fecha de su expedición, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica, geológica, si es el caso, o normativa que afecten los criterios analizados.

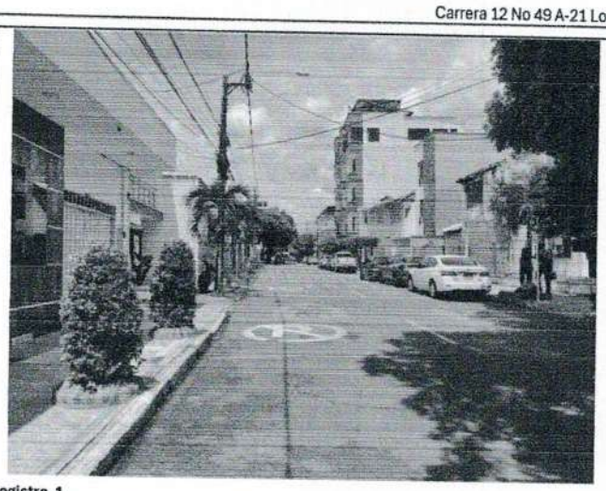
15. NOMBRE, CUALIFICACION PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR

ARQ. MARIA EUGENIA PEREZ RODELO
RAA AVAL 63461988

FECHA DEL INFORME: OCTUBRE 22 DE 2026

REGISTRO FOTOGRAFICO

Carrera 12 No 49 A-21 Local 2 Barrio Colombia



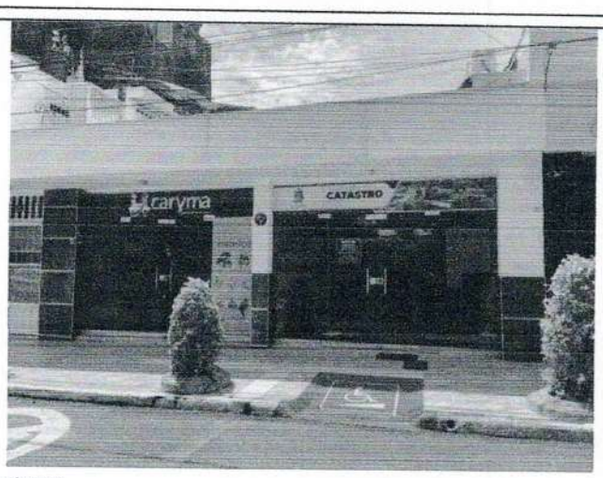
Registro 1

Observaciones:



Registro 2

Observaciones:



Registro 3

Observaciones:

FACHADA GENERAL



Registro 4

Observaciones:

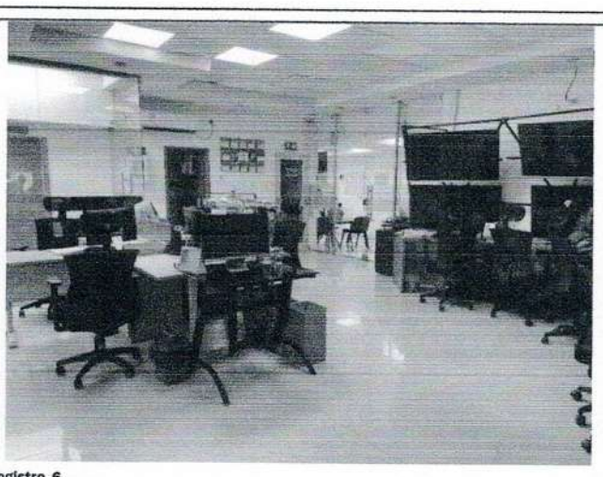
ACCESO A OFICINAS



Registro 5

Observaciones:

ZONA OFICINAS



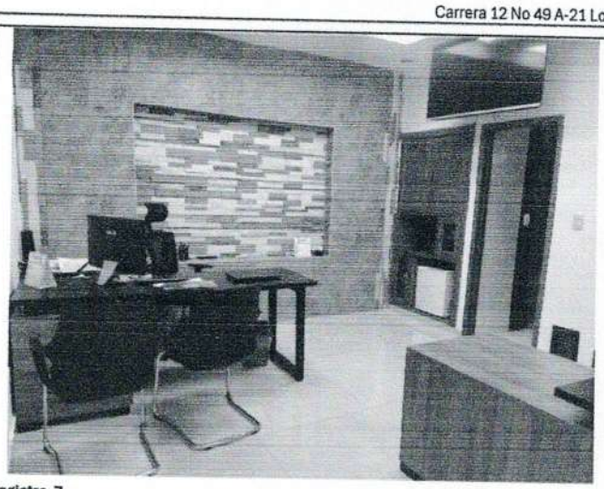
Registro 6

Observaciones:

ZONA OFICINAS

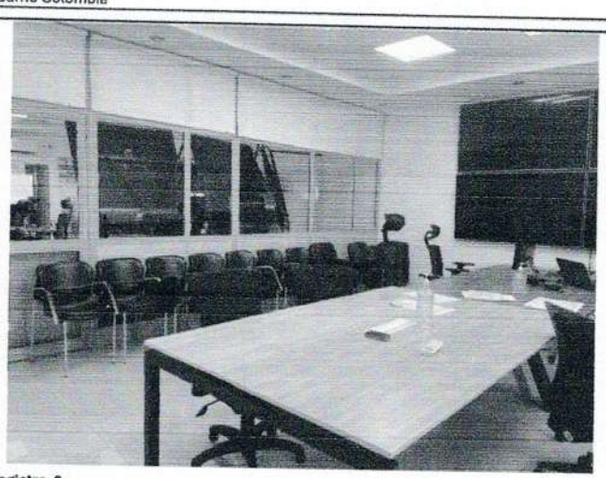
REGISTRO FOTOGRAFICO

Carrera 12 No 49 A-21 Local 2 Barrio Colombia



Registro 7

Observaciones:
OFICINA DIRECTOR



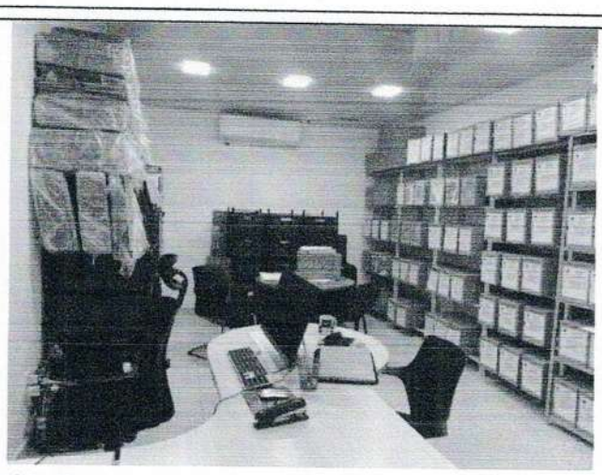
Registro 8

Observaciones:
SALA DE JUNTAS



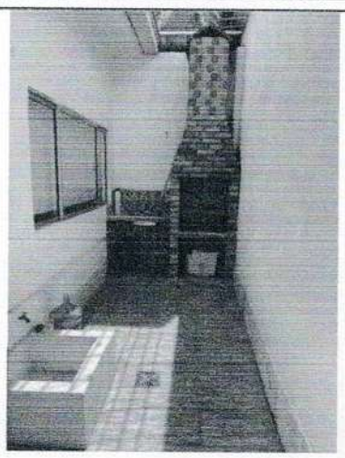
Registro 9

Observaciones:
OFICINA



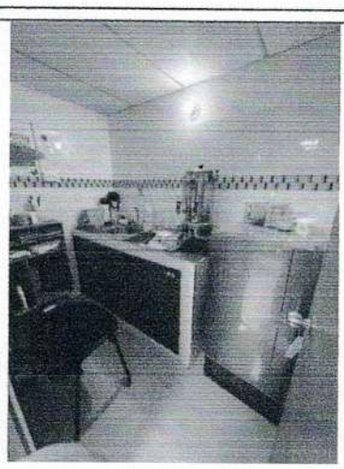
Registro 10

Observaciones:
ARCHIVO



Registro 11

Observaciones:
PATIO POSTERIOR



Registro 12

Observaciones:
CAFETERIA

REGISTRO FOTOGRAFICO

Carrera 12 No 49 A-21 Local 2 Barrio Colombia



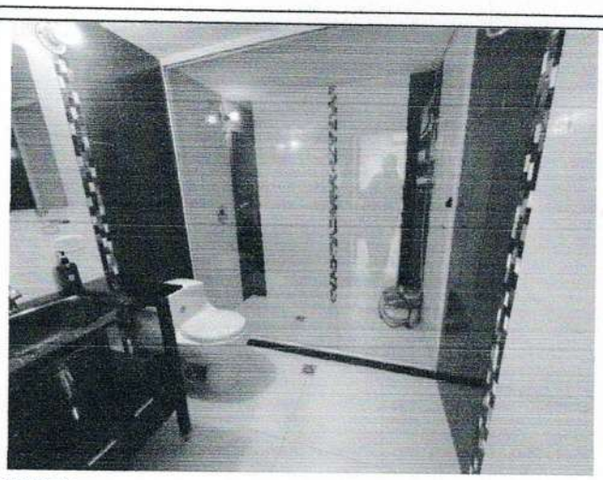
Registro 13

Observaciones:
BAÑO DAMAS



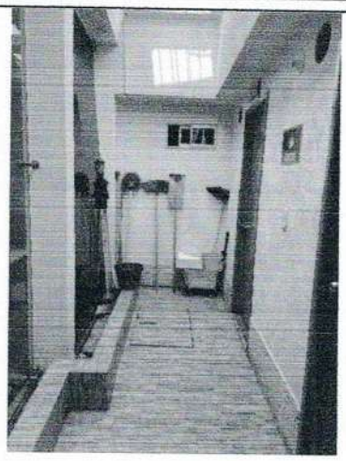
Registro 14

Observaciones:
BAÑO HOMBRES



Registro 15

Observaciones:
BAÑO OFICINA DIRECTOR



Registro 16

Observaciones:
PATIO DE LUZ

Registro 17

Observaciones:

Registro 18

Observaciones:

PIN de Validación: b9c60aef

https://www.raa.org.co

A.N.A. Autorregulador Nacional de Avaluadores
www.ana.org.co
Carrera 7 # 80-49 Ofic.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) MARIA EUGENIA PEREZ RODELO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 63461988, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 16 de Marzo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-63461988.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MARIA EUGENIA PEREZ RODELO 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
16 Mar 2018	**Régimen de Transición**	**11 Jul 2022**	**Régimen Académico**

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
09 Jun 2018	**Régimen de Transición**	**11 Jul 2022**	**Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción	Régimen
18 Jul 2022	**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
18 Jul 2022	**Régimen Académico**

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción	Régimen
18 Jul 2022	**Régimen Académico**

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
09 Jun 2018	**Régimen de Transición**	**11 Jul 2022**	**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
18 Jul 2022	**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-0164, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Julio 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-0837, 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 Inmuebles Especiales con el Código ESP-0248, 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.

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: CARRERA 18 # 49 - 41 1-103
Teléfono: 3106138818
Correo Electrónico: prodelomariae@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación- Corporación Educativa 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) MARIA EUGENIA PEREZ RODELO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 63461988.

El(la) señor(a) MARIA EUGENIA PEREZ RODELO 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: b9c60aef

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

PIN DE VALIDACIÓN

b9c60aef

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

REPUBLICA DE COLOMBIA

IDENTIFICACION PERSONAL

CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **63.461.988**

PEREZ RODELO

APELLIDOS

MARIA EUGENIA

NOMBRES



FIRMA



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO **29-MAR-1973**

BARRANCABERMEJA
(SANTANDER)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.65	**O+**	**F**
ESTATURA	G.S. RH	SEXO

30-SEP-1991 BARRANCABERMEJA

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SÁNCHEZ TORRES

A-2701900-00123562-F-0063461988-20081106 **00053**38022A 1 7150001104

REPUBLICA DE COLOMBIA

Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura



MATRICULA No. 2570061700CND

ARQUITECTO

DE FECHA 19/09/96

APELLIDOS

PEREZ RODELO

NOMBRES

MARIA EUGENIA

C.C. 63,461,988

UNIV. PILOTO DE COLOMBIA

Presidente del C

CONSEJO PROFESIONAL
NACIONAL DE ARQUITECTURA
Y SUS PROFESIONES AUXILIARES

E904491

CERTIFICA

Que la Arquitecta MARIA EUGENIA PEREZ RODELO con cédula de ciudadanía No. 63461988 de Barrancabermeja, registra Matrícula Profesional de Arquitectura No. 25700-61700, expedida en cumplimiento de la Resolución No. 663 del 19 de Septiembre de 1996 por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura., la cual se encuentra **VIGENTE.**

La profesional no registra ANTECEDENTES ni SANCIONES VIGENTES en el ejercicio de su profesión por parte del Consejo Profesional Nacional de Arquitectura y sus Profesiones Auxiliares.

La anterior información corresponde en su integridad con los datos del Registro de Arquitectos y Profesionales Auxiliares de la Arquitectura.

El presente certificado tiene una vigencia de seis (6) meses a partir de la fecha de su expedición.

Dado en Bogotá, D.C., a los 19 dias del mes de Octubre de 2026.

ALFREDO MANUEL REYES ROJAS
Director Ejecutivo

El presente es un documento público expedido electrónicamente con firma digital que garantiza su plena validez jurídica y probatoria, según lo establecido en la Ley 527 de 1999. Para verificar la firma digital, consulte las propiedades del documento original en formato .pdf. La falta de firma del titular no invalida el certificado.

Para verificar la integridad y autenticidad de este documento ingrese a la página web
[https://cpnaa.gov.co/verificacion-de-autenticidad-del-certificado-de-vigencia-profesional-digital]
y digite el siguiente código de verificación SRPQfZ3

Carrera 6 No. 26B-85 Oficina 201, Bogotá, D.C. – Colombia
PBX 601-3502700 Ext. 1101-1124
info@cpnaa.gov.co
www.cpnaa.gov.co

ARQUITECTA MARIA EUGENIA PEREZ RODELO

Barrancabermeja, octubre 22 de 2026

Señora
MARGARITA ROSA DIAZ MARTINEZ
Barrancabermeja, Santander
E.S.M.

Respetada señora:

Atendiendo su solicitud, adjunto a la presente le estoy enviando el informe de Valuación correspondiente al *Avalúo Comercial* a los inmuebles ubicados en la CARRERA 12 No 49ª-15 LOCAL 1 Y CARRERA 12 49ª-19 LOCAL 2 barrio COLOMBIA de la ciudad de Barrancabermeja.

El *Avalúo Comercial* ha sido elaborado con fundamento en las Normas Internacionales de Valuación (IVS), bajo el principio de Mayor y Mejor Uso del predio, con la más estricta independencia, objetividad e imparcialidad, y libre de intereses personales.

Atentamente,

MARIA EUGENIA PEREZ RODELO
Arquitecta Perito Avaluador
RAA AVAL 63461988

Calle 55ª 22-46 Barrio Galán Teléfono 3106138818 prodelomariae@hotmail.com
Barrancabermeja, Colombia

INFORME DE VALUACION DE UN INMUEBLE URBANO DE USO COMERCIAL

DIRECCION DEL INMUEBLE
Carrera 12 No 49ª-15 Local No 1 y Carrera 12 No 49 A-19
Barrio Colombia
Barrancabermeja, Departamento de Santander
República de Colombia

PROPIETARIOS

MARGARITA ROSA DIAZ MARTINEZ
ANGELICA MARIA RODRIGUEZ DIAZ
MARIA MARGARITA RODRIGUEZ DIAZ

SOLICITANTES:

MARGARITA ROSA DIAZ MARTINEZ
ANGELICA MARIA RODRIGUEZ DIAZ
MARIA MARGARITA RODRIGUEZ DIAZ

AVALUADOR RESPONSABLE

María Eugenia Pérez Rodelo
RAA AVAL 63461988

FECHA DE LA VALUACION
Octubre de 2026

Calle 55ª 22-46 Barrio Galán Teléfono 3106138818 prodelomariae@hotmail.com
Barrancabermeja, Colombia

1.- MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. CLASE DE AVALUO:

El presente informe determina el valor comercial de dos unidades privadas de uso comercial sometidas al régimen de propiedad horizontal, identificadas individualmente como locales 1 y 2. Para efectos descriptivos se distingue el área total de cada unidad de las porciones ocupadas por Catastro.

1.2. DEFINICION DE AVALÚO COMERCIAL:

El Avalúo Comercial de define como: "la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción".

1.3. PROPOSITO DEL AVALUO:

Establecer el valor comercial del inmueble identificado en el presente informe, con fines exclusivamente informativos, teniendo en cuenta las condiciones físicas, jurídicas y urbanísticas conocidas, así como las condiciones del mercado inmobiliario a la fecha de valoración.

1.4. SOLICITANTE DEL AVALÚO:

MARGARITA ROSA DIAZ MARTINEZ, ANGELICA MARIA RODRIGUEZ DIAZ Y MARIA MARGARITA RODRIGUEZ DIAZ

1.5. DESTINATARIO DEL AVALÚO:

ALCALDIA DE BARRANCABERMEJA

1.6. USO QUE SE LE DARA A LA VALUACION:

Información

1.7. TIPO DE INMUEBLE QUE SE AVALUA:

El objeto de valoración corresponde a dos locales comerciales identificados como unidades privadas independientes, sometidas a propiedad horizontal, ubicados en la carrera 12 números 49A-15 (local 1) y 49A-19 (local 2), barrio Colombia. Los inmuebles presentan una articulación funcional parcial para el funcionamiento de las oficinas de la Dirección de Catastro Multipropósito.

1.8. DESTINACION ECONOMICA ACTUAL DEL INMUEBLE:

Locales comerciales para oficinas actualmente funcionan las oficinas de la Dirección de Catastro Multipropósito.

1.9. PROPIETARIOS DEL INMUEBLE:

De acuerdo al certificado de tradición y libertad suministrado las propietarias son:

MARGARITA ROSA DIAZ MARTINEZ C.C. 63.295.377
ANGELICA MARIA RODRIGUEZ DIAZ C.C. 1.096.222.065
MARIA MARGARITA RODRIGUEZ DIAZ C.C. 1.096.238.370

1.10. DIRECCION DEL INMUEBLE:

Los inmuebles se identifican con la siguiente nomenclatura:

CARRERA 12 No 49A-15 LOCAL No 1 y CARRERA 12 No 49A-19 LOCAL No 2 barrio COLOMBIA

1.11. LOCALIZACIÓN GEOGRAFICA DEL INMUEBLE:

El barrio Colombia se encuentra ubicado en la comuna 1 de la ciudad de Barrancabermeja, es uno de los barrios más antiguos de la ciudad, en el cual predomina el comercio y vivienda.

Sus construcciones son variadas desde uno y dos pisos hasta edificaciones en altura, cuenta con infraestructura completa, iluminación y servicios complementarios.

En el sector se encuentra comercio como almacenes, oficinas, entidades de salud, instituciones educativas y almacenes.

Los inmuebles se localizan en el costado occidental de la carrera 12 vía de un solo sentido (sur – norte).

1.12. VECINDARIO INMEDIATO:

El vecindario inmediato corresponde a inmuebles de uso comercial e institucional, cerca se encuentran entidades financieras, centro comercial Viva donde se ubica el almacén Éxito, el sector comercial y comercio predio a predio.

1.13. VIAS DE ACCESO:

1.13.1. VÍAS PRINCIPALES:

Las principales vías de acceso son las calles 48, 49 y 50 vías pavimentadas de un sentido, estas mismas también son principales a nivel ciudad.

1.13.2. VIAS SECUNDARIAS:

Carreras 11 y 19.

1.13.3. INFRAESTRUCTURA URBANISTICA DE LA ZONA:

Cuenta con infraestructura urbanística completa.

1.14. SERVICIOS PUBLICOS DE LA ZONA:

El sector cuenta con obras de urbanismo, tales como alcantarillado y sus conexiones domiciliarias, redes matrices de acueducto, redes de energía eléctrica, red matriz telefónica, gas natural, vías pavimentadas, andenes y sardineles en concreto y servicio de alumbrado público.

1.15. TRANSPORTE PÚBLICO:

El servicio de transporte público en la ciudad ha decrecido dadas las diferentes alternativas de transporte formal e informal que proliferan en la ciudad.

1.16. ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA DE LA ZONA:

Estrato 4 – 5 y comercial

1.17. FECHA DE LA VISITA:

19 de octubre de 2026

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO

- Certificados de Tradición 303-51679 y 303-51680
- Escritura pública 1892 del 24 de septiembre de 2026, Notaría Sexta de Bucaramanga: compraventa e hipoteca del LOCAL 2, matrícula 303-51680.
- Escritura pública 1893 del 24 de septiembre de 2026, Notaría Sexta de Bucaramanga: compraventa e hipoteca del LOCAL 1, matrícula 303-51679.
- Escritura pública 1588 del 29 de octubre de 1996, Notaría Tercera de Envigado: reglamento de propiedad horizontal, CITADO en las escrituras 1892 y 1893; no se suministró copia del texto integral.
- Escritura pública 1977 del 28 de septiembre de 2007, Notaría Tercera de Envigado: reforma al reglamento de propiedad horizontal, CITADA en las escrituras 1892 y 1893; no se suministró copia del texto integral.

3. ASPECTO JURIDICO Y CATASTRAL

3.1. DATOS JURÍDICOS Y CATASTRALES

La siguiente información no constituye estudio de títulos de los inmuebles:

LOCAL 1

N° PREDIAL	68081010100000046090690000006
MATRICULA INMOBILIARIA	303-51679

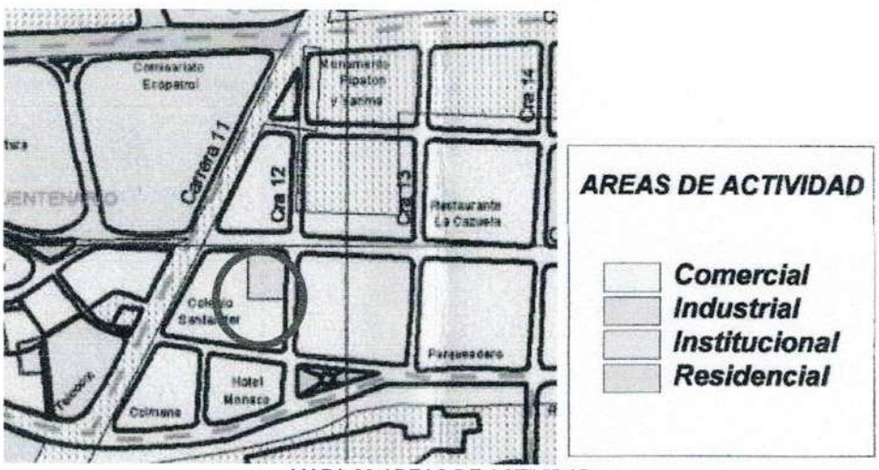
LOCAL 2

N° PREDIAL	68081010100000046090690000057
MATRICULA INMOBILIARIA	303-51680

4. NORMATIVIDAD URBANISTICA

La normatividad urbanística vigente corresponde al Acuerdo 018 de 2002, el cual recobró aplicabilidad tras la derogatoria, en 2024, del Acuerdo 033 de 2022, mediante el cual se había actualizado el Plan de Ordenamiento Territorial.

4.1. NORMATIVIDAD VIGENTE ACTUALMENTE PARA EL PREDIO:



MAPA 22 AREAS DE ACTIVIDAD
El inmueble se encuentra en un sector comercial



TRATAMIENTOS	AREA (M2)
VIVIENDA TRADICIONAL	3274931.3467
VIVIENDA DE INTERES SOCIAL	918646.9162
VIVIENDA CON PROYECCION COMERCIAL	764.4943
VIVIENDA EN SERIE Y EN CONJUNTO	998058.4824
CONSERVACION AMBIENTAL	1031437.3011
CONSERVACION HISTORICA Y O PATRIMONIAL	47311.4971
CONSERVACION URBANA	686927.4913
DESARROLLO INSTITUCIONAL	480171.9656
MEJORAMIENTO INTEGRAL	5223579.6251
RENOVACION URBANA	902774.1415
DESARROLLO	19007630.9966

MAPA 35 TRATAMIENTOS URBANISTICOS – Vivienda con proyección comercial

De las áreas de actividad:

Artículo 136. De la clasificación de las áreas de actividad. Las áreas de actividad urbana para el municipio de Barrancabermeja son:

- AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL
- AREA DE ACTIVIDAD COMERCIAL
- AREA DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL
- AREA DE ACTIVIDAD INSTITUCIONAL
- AREA DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE

Artículo 137. De las áreas de actividad residencial. Es aquella que está prevista para un uso predominante de vivienda, permitiendo la mezcla de establecimientos que por su complementariedad garantizan su buen funcionamiento de acuerdo con el carácter propio del área.

Artículo 141. De las áreas de actividad comercial. Es aquella en la cual se desarrolla como actividad principal el intercambio de bienes y servicios, y por su localización facilita el desarrollo de dichas actividades.

Artículo 167. De las definiciones de tratamientos. El tratamiento, como mecanismo regulador del desarrollo, es el conjunto de normas a aplicarse en un área urbana determinada, para que ella defina o adecue sus actividades, en usos e intensidad a la forma y a la estructura urbana propuesta.

De los Tratamientos Urbanísticos:

Artículo 168. De los tipos de tratamientos. Los tratamientos para el área Urbana de Barrancabermeja son los siguientes:

- DESARROLLO
- MEJORAMIENTO INTEGRAL
- ACTUALIZACIÓN
- CONSERVACIÓN
- RENOVACIÓN URBANA

5.- DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE

5.1. TIPO DE INMUEBLE Y UBICACIÓN

Los inmuebles se ubican sobre la carrera 12, en el barrio Colombia de Barrancabermeja. Corresponden a los locales comerciales 1 y 2, de un piso, identificados como unidades independientes de una edificación sometida al régimen de propiedad horizontal. Aunque cuentan con identificación inmobiliaria propia, existen comunicaciones internas que permiten su funcionamiento conjunto con un tercer local, objeto de otro avalúo.

5.2. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

Las unidades privadas se encuentran en una edificación implantada sobre terreno de topografía predominantemente plana. La valoración recae sobre los locales en propiedad horizontal, con los derechos de copropiedad inherentes a cada unidad, y no sobre lotes de terreno autónomos.

5.3. LINDEROS Y DIMENSIONES:

Los linderos particulares del local 1 constan en la escritura pública 1893 de 2026, folios 3 y 4; los del local 2, en la escritura pública 1892 de 2026, folios 3 y 4. Ambos instrumentos remiten, además, al reglamento de propiedad horizontal de la escritura 1588 de 1996 y su reforma mediante escritura 1977 de 2007. Para su descripción y alcances prevalecerán dichos títulos y el reglamento registrado.

5.4. AREAS

LOCAL No 1

Área Privada 71 m2
Coeficiente de copropiedad 50 %

LOCAL No 2

Área Privada 71 m2
Coeficiente de copropiedad 50 %

El local 2 (71,00 m²) se encuentra arrendado en su totalidad para el funcionamiento del acceso y la zona de atención al usuario de Catastro. Del local 1 (71,00 m²), únicamente una porción posterior aproximada de 11,00 m², destinada a oficina técnico-jurídica, se integra al área arrendada. En total, el área ocupada dentro de estas dos unidades es de 82,00 m². El

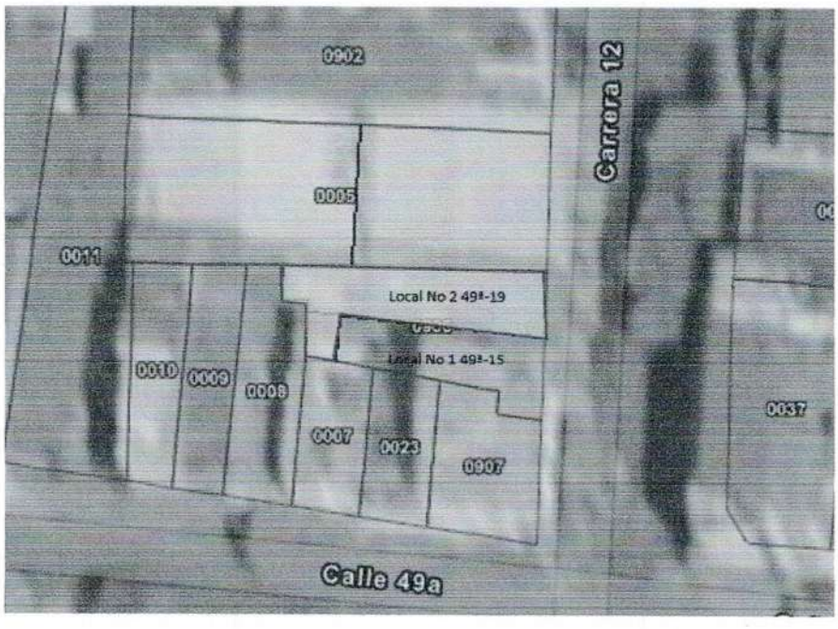
resto del local 1 continúa reservado para uso de los propietarios. Estas superficies arrendadas no constituyen unidades inmobiliarias independientes.

6. CARACTERÍSTICAS FISICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

6.1. Conformación

Local 1 (carrera 12 n.º 49A-15): unidad comercial con área privada de 71,00 m². Su sector frontal permanece destinado al uso de los propietarios. Una porción posterior de aproximadamente 11,00 m² está comunicada con el local 2 y se utiliza como oficina técnico-jurídica de Catastro.

Local 2 (carrera 12 n.º 49A-19): unidad comercial con área privada de 71,00 m², utilizada íntegramente como acceso y zona de atención al usuario de Catastro. Presenta comunicación con la porción posterior del local 1 y facilita la conexión funcional con el inmueble contiguo de la carrera 12 n.º 49A-21, que cuenta con informe valuatorio independiente.



En amarillo se identifica el local 2 completo, destinado al arrendamiento. El área posterior de 11,00 m² del local 1 que se integra a las oficinas de Catastro se encuentra identificada sobre el plano. La delimitación ilustrada es de carácter descriptivo

6.2. Especificaciones generales de la construcción y de los acabados

La edificación presenta muros de mampostería y acabados renovados. En la visita se identifican elementos aparentes de concreto, cuya caracterización estructural se consigna con base en la inspección visual y no constituye diagnóstico de ingeniería estructural.

ÍTEM	*DESCRIPCIÓN*
ESTRUCTURA	*Vigas y columnas en concreto*
MUROS	*Pañetados, estucados y pintados.*
PISOS	*Interior Porcelanato, patio en tableta*
CUBIERTA	*Placa prefabricada y láminas de asbesto cemento*
FACHADA	*Pañete y pintura, cerámico*
CIELO RASO	*Láminas de Sonocor protegidas con una estructura metálica contra robos*
BAÑO	*Enchapado en línea media 0,30 X 0.40 mts.*
PUERTAS	*Exterior en Vidrio de seguridad, interiores en madera y vidrio*
VENTANAS	*Vidrio de seguridad*

6.3. Estado de conservación: Estado de conservación bueno

6.4. Condiciones de iluminación: Las condiciones naturales y artificiales son buenas.

6.5. Condiciones de ventilación: Las condiciones naturales y artificiales son buenas.

6.6. Servicios Públicos Domiciliarios: El predio cuenta con servicios públicos de agua, luz, gas y alcantarillado.

6.7. SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS:

El sector cuenta con obras de urbanismo, tales como alcantarillado y sus conexiones domiciliarias, redes matrices de acueducto, redes de energía eléctrica, red matriz telefónica, gas natural, vías pavimentadas, andenes y sardineles en concreto y servicio de alumbrado público.

7.- HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

7.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DEL SUELO:

No se observan

7.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD:

No se observan

7.3. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES:

El inmueble no se encuentra afectado por ningún tipo de servidumbre, cesiones ni vías.

7.4. SEGURIDAD:

Sector cuenta con seguridad del estado, no se observa degradación social a su alrededor.

7.5. PROBLEMATICAS SOCIOECONOMICAS:

Hasta el momento de la elaboración del informe las condiciones de socioeconómicas son normales.

8. ASPECTO ECONOMICO

8.1. ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA:

La actividad edificadora de la zona está con tendencia a la baja, se observan remodelaciones y adecuaciones de edificaciones existentes.

8.2. MERCADO PRINCIPAL (OFERTA Y DEMANDA):

Zona comercial con oferta y demanda equilibrada, se observa comercialización de inmuebles usados en el sector en renta y venta.

8.3. ASPECTOS VALORIZANTES:

Dentro de los aspectos valorizantes del inmueble encontramos la ubicación y las mejoras realizadas, que renovaron el espacio.

8.4. ASPECTOS DESVALORIZANTES:

No se observan

9. USO ACTUAL Y USO POTENCIAL (MAYOR Y MEJOR USO)

El uso potencial es el permitido por norma del POT vigente.

10.- FACTORES ANALIZADOS PARA EL AVALUO

Para calcular el valor del inmueble hemos tenido en cuenta entre otras las siguientes consideraciones de orden general:

1. Ubicación y zona de influencia del predio, enmarcado en una zona comercial.
2. Vías de acceso y comunicación.
3. La calidad de servicios públicos existentes en el sector.
4. Factor de orden público en la ciudad de Barrancabermeja
5. Área, frente y forma del inmueble
6. Valores de mercado inmobiliario analizados y cuantificados con base en la oferta, valoraciones y transacciones en el sector.
7. La valoración de los inmuebles del sector está condicionada a las circunstancias por las que actualmente atraviesa la finca raíz.
8. A la fecha de este avalúo el valor general de los inmuebles similares se encuentra estable, y por consiguiente el valor de las transacciones está condicionada a la coyuntura que tengan comprador y vendedor.
9. El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor, aspectos de orden jurídico de ninguna índole.

10.1 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 avaluador.
2. De acuerdo con el conocimiento y la opinión del avaluador las explicaciones y conceptos obtenidas en este informe son demostrables.
3. El presente informe es propiedad intelectual de la arquitecta María Eugenia Pérez Rodelo, 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.

4. Se informa al usuario que el presente informe es confidencial, para el (los) usuario(s) a quien (es) se dirige y que la arquitecta María Eugenia Pérez Rodelo no puede 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 avaluador no puede ser requerido para testimonio ni ser llamado a juicio por razón de este avalúo en referencia a la propiedad de los mismos, a no ser que se hagan arreglos previos.
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 avaluador y sus normas de comportamiento, lo mismo que el avaluador satisface los requisitos de capacitación profesional y experiencia suficiente en la zona y clase de inmueble que se está avaluando.
9. El presente avalúo no comprende análisis de ingeniería estructural, vulnerabilidad sísmica ni resistencia de materiales. La apreciación sobre el estado general de la edificación se realiza desde el alcance profesional del avaluador, con base en la inspección visual efectuada durante la visita al inmueble.

11. TECNICAS DE VALUACION

El *Avalúo Comercial* se estima mediante la aplicación de métodos y procedimientos que reflejan la naturaleza del bien y las circunstancias bajo las cuales ese bien más probablemente se comercializaría en el mercado abierto. Los métodos más comunes para estimar el *Avalúo Comercial* incluyen, *método comparativo o de mercado, método de reposición, método y técnica residual* y *capitalización de Rentas*.

12. METODOLOGIA (S) VALUATORIA (S) EMPLEADA (S) PARA EL AVALUO

La Resolución IGAC 0941 de 2026 contempla los métodos de comparación o de mercado, renta o capitalización de ingresos, costo y método (técnica) residual. En este informe se utiliza el método de comparación o de mercado para estimar el valor comercial de las unidades privadas en propiedad horizontal. La selección, identificación, depuración y homologación de ofertas debe documentarse conforme a los artículos 16 y 17 de esa resolución; en especial, deben distinguirse áreas privadas y elementos accesorios de los inmuebles comparables.

Para determinar el valor comercial de los locales 1 y 2 se aplicó el método de comparación o de mercado mediante el análisis de ofertas de inmuebles semejantes, su verificación y posterior homologación. Tratándose de propiedad horizontal, el valor unitario adoptado se

refiere al área privada de las unidades, considerando los derechos comunes inseparables y sin adicionar por separado una cuota de terreno.

Como herramientas estadísticas se utilizan medidas de tendencia central como la media, la mediana o la moda y se calculan indicadores de dispersión como la desviación estándar y el coeficiente de variación.

13. MEMORIAS DE CÁLCULO

13.1 VALORACIÓN DEL INMUEBLE

13.1.1. METODO COMPARATIVO DE MERCADO

Para determinar el valor comercial integral de las unidades privadas en propiedad horizontal se aplicó el método de comparación o de mercado, mediante el análisis de ofertas de locales comerciales comparables en localización, área, destino y características constructivas. La base de comparación deberá depurarse en caso de incluir garajes, depósitos o áreas libres de uso exclusivo que no correspondan al área privada del local.

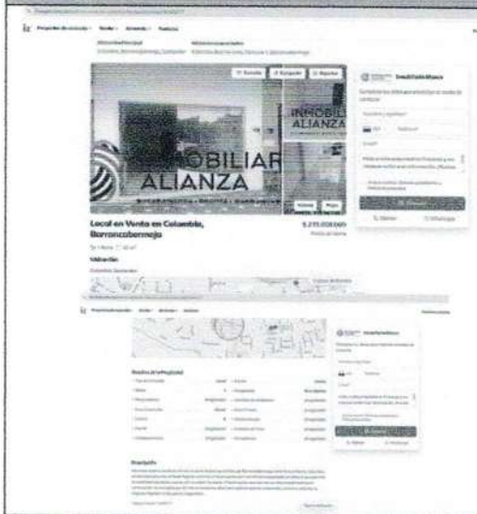
Encontrando:

No.	DIRECCION	CONTACTO	VALOR OFERTA	% DEPURAC.	VALOR DEPURADO	AREA PRIVADA M2	VALOR M2	FACTOR UBICACIÓN	FACTOR TAMAÑO	FACTOR ACABADOS	VALOR M2 HOMOGENIZADO
1	Local Comercial barrio Colombia Calle 50 con carrera 15 Código Fincaraiz: 193894117	https://www.fincaraiz.com.co/local-en-venta-en-colombia-barrancabermeja/193894117	$ 215,000,000	10%	$ 193,500,000	42.00	$ 4,607,143	1.00	1.00	0.95	$ 4,376,786
2	Torcoroma Carrera 24 con calle 54 esquina Código Fincaraiz: 191867805	https://www.fincaraiz.com.co/local-en-venta-en-torcoroma-barrancabermeja/191867805	$ 350,000,000	0%	$ 350,000,000	88.00	$ 3,977,273	1.00	1.00	1.10	$ 4,375,000
3	Local dos locales barrio Colombia Carrera 16 con calle 48 Código Fincaraiz: 191942037	https://www.fincaraiz.com.co/local-en-venta-en-colombia-barrancabermeja/191942037	$ 330,306,100	0%	$ 330,306,100	99.00	$ 3,336,425	1.00	1.10	1.10	$ 4,037,075

VALOR ADOPTADO	
$	4,260,000.00

PROMEDIO M2		$ 4,262,953
DESVIACION		195,619
COEFICIENTE DE VARIACION		4.59%
NÚMERO DE DATOS		4
RAIZ		2.000
LIMITE SUPERIOR		$ 4,401,277
LIMITE INFERIOR		$ 4,124,630

El coeficiente de variación calculado para las ofertas de venta es del 4,59 %. Este resultado describe la dispersión de los datos utilizados y debe interpretarse conjuntamente con la comparabilidad, vigencia, verificación de las ofertas y justificación de los factores de homologación, de conformidad con los artículos 19 a 21 de la Resolución IGAC 0941 de 2026.

OBSERVACIONES OFERTAS		
FOTO	*DESCRIPCIÓN*	*EXPLICACIÓN FACTORES*
	Local Comercial Amplio	*Se aplican factores de homologación por acabados debido a que las ofertas son de acabados mas sencillos.*
https://www.robertoogliastri.com/detalle-inmueble/local-venta-colombia-1424-961/		
	Local Comercial Amplio 113,80 m2	*Se homogeniza por factor tamaño*

Calle 55ª 22-46 Barrio Galán Teléfono 3106138818 prodelomariae@hotmail.com
Barrancabermeja, Colombia

		
https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-local-comercial-barrancabermeja-colombia/11295-M6006724?src_url=%2Flocales%2Fbarrancabermeja%2F		
	*2 Locales comercial de 99.00 m2*	*Se homogeniza por factor de Acabados*
https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-local-comercial-barrancabermeja-ub-la-magdalena/883-M6078763?src_url=%2Flocales%2Fbarrancabermeja%2F		

14. DETERMINACION DEL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

Hechas las anteriores consideraciones, el valor comercial estimado de los locales es el siguiente:

DESCRIPCION	AREA	VALOR M2	VALOR TOTAL
LOCAL No 1	71.00	$ 4,260,000	$ 302,460,000
LOCAL No 2	71.00	$ 4,260,000	$ 302,460,000
VALOR DEL INMUEBLE			**$ 604,920,000**

14.1. DETERMINACION DEL VALOR COMERCIAL DE LA PORCIÓN EFECTIVAMENTE OCUPADA POR CATASTRO

DESCRIPCION	AREA	VALOR M2	VALOR TOTAL
LOCAL No 1	71.00	$ 4,260,000	$ 302,460,000
LOCAL No 2	11.00	$ 4,260,000	$ 46,860,000
VALOR DEL INMUEBLE			**$ 349,320,000**

SON: TRESCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MILLONES TRESCIENTOS VEINTE MIL PESOS M/CTE.($349.320.000).

14.2. VIGENCIA DEL AVALÚO

Este avalúo tiene vigencia de un año a partir de la fecha de su expedición, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica, geológica, si es el caso, o normativa que afecten los criterios analizados.

15. NOMBRE, CUALIFICACION PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR

ARQ. MARIA EUGENIA PEREZ RODELO
RAA AVAL 63461988

FECHA DEL INFORME: OCTUBRE 22 DE 2026

Calle 55ª 22-46 Barrio Galán Teléfono 3106138818 prodelomariae@hotmail.com
Barrancabermeja, Colombia

REGISTRO FOTOGRAFICO

Carrera 12 No 49ª-15 Local No 1 y Carrera 12 No 49 A-19 Local No 2 Barrio Colombia



Registro 1

Observaciones:
CARRERA 12



Registro 2

Observaciones:
CARRERA 12



Registro 3

Observaciones:
FACHADA GENERAL

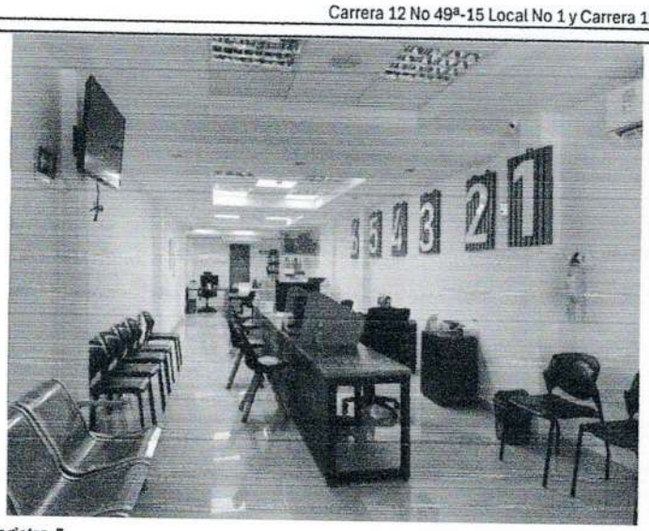


Registro 4

Observaciones:
FACHADA DE ACCESO

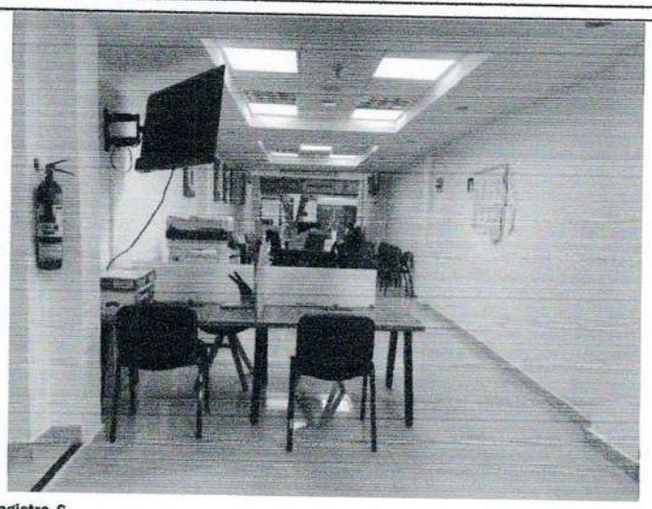
REGISTRO FOTOGRAFICO

Carrera 12 No 49ª-15 Local No 1 y Carrera 12 No 49 A-19 Local No 2 Barrio Colombia



Registro 5

Observaciones:
ZONA DE ATENCION



Registro 6

Observaciones:
VISTA DOS ZONA DE ATENCIÓN



Registro 7

Observaciones:
OFICINA TECNICO JURIDICA



Registro 8

Observaciones:
OFICINA TECNICO JURIDICA

PIN de Validación: b9c60aef

https://www.raa.org.co

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) MARIA EUGENIA PEREZ RODELO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 63461988, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 16 de Marzo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-63461988.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MARIA EUGENIA PEREZ RODELO 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
16 Mar 2018	**Régimen de Transición**	**11 Jul 2022**	**Régimen Académico**

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
09 Jun 2018	**Régimen de Transición**	**11 Jul 2022**	**Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción	Régimen
18 Jul 2022	**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
18 Jul 2022	**Régimen Académico**

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción	Régimen
18 Jul 2022	**Régimen Académico**

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
09 Jun 2018	**Régimen de Transición**	**11 Jul 2022**	**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
18 Jul 2022	**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-0164, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Julio 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-0837, 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 Inmuebles Especiales con el Código ESP-0248, 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.

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: CARRERA 18 # 49 - 41 1-103
Teléfono: 3106138818
Correo Electrónico: prodelomariae@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación- Corporación Educativa 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) MARIA EUGENIA PEREZ RODELO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 63461988.

El(la) señor(a) MARIA EUGENIA PEREZ RODELO 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.

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

PIN DE VALIDACIÓN

b9c60aef

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


REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA
NUMERO 63.461.988
PEREZ RODELO
APELLIDOS
MARIA EUGENIA
NOMBRES
FIRMA
REPUBLICA DE COLOMBIA


INDICE DERECHO
FECHA DE NACIMIENTO 29-MAR-1973
BARRANCABERMEJA
(SANTANDER)
LUGAR DE NACIMIENTO
1.65
ESTATURA
O+
G.S. RH
F
SEXO
30-SEP-1991 BARRANCABERMEJA
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION
REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SÁNCHEZ TORRES
A-2701900-00123562-F-0063461988-20081106
0005338022A 1
7150001104

REPUBLICA DE COLOMBIA

Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura



MATRICULA No. 2570061700CND

ARQUITECTO

DE FECHA 19/09/96

APELLIDOS

PEREZ RODELO

NOMBRES

MARIA EUGENIA

C.C. 63,461,988

UNIV. PILOTO DE COLOMBIA

Presidente del C

CONSEJO PROFESIONAL
NACIONAL DE ARQUITECTURA
Y SUS PROFESIONES AUXILIARES

E904491

CERTIFICA

Que la Arquitecta MARIA EUGENIA PEREZ RODELO con cédula de ciudadanía No. 63461988 de Barrancabermeja, registra Matrícula Profesional de Arquitectura No. 25700-61700, expedida en cumplimiento de la Resolución No. 663 del 19 de Septiembre de 1996 por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura., la cual se encuentra **VIGENTE.**

La profesional no registra ANTECEDENTES ni SANCIONES VIGENTES en el ejercicio de su profesión por parte del Consejo Profesional Nacional de Arquitectura y sus Profesiones Auxiliares.

La anterior información corresponde en su integridad con los datos del Registro de Arquitectos y Profesionales Auxiliares de la Arquitectura.

El presente certificado tiene una vigencia de seis (6) meses a partir de la fecha de su expedición.

Dado en Bogotá, D.C., a los 19 dias del mes de Octubre de 2026.

ALFREDO MANUEL REYES ROJAS
Director Ejecutivo

El presente es un documento público expedido electrónicamente con firma digital que garantiza su plena validez jurídica y probatoria, según lo establecido en la Ley 527 de 1999. Para verificar la firma digital, consulte las propiedades del documento original en formato .pdf. La falta de firma del titular no invalida el certificado.

Para verificar la integridad y autenticidad de este documento ingrese a la página web
[https://cpnaa.gov.co/verificacion-de-autenticidad-del-certificado-de-vigencia-profesional-digital]
y digite el siguiente código de verificación SRPQfZ3

Carrera 6 No. 26B-85 Oficina 201, Bogotá, D.C. – Colombia
PBX 601-3502700 Ext. 1101-1124
info@cpnaa.gov.co
www.cpnaa.gov.co

Información general

Identificación del contrato

ID del contrato en SECOP	CO1.PCCNTR.10098608
Versión del contrato	1
Estado de contrato	Firmado
Fecha de generación del estado	1 hora de tiempo transcurrido *(21/10/2026 4:43:11 PM(UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)*
Número del contrato	CONTRATO 5233-26
Objeto del contrato	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 53 No. 20 - 24 BARRIO TORCOROMA PARA EL FUNCIONAMIENTO DE DIFERENTES DEPENDENCIAS QUE HACEN PARTE DE LA ALCALDÍA DISTRITAL DE BARRANCABERMEJA
Tipo de Contrato	Arrendamiento de inmuebles
¿Asociado a otro contrato?	☐Sí ☑No
Duración del contrato	86 Días
Fecha de inicio de contrato	*
Fecha de terminación del contrato	16/01/2027 11:59 PM *
Tiempo adiciones en días	0 días
Liquidación	☐Sí ☑No *
Obligaciones Ambientales	☐Sí ☑No *
Obligaciones pos consumo	☐Sí ☑No *
Reversión	☐Sí ☑No *

Información de la Entidad Estatal contratante

ALCALDIA DISTRITAL BARRANCABERMEJA

☆☆☆☆☆

0 Recomendación (es)

Información del Proveedor contratista

wusly sayby martinez chivata

COLOMBIA, Barrancabermeja
Número de documento 1193207422

Cuenta bancaria del proveedor

Proveedor	Nombre del banco	Tipo de cuenta	Número de cuenta
wusly sayby martinez chivata			

Aprobación del contrato

Aprobador – Proveedor

Aprobado por: *wusly sayby martinezchivata* *Fecha de aprobación:* *21/10/2026 5:47:18 PM ((UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)*

Aprobador – Entidad Estatal

Aprobado por: *LUIS EDUARDO CRUZ GONZALEZ* *Fecha de aprobación:* *21/10/2026 6:02:00 PM ((UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)*

Contrato Firmado:
Contrato en ejecución:

Información del contrato

Tipo de proceso	Contratación directa
Unidad de contratación	DIRECCION DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS DISTRITO ESPECIAL DE BARRANCAB
Proceso de Contratación	CONTRATO 5233-26
Titulo de la oferta	---
Cuantía del contrato	24.956.082 COP

Condiciones

Documentos Tipo

Documentos Tipo	No	Documentos tipo adoptados por la ANCP-CCE en virtud de la Ley 2022 del 2020

Decreto 248 de 2021

¿Debe cumplir con invertir mínimo el 30%de los recursos del presupuesto destinados a comprar alimentos, cumpliendo con lo establecido en la Ley 2046 de 2020, reglamentada por el Decreto 248 de 2021? ☐Sí ☑No

El decreto 248 de 2021, obliga a las entidades que manejen recursos públicos, a adquirir alimentos comprados a pequeños productores agropecuarios y/o de la Agricultura Campesina, Familiar o Comunitaria locales y sus organizaciones, mínimo el (30%) del presupuesto destinados a la compra de alimentos

Sentencia T-302 de 2017

Contrato asociado a las órdenes impartidas por la Corte Constitucional en la Sentencia T-302 de 2017 ☐Sí ☑No

Sentencia que declara el estado de Cosas Inconstitucionales en relación con los derechos de los niños del pueblo Wayúu.

Condiciones ejecución y entrega

Condiciones de entrega:

El contrato puede ser prorrogado ☐Sí ☐No

Configuración financiera - Configuraciones generales

¿Se requieren emisiones de códigos de autorización? ☐Sí ☑No

Configuración financiera - Garantías

¿Solicitud de garantías? ☑Sí ☐No

Garantías por lotes, grupos o etapas ☐Sí ☑No

Cumplimiento ☑Sí ☐No

☑ Cumplimiento del contrato

☑% del valor del contrato 10,00 Fecha de vigencia (desde) 5 horas para terminar *(22/10/2026 12:00:00 AM(UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)*

☐Valor de la garantía Fecha de vigencia (hasta) 17/07/2027 11:59:00 PM *((UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)*

Responsabilidad civil extra contractual ☐Sí ☑No

Fecha límite para entrega de garantías: - Fecha de entrega de garantías: -

Garantías del proveedor:

Id de la garantía	Justificación	Tipo de garantía	Valor	Emisor	Fecha fin	Estado
No existen resultados que cumplan con los criterios de búsqueda especificados						

Configuración financiera - Pago de anticipos

Definir Plan de Pagos? ☐Sí ☑No

Condiciones de facturación y pago

Forma de pago

Plazo de pago de la factura

Comentarios

Número del Contrato CO1.PCCNTR.10098608
Proveedor wusly sayby martinez chivata
Creado por
Agregado en -
Comentario

Anexos del contrato

Descripción	Nombre
No existen resultados que cumplan con los criterios de búsqueda especificados	

Dirección de notificaciones

Dirección de notificaciones Transversal 46 No. 60-38, Barrio Las Granjas
Ubicación CO-SAN-68081 - Barrancabermeja
País COLOMBIA
Departamento Santander
Municipio Barrancabermeja
Dirección Transversal 46 No. 60-38, Barrio Las Granjas
Código postal

	Grados (°)	Minutos (')	Segundos (")
Latitud:			
Longitud:			

Municipio de ejecución del contrato

ID	Dirección	Ubicación
1	Transversal 46 No. 60-38, Barrio Las Granjas	COLOMBIA > Santander > Barrancabermeja

Bienes y servicios

1 CO1.PCCNTR.10098608

1.1 Incluya el precio como lo indique la Entidad Estatal

Incluya el precio como lo indique la Entidad Estatal
24.956.082,00

Ref. Artículo	Código UNSPSC	Descripción	Cantidad	Unidad	Precio unitario estimado	Precio unitario	Incluya el precio como lo indique la Entidad Estatal
1	80131500	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 53 No. 20 - 24 BARRIO TORCOROMA PARA EL FUNCIONAMIENTO DE DIFERENTES DEPENDENCIAS QUE HACEN PARTE DE LA ALCALDÍA DISTRITAL DE BARRANCABERMEJA	1,00	UN	24.956.082,00	24.956.082,00	24.956.082,00

Documentos del Proveedor

Lista de documentos

La siguiente es una lista de los documentos que puede solicitar a los Proveedores para la acreditación de los requisitos habilitantes. Para solicitar un documento marque el cuadro que aparece a la derecha.

Filtrar por familia Seleccione

Documento	Fase de Contrato	Fase de Habilitación
Formato de Experiencia	☐	☐
Certificaciones	☐	☐
Documentos que acreditan la identificación de los representantes legales y miembros de juntas directivas.	☐	☐
RUP	☐	☐
RUT	☐	☐
Limitaciones del representante legal (sólo para personas jurídicas)	☐	☐
Actividades por el objeto social (sólo para personas jurídicas)	☐	☐
Estados financieros auditados con corte a 31 de diciembre del año inmediatamente anterior suscritos por el representante legal con sus notas. Si la antigüedad del interesado es insuficiente, adjuntar estados financieros trimestrales o de apertura; o documento equivalente para las personas naturales.	☐	☐
Un certificado que acredite los indicadores de capacidad financiera y organizacional.	☐	☐
La lista de los contratos que acreditan su experiencia identificando: el código del Clasificador de Bienes y Servicios; plazo; valor; ejecutor del contrato (singular o	☐	☐

plural); e información de contacto del cliente del Proveedor.		
Actas de Asamblea	☐	☐
Anexo de Acreditación de experiencia	☐	☐
Anexo de Acreditación de capacidad financiera	☐	☐
Anexo de Acreditación de capacidad organizacional	☐	☐
Certificado de constitución de proponente plural	☐	☐
Certificación de tamaño empresarial (MiPyme)	☐	☐
Último acto de estructura y organización de la Entidad Estatal. Este puede ser Ley, Decreto, Ordenanza, Acuerdo o documento equivalente que permita conocer la naturaleza jurídica, funciones, órganos de dirección, régimen jurídico de contratación de la Entidad Estatal.	☐	☐
Acta de posesión del Ordenador del Gasto, en caso de delegación se debe adjuntar el acto de delegación emitido por el representante legal y acto de posesión del delegado.	☐	☐
Documento de autorización del usuario administrador de la Entidad Estatal o de la entidad privada que contrata con cargo a recursos públicos en SECOP II.	☐	☐
Plan de amortización	☐	☐

Documentos administrativos	Fase de Contrato	Fase de Habilitación
1. Aceptación de la invitación	☑	☐
2. Presentación de Propuesta del proceso de arrendamiento.	☑	☐
3. Documento de identidad	☑	☐
4. Libreta militar	☑	☐
5. RUT	☑	☐
6. Antecedentes Disciplinarios, Judiciales y Fiscales de la representante legal de la persona jurídica y de la persona jurídica (fecha expedición inferior a 30 días calendarios)	☑	☐
7. Certificado de acreditación de aportes a la seguridad social, certificado y anexos del contador	☑	☐
8. Avalúo comercial del inmueble el cual debe cumplir con las normas que le sean aplicables (vigencia máxima 1 año)	☑	☐
9. Certificado de Libertad y Tradición.	☑	☐
10. Escritura pública que demuestre la tradición y derecho de dominio del inmueble.	☑	☐
11.contrato de mandato	☑	☐
12. Declaración juramentada de no estar incurso en inhabilidades e incompatibilidades	☑	☐
13. Declaración Juramentada expedida por el representante legal en donde certifique que el inmueble se encuentra al día en el pago de los servicios públicos domiciliarios que le sean aplicables, así como el de impuesto predial y demás cargos impositivos que le sean aplicables por disposición legal.	☑	☐

Documentos del contrato

Documento	Nombre del documento	Detalle	Solicitud de confidencialidad?	Confidencial
1. Aceptación de la invitación	1. Aceptacion de la Invitación (1).pdf	Detalle	No	☐
10. Escritura pública que demuestre la tradición y derecho de dominio del inmueble.	10. Escrituras Publicas 089, 2175 y 2067.pdf	Detalle	No	☐
11.contrato de mandato	11. Contrato de Mandato (1).pdf	Detalle	No	☐
12. Declaración juramentada de no estar incurso en inhabilidades e incompatibilidades	12 declaracion inhabilidades.pdf	Detalle	No	☐
13. Declaración Juramentada expedida por el representante legal en donde certifique que el inmueble se encuentra al día en el pago de los servicios públicos domiciliarios que le sean aplicables, así como el de impuesto predial y demás cargos impositivos que le sean aplicables por disposición legal.	13- DECLARACIÓN JURAMENTADApaz y salvo.pdf	Detalle	No	☐
2. Presentación de Propuesta del proceso de arrendamiento.	2-Oferta economica 2026 WUSLY.pdf	Detalle	No	☐
3. Documento de identidad	3. DOCUMENTO I. CEDULA DE CIUDADANÍA_MARTINEZ WUSLY.pdf	Detalle	No	☐
4. Libreta militar	4-WUSLY_estado_situacion_militar_1193207422.pdf	Detalle	No	☐
5. RUT	5- RUT.pdf	Detalle	No	☐
6. Antecedentes Disciplinarios, Judiciales y Fiscales de la representante legal de la persona jurídica y de la persona jurídica (fecha expedición inferior a 30 días calendarios)	6- antecendentes.pdf	Detalle	No	☐
7. Certificado de acreditación de aportes a la seguridad social, certificado y anexos del contador	7-acreditacion de aportes.pdf	Detalle	No	☐
8. Avalúo comercial del inmueble el cual debe cumplir con las normas que le sean aplicables (vigencia máxima 1 año)	8- AVALUO Comercial CALLE 53 # 20-24 WUSLY SAYBY MARTINEZ CHIVATA 2026.pdf	Detalle	No	☐
9. Certificado de Libertad y Tradición.	9-certificadoLIBERTAD Y TRADICION.pdf	Detalle	No	☐

Configuraciones de documentos del proveedor

Plazo máximo para el proveedor entregar los documentos de adjudicación: -
Fecha de entrega de documentos del proveedor: 15 minutos de tiempo transcurrido *(21/10/2026 5:47:06 PM(UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)*

Documentos del contrato

Documentos del contrato

	Descripción	Nombre del documento	Detalle
☐	1. ESTUDIOS PREVIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS.pdf	1. ESTUDIOS PREVIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS.pdf	(detalle)
☐	2.ESTUDIO DEL SECTOR Y ANALISIS DEL MERCADO.pdf	2.ESTUDIO DEL SECTOR Y ANALISIS DEL MERCADO.pdf	(detalle)
☐	3.MATRIZ Y ANALISIS DE RIESGO.pdf	3.MATRIZ Y ANALISIS DE RIESGO.pdf	(detalle)
☐	4.RESOLUCION 7807 DE 2026.pdf	4.RESOLUCION 7807 DE 2026.pdf	(detalle)
☐	5.ANEXO DE CONDICIONES (14).pdf	5.ANEXO DE CONDICIONES (14).pdf	(detalle)
☐	6.INVITACION WUSLY.pdf	6.INVITACION WUSLY.pdf	(detalle)
☐	CDP 26-08447.pdf	CDP 26-08447.pdf	(detalle)
☐	CEPAA 7053.pdf	CEPAA 7053.pdf	(detalle)

Información presupuestal

Asignaciones para el seguimiento

Ordenador del Gasto	LUIS EDUARDO CRUZ (	Tipo de documento	Cédula de Ciudadanía	Número de documento	1018439757	Guardar y notificar
Supervisor	LUIS EDUARDO CRUZ (	Tipo de documento	Cédula de Ciudadanía	Número de documento	1018439757	Guardar y notificar

Asignaciones Ordenador del pago

Ordenador del pago		Tipo de documento	Número de documento	Guardar y notificar

Agregar usuario

Histórico de asignaciones

Posición	Nombre	Fecha de seguimiento	Cambiado por
Ordenador del Gasto	LUIS EDUARDO CRUZ GONZALEZ	21/10/2026 6:02:00 PM *((UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)*	LUIS EDUARDO CRUZ GONZALEZ
Supervisor	LUIS EDUARDO CRUZ GONZALEZ	21/10/2026 6:02:00 PM *((UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)*	LUIS EDUARDO CRUZ GONZALEZ

Información presupuestal

Proyecto del Plan Marco para la Implementación del Acuerdo de Paz o asociado al Acuerdo de Paz ☐Sí ☑No * Gasto Posconflicto como aquel relacionado con el Plan Marco de Implementación (CONPES 3932) derivado de intervenciones en cumplimiento del Acuerdo.

Destinación del gasto Funcionamiento

Fuente de los recursos:

		Valor
Presupuesto General de la Nación - PGN	☐Sí ☑No *	
Sistema General de Participaciones - SGP	☐Sí ☑No *	
Sistema General de Regalias - SGR	☐Sí ☑No *	
Recursos Propios (Alcaldías y Gobernaciones)	☑Sí ☐No *	24.956.082
Recursos de Crédito	☐Sí ☑No *	
Otros Recursos (Especie, Privados, Cooperación, Propios Entidades Autónomas)	☐Sí ☑No *	
Total		24.956.082

Sistema de Presupuesto y Giro de Regalías (Recuerde que es necesario agregar al menos un CDP si es el caso)

Código CDP	Tipo	Estado del CDP	Valor Total	Saldo	Valor a utilizar	Estado de la consulta	Estado
No existen resultados que cumplan con los criterios de búsqueda especificados							

Entidad Estatal registrada en el SIIF ☐Sí ☑No

CDP/Vigencias Futuras (Recuerde que es necesario agregar al menos un CDP o una AVF Extraordinaria si es el caso)

	Código	Tipo	Estado	Saldo	Valor a utilizar	Código unidad/subunidad ejecutora	Estado	
☐	2608447	CDP	No se ha iniciado		24.956.082 COP	00-00-00	-	Editar

Saldo de CDP

Saldo de vigencias futuras

Saldo total a comprometer 0 COP

Última consulta a SIIF

Fecha de consulta SIIF -

Compromiso presupuestal de gastos

Código compromiso	Tipo	Fecha compromiso	Estado compromiso	Valor compromiso AVF/CDP	Monto por consumir	Monto presupuestal a liberar	Código Posición de Gasto	Consulta Ejecución
No existen resultados que cumplan con los criterios de búsqueda especificados								

Saldo de compromisos CDP

Saldo de compromisos AVF

Saldo total comprometido

Última consulta a SIIF

Fecha de consulta SIIF -

CARLOS ROBERTO FAJARDO PEÑA
DISEÑO • CONSTRUCCIÓN • CONSULTORÍA • AVALÚOS

INFORME AVALUO PREDIO URBANO
CALLE 53 # 20-24
BARRIO TORCOROMA
MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA

DIRECCIÓN: CALLE 60 No. 21 – 45 · **FIJO:** 6004476
MÓVIL: 3208475872 – 3174242454 · **EMAIL:** CAROFAPE24@GMAIL.COM
BARRANCABERMEJA (SANTANDER)

CONTENIDO

1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL 3
2. INTRODUCCION 3
3. LIMITACIONES DEL AVALUO 4
4. MEMORIA DESCRIPTIVA 5
5. EL MUNICIPIO 6
6. EL SECTOR 7
7. EL PREDIO 9
8. IDENTIDAD PREDIAL 11
9. LINDEROS 11
10. AREAS 11
11. REGLAMENTACION URBANÍSTICA 12
12. BASE LEGAL Y FUENTES DE INFORMACION 13
13. CONSIDERACIONES 13
14. METODOLOGIA VALUATORIA 15
15. ANALISIS DE VALORES 16
16. DETERMINACION DEL VALOR 17
17. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME 18
18. NOMBRE, FIRMA Y CUALIFICACIÓN PROFESIONAL DEL VALUADOR .. 18
19. CONSULTA CATASTRAL 19
20. DISTRIBUCION ARQUITECTONICA 20
21. REGISTRO FOTOGRAFICO 22

DIRECCIÓN: Calle 60 No. 21 – 45 · **FIJO:** 6004476
MÓVIL: 3208475872 – 3174242454 · **EMAIL:** carofape24@gmail.com
BARRANCABERMEJA (SANTANDER)

1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL

1.1.	**SOLICITANTE:**	WUSLY SAYBY MARTINEZ CHIVATA
1.2.	**PROPIETARIO:**	WUSLY SAYBY MARTINEZ CHIVATA JUAN DE LA CRUZ NARVAEZ ROMERO
1.3.	**TIPO DE INMUEBLE:**	LOCALES COMERCIALES
1.4.	**DIRECCION:**	CALLE 53 # 20-24 BARRIO TORCOROMA
1.5.	**MUNICIPIO:**	BARRANCABERMEJA
1.6.	**DEPARTAMENTO:**	SANTANDER
1.7.	**DESTINACION ACTUAL:**	OFICINAS

1.8. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO:

Certificado de Tradición Número 303-38555 expedido el 1 de octubre de 2025 por la Oficina de Instrumentos Públicos de Barrancabermeja.
Escritura Pública Número 2067 otorgada el 19 de septiembre de 2025 por la Notaría Segunda del Círculo de Barrancabermeja.

1.9.	**FECHA DE LA VISITA:**	5 DE OCTUBRE DE 2026
1.10.	**FECHA DEL INFORME:**	12 DE OCTUBRE DE 2026

2. INTRODUCCION

2.1. TIPO DE AVALUO

Avalúo Comercial, siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC– mediante Resolución número Cero Nueve Cuarenta y Uno (0941) del 31 de julio de 2026, con el objeto de establecer el valor comercial en el mercado actual, del inmueble que a continuación se identifica y describe.

2.2. DEFINICION

Avalúo Comercial, siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC– mediante Resolución número Seiscientos Veinte (620) del 23 de septiembre de 2008, con el objeto de establecer el valor comercial en el mercado actual, del inmueble que a continuación se identifica y describe.

3. LIMITACIONES DEL AVALUO

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

1. La entidad contratante suministró la información de la propiedad, incluyendo la dimensión general del predio y la documentación legal.
2. Las fotografías y características generales se tomaron de la observación personal del perito que realiza la visita de inspección.
3. De acuerdo con el conocimiento y la opinión del avaluador, las explicaciones y conceptos obtenidos en este informe son demostrables.
4. La aplicación de las normas urbanísticas aplicables al predio en cuanto a uso y normatividad general de densidades y edificabilidad, son tomadas de los documentos aportados por el contratante sobre el tema.
5. El presente informe es propiedad intelectual, y por lo tanto, está prohibida su reproducción parcial o total o cualquier referencia al mismo, o a las cifras contenidas en el, sin la aprobación escrita.
6. Se informa al usuario que el presente informe es confidencial, los avaluadores que en el intervinieron, y para el (los) usuarios a quien (es) se dirige, ni los avaluadores pueden aceptar responsabilidad por el uso de la valuación por terceros que se apoyen en él.
7. Las dimensiones y área de la propiedad fueron suministradas por el contratante y el propietario del predio y no han sido verificadas legalmente ni por levantamiento con peritos calificados contratados por el contratante del proceso valuatorio, los planos, imágenes incluidos en este informe, son a manera ilustrativa y no se asume responsabilidad alguna por su exactitud.
8. Ningún tipo de estudio de suelo o geológico fue realizado en el presente proceso valuatorio, tampoco se realizó un análisis o estudio del subsuelo en cuanto a la existencia de aguas profundas, ductos de petróleo, gas, u otro tipo de minerales y sus respectivos derechos de uso o explotación.
9. El valor de mercado estimado que contiene este informe excluye específicamente el impacto de daños de tipo estructural o contaminación ambiental, como consecuencia de temblores u otras causas de fuerza mayor. Si se desea conocer

las condiciones de capacidad portante del suelo y sus estructuras, es conveniente que el contratante consulte a personal especialistas en estos temas que pueden brindar mayor certeza al respecto con los estudios correspondientes.

10. El uso de este avalúo es propiedad privada y confidencial.
11. El avaluador no puede ser requerido para testimonio ni ser llamado a juicio por razón de este avalúo en referencia a la propiedad de los mismos, a no ser que se hagan arreglos previos.
12. La presente valuación se llevó a cabo siguiendo los procedimientos establecidos en el Código de Etica del Avaluador y sus normas de comportamiento, lo mismo que los avaluadores satisfacen los requisitos de capacitación profesional y experiencia suficiente en la zona y clase de inmueble que se está avaluando.

4. MEMORIA DESCRIPTIVA

4.1. PROPIETARIO

Propietario	WUSLY SAYBY MARTINEZ CHIVATA (90%)
Identificación	C.C. 1.193.207.422
Propietario	JUAN DE LA CRUZ NARVAEZ ROMERO (10%)
Identificación	C.C. 79.660.330
Matricula Inmobiliaria	303-38555
Título de Propiedad	Escritura Pública Número 2067 otorgada el 19 de septiembre de 2025 por la Notaría Segunda del Círculo de Barrancabermeja. (Compraventa derechos de cuota 90%)

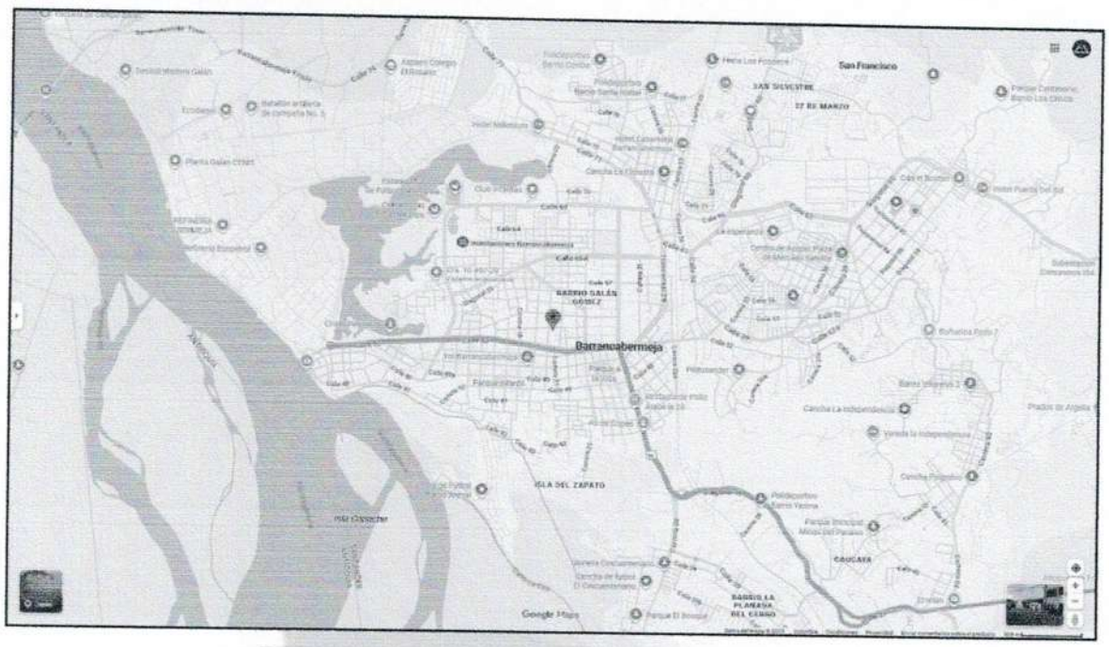
4.2. NOMENCLATURA

De acuerdo con el Certificado de Tradición número 38555 expedido el 1 de octubre de 2025 por la Oficina de Instrumentos Públicos de Barrancabermeja, y la Escritura Pública 2067 otorgada el 19 de septiembre de 2025 por la Notaría Segunda del Círculo de Barrancabermeja, el inmueble se identifica con la siguiente nomenclatura:

- Calle 53 # 20-24 Barrio Torcoroma, Municipio de Barrancabermeja, Departamento de Santander.

4.3. UBICACIÓN

El predio materia del presente avalúo comercial se encuentra ubicado al costado sur de la Calle 53 entre las Carreras 20 y 21 del Barrio Torcoroma, a unos 200 metros al oriente de la Carrera 27 y a unos 80 metros al occidente de la Carrera 28.



4.4. CLASE DE INMUEBLE Y UTILIZACIÓN ACTUAL

Físicamente se trata de un lote de terreno de forma regular y de buena proporción con una construcción de un piso, ubicado en el área urbana del municipio de Barrancabermeja.

Actualmente en el predio se encuentran dos locales comerciales.

5. EL MUNICIPIO

La ciudad de Barrancabermeja está localizada en la Provincia de Mares en las coordenadas latitud 7º 03' 48" longitud 73º 51' 50" a 75.94 metros de altura sobre el nivel del mar. Barrancabermeja presenta una extensión territorial en la zona urbana de un área de 35 km2 para un 3.0%, y en la zona rural 1.119 km2 para un 97%, para un total de 1.154 km2. Con una población de 254.176 habitantes de los cuales 232.754 corresponden a la zona urbana y 21.422 al sector rural según ajuste realizado por la Oficina Asesora de Planeación Municipal del censo al año 2003. Limita al Norte con el Municipio de Puerto Wilches, Sabana de Torres y Girón; al Sur con los Municipios de Puerto Parra, Simacota y San Vicente de Chucurí; al Oriente

con los Municipios de San Vicente de Chucurí y Betulia; al Occidente con el municipio de Yondó (Antioquia), por el Río Magdalena. Con una temperatura promedio de 28° grados, con una división política de 7 comunas y 6 Corregimientos, está rodeada de un sin fin de ciénagas y quebradas, a pesar que no es una isla.

Está sobre la ruta nacional 66, a 29 kilómetros de la Troncal del Magdalena y se encuentra a 163 km de Bucaramanga, la capital del departamento de Santander. No hay ningún tipo de elevación en la ciudad, pero el área rural está atravesada en la sección oriental del área total municipal por la serranía de los Yariguíes. La principal y más conocida elevación de la serranía es la meseta de San Rafael.

6. EL SECTOR

El sector residencial del barrio Torcoroma está ubicado en el sector de la Comuna 2, comprendido entre las Calles 52 y 57, y entre las Carreras 19 y 24, está conformado por un grupo de manzanas de forma regular y corresponde a un sector tradicional de la ciudad de Barrancabermeja; es un sector de vivienda de ingresos medios comercio consolidado sobre los ejes viales, y su desarrollo se inició en la década de los años treinta, con loteas superiores a los 200,00 m2 que dieron inicio a desarrollos de casas unifamiliares de una y dos plantas con usos mixto de locales comerciales en los ejes viales. Algunas construcciones han sido demolidas, para dar paso a conjuntos residenciales, edificios de apartamentos y oficinas, y grandes locales comerciales e industriales sobre los ejes viales.

En términos generales sus condiciones de ordenamiento y saneamiento urbano son buenas.

6.1. DELIMITACIONES DEL SECTOR

El barrio Torcoroma está ubicado en la zona central del municipio de Barrancabermeja. Sus linderos son:

Norte: Calle 57, Transversal 55A y el Barrio Galán.
Sur: Calle 52 (Avenida Los Fundadores) y el Barrio Colombia.
Oriente: Carrera 24 y el Barrio Galán.
Occidente: Carrera 19 y los barrios Uribe Uribe y Pueblo Nuevo.

6.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE DEL SECTOR

El sector presenta actividad residencial y comercial.

6.3. TIPO DE EDIFICACION

Existen básicamente dos tipos de construcción: La vivienda unifamiliar de más de 50 años de construcción en promedio y la vivienda multifamiliar en altura que se han venido desarrollando en los últimos años. Sobre las vías principales se ha consolidado la construcción de tipo comercial, donde encontramos locales comerciales y oficinas.

6.4. ESTRATO SOCIOECONOMICO

Estrato 3 para la zona residencial. Para el predio en particular no se especifica, dado que la estratificación socioeconómica aplica únicamente para los inmuebles destinados a vivienda, no aplica para usos diferentes (rurales, comercio y servicios o industria), de acuerdo con lo establecido en la ley 142 de 1994.

6.5. VIAS DE ACCESO AL SECTOR

Básicamente las Calles 52, 54 y 56, y Transversal 55A, tomándose desde las Carreras 19, 20 y 24.

6.6. PERSPECTIVAS DE VALORIZACION

Mientras se mantenga el tipo de vivienda y comercio y se consolide aún más, las posibilidades de valorización son buenas.

6.7. INFRAESTRUCTURA URBANISTICA DEL SECTOR

Vías totalmente pavimentadas y en buen estado, zonas de recreación pasiva, y zonas comerciales e institucionales.

6.8. SERVICIOS PUBLICOS

El sector cuenta con todas obras básicas de urbanismo tales como alcantarillado y sus respectivas conexiones domiciliarias, redes matrices de acueducto, energía eléctrica, gas natural, red y línea telefónica. Vías pavimentadas, andenes y alumbrado público, además del servicio del transporte urbano que lo comunica con el resto de la ciudad. Particularmente el predio cuenta con los servicios de acueducto y energía eléctrica. En términos generales las condiciones de saneamiento y ordenamiento urbano son buenas.

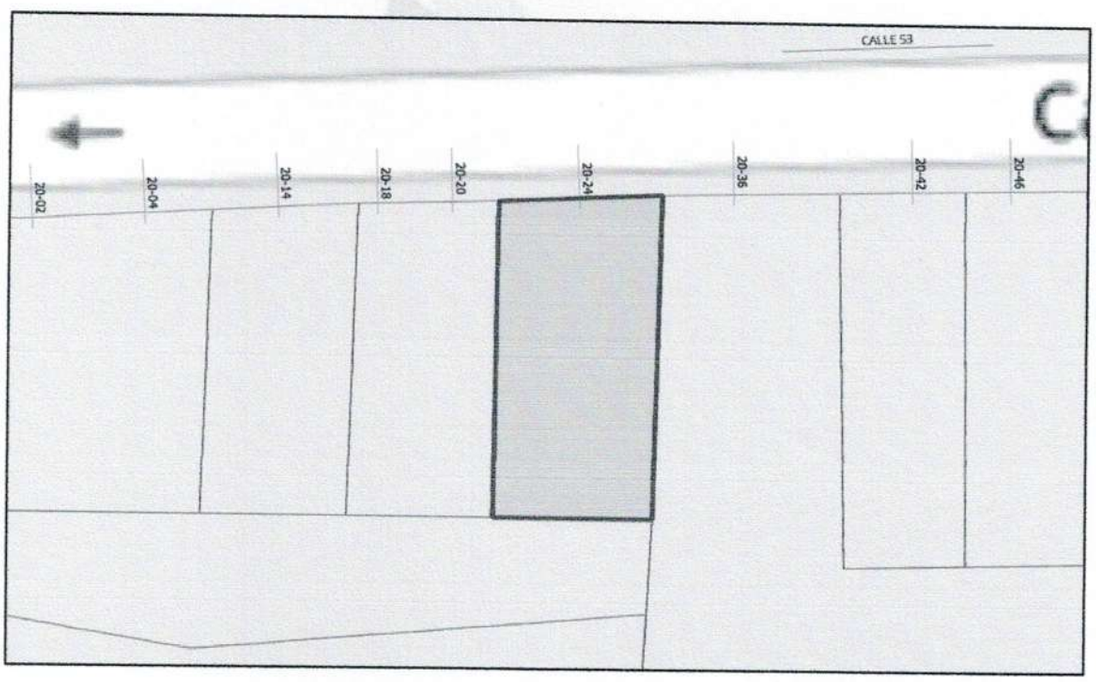
6.9. ACTIVIDAD EDIFICADORA

Se observa una creciente actividad edificadora y de renovación en el sector, donde encontramos algunas edificaciones de vivienda en altura y construcción de locales comerciales y oficinas

7. EL PREDIO

7.1. EL TERRENO

El lote presenta muy buenas especificaciones en cuanto al área se refiere, además su topografía es totalmente plana, permitiendo total versatilidad al momento de diseñar el edificio de locales comerciales.



Igualmente presenta todas las obras complementarias de urbanismo, tales como alcantarillado matriz con sus respectivas conexiones domiciliarias, servicio de agua potable, energía eléctrica y gas domiciliario. Además, cuenta con vías de acceso sobre unas vías importantes, totalmente pavimentadas, con andenes y sardineles en concreto.

En cuanto a su conformación se refiere, encontramos que es un lote de terreno de forma regular, con una extensión superficiaria de 106,91 metros cuadrados. Su relación frente y fondo son bien proporcionados, siendo esta 1:2 aproximadamente, y no presenta problemas urbanísticos, de linderos ni de suelos.

7.2. LAS CONSTRUCCIONES

La edificación fue levantada sobre un lote de terreno distribuido en dos niveles de la siguiente manera:

PRIMER PISO: acceso, dos locales amplios con recepción y área de trabajo, cafetería, dos baños, y dos escaleras de acceso al mezzanine.
MEZZANINE: dos mezzanines, oficina principal, cuarto rack, y cuarto de monitoreo.

7.3. ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCION

La construcción es de tipo tradicional, y su sistema constructivo en general presenta las siguientes especificaciones:

Estructura: sistema aporticado en concreto reforzado.
Entrepisos: mezzanine en estructura metálica y eterboard.
Mampostería: ladrillo de arcilla tipo arrobero.
Fachada: graniplast.
Escaleras: estructura metálica y porcelanato.
Cubierta: teja ondulada de fibrocemento sobre estructura metálica.
Cielo raso: lámina plana de dry wall con iluminación incrustada.
Acabado Muros: estuco y pintura de vinilo.
Pisos: baldosín de granito pulido en primer piso, baldosa de cerámica en baños, y porcelanato en mezzanine.
Baños: enchape en baldosa de cerámica, aparatos sanitarios de línea económica, lavamanos de colgar.
Instalaciones Sanitarias: desagües en tubería PVC (se presume).
Instalaciones Hidráulicas: en tubería PVC, se dispone de buenas redes de conducción.
Instalaciones Eléctricas: cuenta con un registro, sus acometidas instaladas de acuerdo a las normas de la ESSA.
Puertas Exteriores: fachada en vidrio templado y accesorios en acero.
Puertas interiores: en madera.
Ventanas: interiores en vidrio liso y aluminio.
Otros: Aires acondicionados, y mobiliario.

De acuerdo con la información suministrada en la inspección, la construcción es totalmente nueva.

8. IDENTIDAD PREDIAL

PREDIO	MATRICULA INMOBILIARIA	CEDULA CATASTRAL
CALLE 53 # 20-24	303-38555	68081010201400001000

Fuente: Folio de Matricula Inmobiliaria No. 303-387555, registrado en la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Barrancabermeja, Santander.

9. LINDEROS

Según el certificado de tradición y la escritura de propiedad, los linderos son los siguientes:

Norte: en 8,00 metros con la calle 53;
Sur: en 7,80 metros con propiedad de Emigio Núñez Monroy;
Oriente: en 13,80 metros con propiedad de Leonilde Paniagua de Sánchez;
Occidente: en 13,30 metros con propiedad de Luz E. Alvarez M.

10. AREAS

10.1. AREAS DE TERRENO

DESCRIPCION	AREA M2
Area según documentos	106,91
Area catastral	118,00

Nota: Las áreas consignadas en los documentos e información catastral, coinciden, por lo tanto, para la presente valuación se toman como ciertas las registradas en el Certificado de Tradición y la Escritura de Propiedad (**106,91 m2**).

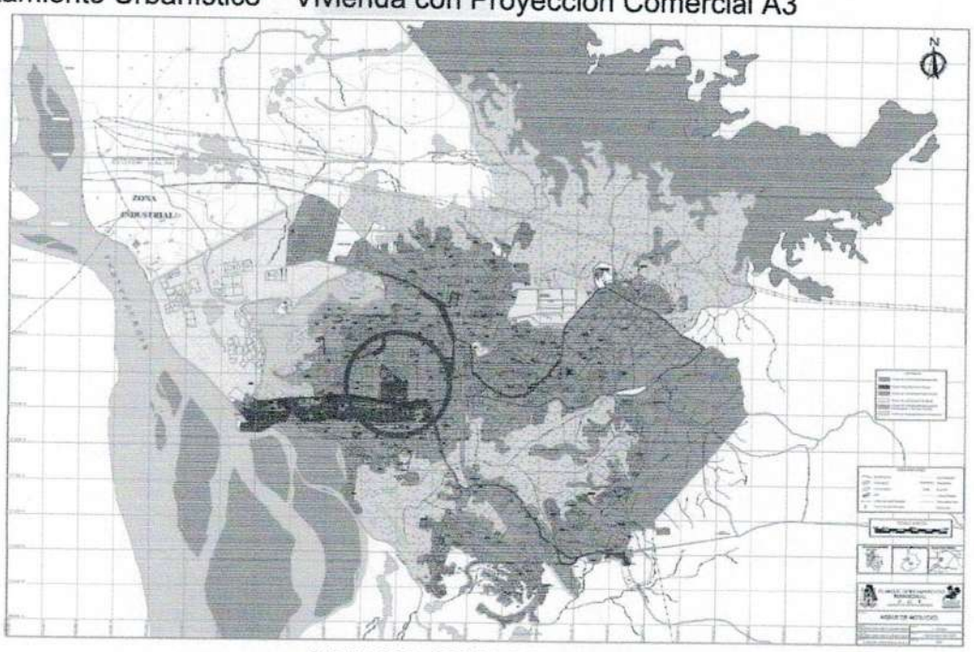
10.2. AREAS CONSTRUCCION

DESCRIPCION	AREA M2
Primer Piso	106,91
Mezzanine	45,82
AREA TOTAL CONSTRUCCION	**152,73**

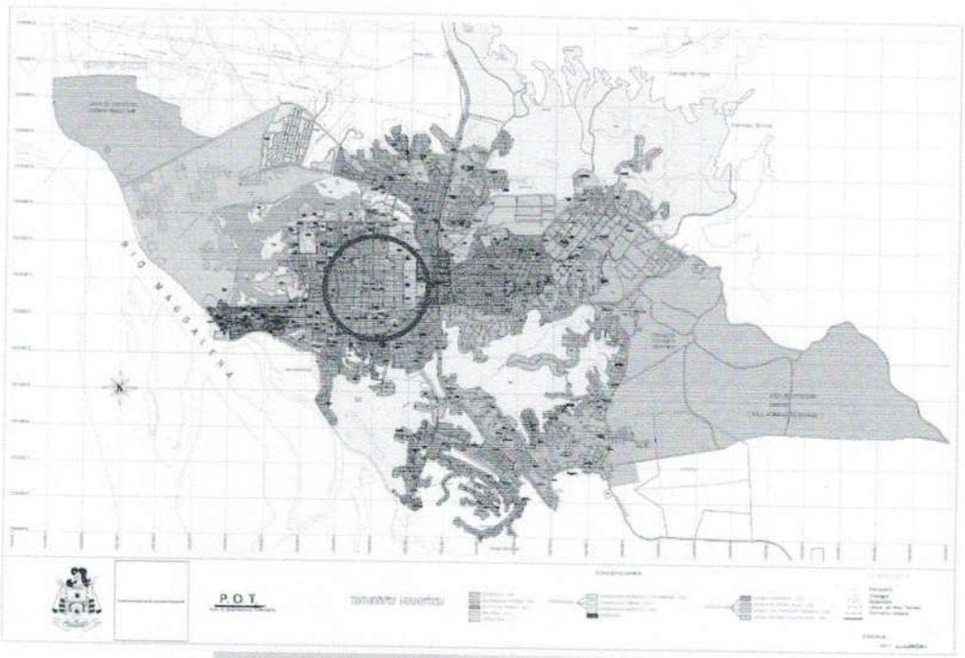
11. REGLAMENTACION URBANÍSTICA

Según Acuerdo 018 de 2022, por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el municipio del Barrancabermeja, el predio se encuentra definido así:

Sector Normativo	Urbano, Comuna 2
Areas de Actividad	Comercial
Tratamiento Urbanístico	Vivienda con Proyección Comercial A3



MAPA 022. AREAS DE ACTIVIDAD



MAPA 013. TRATAMIENTOS URBANISTICOS

12. BASE LEGAL Y FUENTES DE INFORMACION

Para la elaboración del presente avalúo se tuvo en cuenta la siguiente base legal:

- Solicitud del avalúo con fecha del 2 de octubre de 2026.
- Certificado de Tradición Número 303-38555 expedido el 1 de octubre de 2025 por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barrancabermeja.
- Escritura Pública Número 2067 otorgada el 19 de septiembre de 2025 por la Notaría Segunda del Círculo de Barrancabermeja.
- Copia del Recibo de Impuesto Predial 010201400001000.
- Se efectuó la visita al predio el día 5 de octubre de 2026, y se verificaron todos los detalles que se incluyen en el presente informe.
- Secuencia fotográfica.
- Se consultó el Plan de Ordenamiento Territorial POT del Municipio de Barrancabermeja.
- Se consultó el Geoportal del Distrito de Barrancabermeja.

13. CONSIDERACIONES

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores, se ha tenido en cuenta en la determinación del valor estimado del inmueble materia del presente informe.

El presente informe cumple las normas NTS S 03, y NTS I 01, y NTS I 04 la resolución 0941 de 2026 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, y las mejores prácticas internacionales para la elaboración de avalúos técnicos; además, se consideran las siguientes particularidades y certificamos:

- Ubicación y zona de influencia del predio, ubicado en un sector de uso comercial.
- Vías de acceso y comunicación.
- Las condiciones de ordenamiento y saneamiento urbano.
- Área, frente y forma del inmueble.
- La calidad de los servicios públicos existentes en el sector.
- Funcionalidad y diseño, que a nuestro juicio es buena teniendo en cuenta el tipo de actividad que se realiza.
- Las características urbanísticas del sector.
- El uso potencial del terreno de acuerdo a la reglamentación propia para el sector, de acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial vigente (Acuerdo 018 de 2002) y demás normas municipales al respecto.
- Su estado de conservación y mantenimiento.
- Valores de mercado inmobiliario analizados y cuantificados con base en la oferta, valoraciones y transacciones en el sector.
- La valoración de los inmuebles del sector está condicionada a las circunstancias por las que actualmente atraviesa la finca raíz.
- A la fecha de este avalúo el valor general de los diferentes tipos de predios está en renovación, por consiguiente, el valor de las transacciones está condicionada a la coyuntura que tengan comprador y vendedor.
- El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor, aspectos de orden jurídico de ninguna índole.
- No se asume responsabilidad por las descripciones que se encuentran consignadas en las escrituras, planos y certificados de tradición, así como tampoco por las consideraciones de tipo legal que de ellas se deriven.
- Se asume que los títulos de propiedad, consignados en las escrituras y matrículas inmobiliarias son correctos como también toda la información contenida en los documentos suministrados por la entidad contratante, por lo tanto, no soy responsable por la precisión de los mismos ni por los errores de tipo legal contenidos en ellos.

- No nos hacemos responsables por cualquier diferencia que en el proceso del avalúo se encuentre entre las dimensiones efectivas y las consignadas en los documentos legales suministrados por el solicitante.
- Certificamos que no tenemos intereses financieros ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna con el propietario, más allá de los derivados de la contratación de mis servicios profesionales, que la el avalúo se llevó conforme al código de ética y normas de conducta, que las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el avaluador alcanza a conocer y que los análisis y resultados solamente se ven restringidos por la hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

14. METODOLOGIA VALUATORIA

Para efectos del presente avalúo se utiliza la metodología valuatoria establecida en la Resolución 620 de septiembre 2008 del IGAC, la cual regula expresamente el tema de la estimación del valor comercial de los predios en Colombia.

14.1. METODO DE COMPARACION O DE MERCADO

Para establecer el valor comercial del terreno se utiliza el **Método de Comparación o de Mercado**, que consiste en establecer el valor del inmueble a partir del estudio de las ofertas, transacciones o valoraciones recientes de predios comparables con características similares localizadas en el sector.

La mencionada información es clasificada, analizada e interpretada por el Avaluador con base en su experiencia y conocimientos del mercado.

Como herramientas estadísticas se utilizan medidas de tendencia central como la media, la mediana o la moda y se calculan indicadores de dispersión como la desviación estándar y el coeficiente de variación.

14.2. METODO DE COSTO DE REPOSICION

Para establecer el valor comercial de las construcciones se utiliza el método de costo de reposición el cual parte de la base del costo total de construcción el cual incluye, costos directos, costos indirectos, financieros, gerencia del proyecto, a precios del momento del avalúo menos la depreciación acumulada y sobre esta base calcular el valor de la inversión necesaria para llegar a tener un negocio en marcha como en este caso.

Para efectos de establecer el costo a precios de hoy se incluyen los siguientes capítulos de construcción: 1. Preliminares. 2. Cimientos. 3. Desagües e instalaciones subterráneas. 4. Mampostería. 5. Estructura en concreto. 6. Cubierta. 7. Pisos. 8. Enchapes de pisos o muros. 9. Instalaciones hidráulicas. 10. Instalaciones eléctricas. 11. Carpintería en madera o metálica. 12. Aparatos sanitarios. 13. Cerrajería. 14. Vidrios. 15. Equipos especiales.

Por otra parte, en términos económicos se define depreciación como la parte de vida útil que debe descontarse del valor del inmueble por el tiempo de uso y el estado de conservación del mismo (sistema de Fitto y Corvini).

15. ANALISIS DE VALORES

15.1. VALOR DE TERRENO

Para la determinación del valor se han tomado como referencia ofertas de predios que de alguna manera son comparables sobre el predio objeto del presente avalúo, los cuales presentan especificaciones similares al del predio valuado.

Dato	Fuente	Dirección	Sector	Tipo de Inmueble	No. Pisos	Edad	Observaciones del Vendedor	Area Terreno	Area Construida	Valor Pedido	% Neg	Valor Depurado	$/M² Terreno	Factor de Homogenización	Integral / Terreno	Integral / Construcción
1	3094863135		BARRIO TORCOROMA	LOTE			LOTE DE TERRENO SIN CONSTRUCCIONES	650,00	0,00	$ 1.200.000.000	5,00%	$ 1.140.000.000	$ 1.753.846	0,74	$ 1.297.846	#¡DIV/0!
2	3115265886		URBANIZACION CINCUENTENARIO	LOTE			LOTE DE TERRENO SIN CONSTRUCCIONES	487,00	0,00	$ 700.000.000	5,00%	$ 665.000.000	$ 1.365.503	0,85	$ 1.160.678	#¡DIV/0!
3	6076229410		URBANIZACION CINCUENTENARIO	LOTE			LOTE DE TERRENO SIN CONSTRUCCIONES	356,00	0,00	$ 650.000.000	5,00%	$ 617.500.000	$ 1.734.551	0,70	$ 1.214.186	#¡DIV/0!
4	3173836451		BARRIO COLOMBIA	LOTE			LOTE DE TERRENO SIN CONSTRUCCIONES	290,00	0,00	$ 490.000.000	5,00%	$ 465.500.000	$ 1.605.172	0,82	$ 1.316.241	#¡DIV/0!
												Media	$ 1.614.768		$ 1.247.238	
												Desviación	$ 178.807		$ 72.819	
												Coefic. Variación	11,07%		5,84%	
												Limite Inferior	$ 1.435.961		$ 1.174.419	
												Limite Superior	$ 1.793.575		$ 1.320.057	
												Valor Adoptado	$ 1.610.000		$ 1.250.000	

La muestra estadística debe considerarse acertada, dado la Resolución 0620 del IGAC considera que para considerarse válida la muestra, el coeficiente de variación no debe ser inferior a -7,5% ni superior a 7,5%. La mediana es considerada estadísticamente como el valor más probable y es el que se debe tomar.

En general las ofertas encontradas no presentan afectaciones que se constituyen en un elemento que afecta de alguna forma la comercialización del inmueble. De acuerdo al análisis, se encuentran tres predios en el sector, con características similares y en el mismo entorno del predio valuado, por lo tanto, se define un valor de terreno de **$1.250.000** por metro cuadrado.

15.2. VALOR DE LA CONSTRUCCION

Teniendo en cuenta que las construcciones existentes en el predio presentan diferencias en sus sistemas constructivos y materiales, se deberán analizar de manera individual, para lo cual hemos realizado el siguiente ejercicio teniendo como fuente la Construdata 216 de septiembre de 2025 y la Cartilla "Resumen de Valores de Reposición Tipologías Constructivas" del IGAC de octubre de 2024.

EDAD	VIDA UTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	% DEPRECIACION	VALOR REPOSICION	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
1	100	1,00%	1,00	0,50%	$ 2.825.588,00	$ 14.071,43	$ 2.811.516,57	**$ 2.810.000,00**

16. DETERMINACION DEL VALOR

Hechas las anteriores consideraciones el valor comercial de la construcción de la Inmueble objeto del presente avalúo es el siguiente:

DESCRIPCION	UND	CANTIDAD	VR. UNITARIO	VR. TOTAL
Area de terreno	M2	106,91	$ 1.250.000	$ 133.637.500
Area Construida Primer Piso	M2	152,73	$ 2.810.000	$ 429.171.300
VALOR TOTAL				**$ 562.808.800**

SON: QUINIENTOS SESENTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTOS OCHO MIL OCHOCIENTOS PESOS M/CTE.

NOTA: De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición. Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

17. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME

El presente informe valuatorio es de carácter confidencial y su finalidad está definida en este documento, por lo tanto, queda expresamente prohibida, cualquier otra utilización, la publicación de parte o la totalidad del informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo.

18. NOMBRE, FIRMA Y CUALIFICACIÓN PROFESIONAL DEL VALUADOR

18.1. NOMBRE DEL AVALUADOR

Arq. Carlos Roberto Fajardo Peña

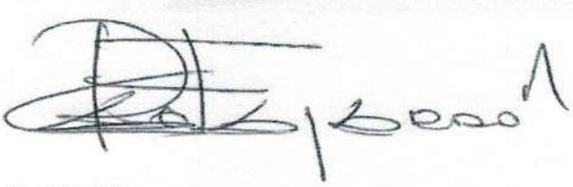
18.2. REGISTRO DE ACREDITACION PÚBLICA O PRIVADA DEL VALUADOR

El presente estudio estuvo a cargo del Profesional:

Arquitecto Carlos Roberto Fajardo Peña, Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, debidamente acreditado en la Superintendencia de Industria y Comercio (SIC).
Arquitecto, Especialista en Gerencia de Proyectos,
Registro abierto de Avaluadores RAA No AVAL 91204092

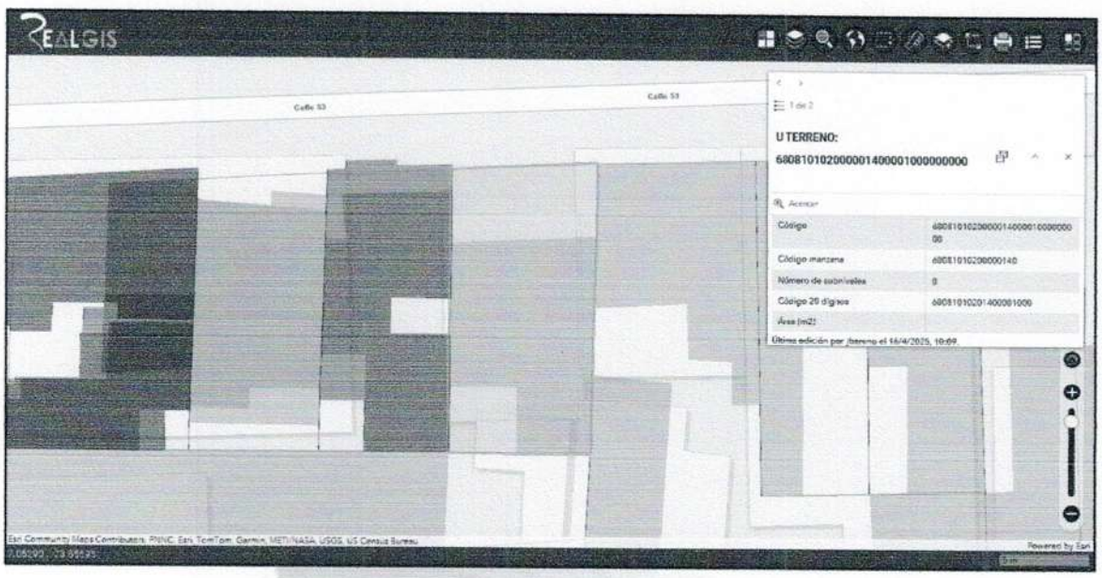
18.3. FIRMA DEL VALUADOR

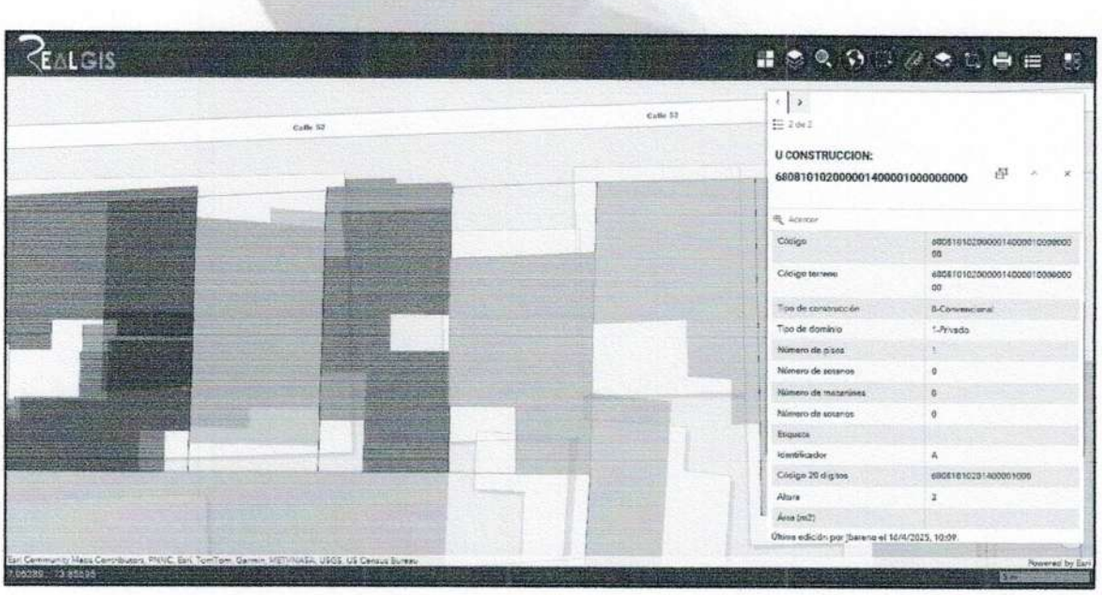
Cordialmente,



Arquitecto
CARLOS ROBERTO FAJARDO PEÑA
REGISTRO NACIONAL RAA AVAL-91204092

19. CONSULTA CATASTRAL

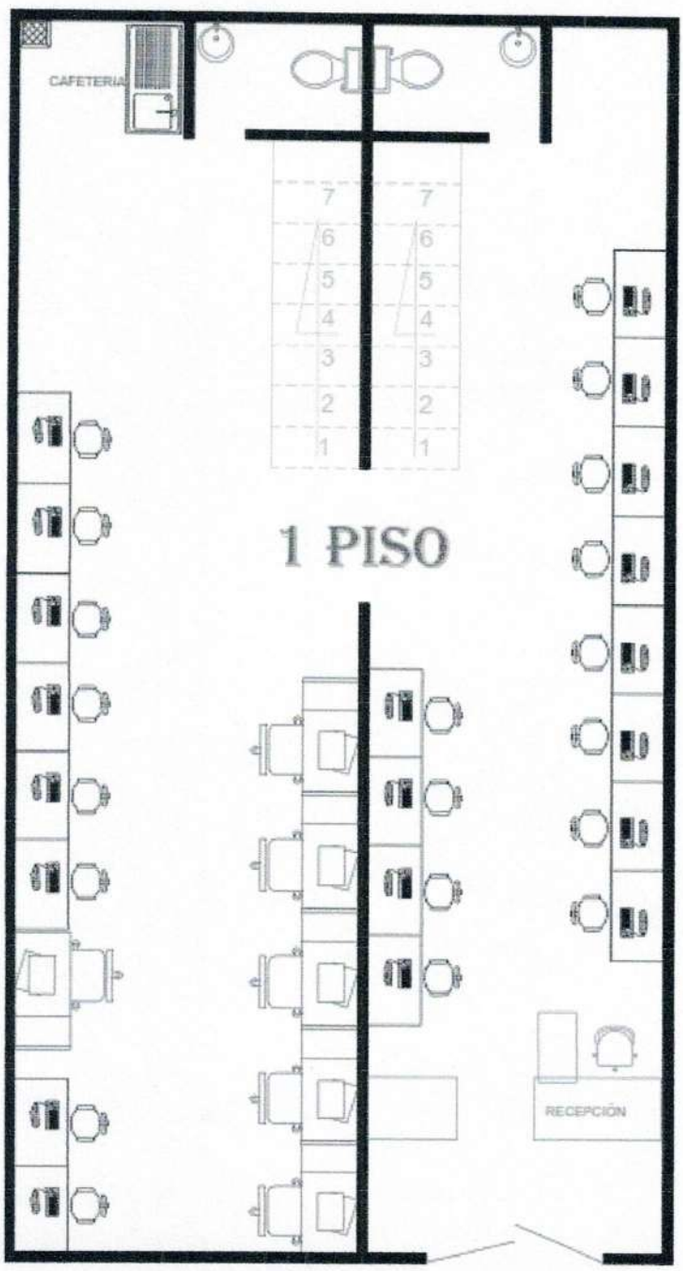




DIRECCIÓN: CALLE 60 No. 21 – 45 · **FIJO:** 6004476
MÓVIL: 3208475872 – 3174242454 · **EMAIL:** CAROFAPE24@GMAIL.COM
BARRANCABERMEJA (SANTANDER)

CARLOS ROBERTO FAJARDO PEÑA
DISEÑO • CONSTRUCCIÓN • CONSULTORÍA • AVALÚOS

20. DISTRIBUCION ARQUITECTONICA



PRIMER PISO

DIRECCIÓN: Calle 60 No. 21 – 45 · **FIJO:** 6004476
MÓVIL: 3208475872 – 3174242454 · **EMAIL:** carofape24@gmail.com
BARRANCABERMEJA (SANTANDER)

CARLOS ROBERTO FAJARDO PEÑA
DISEÑO • CONSTRUCCIÓN • CONSULTORÍA • AVALÚOS



SEGUNDO PISO

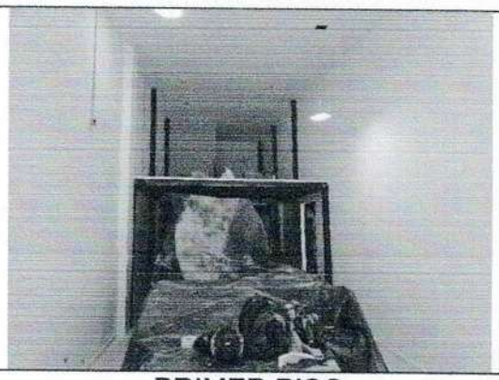
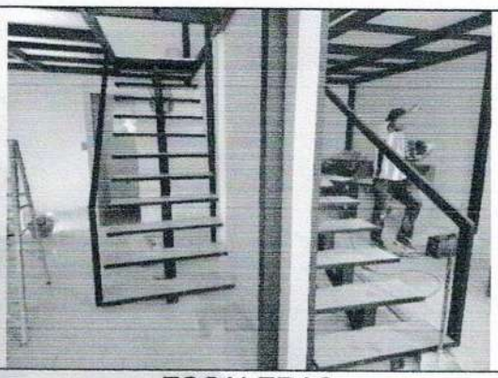
DIRECCIÓN: CALLE 60 NO. 21 – 45 · **FIJO:** 6004476
MÓVIL: 3208475872 – 3174242454 · **EMAIL:** CAROFAPE24@GMAIL.COM
BARRANCABERMEJA (SANTANDER)

21. REGISTRO FOTOGRAFICO

	
VISTA CALLE 53	VISTA CALLE 53
	
FACHADA	PRIMER PISO
	
PRIMER PISO	PRIMER PISO

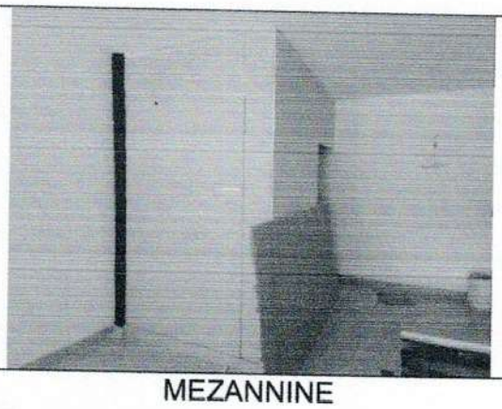
DIRECCIÓN: CALLE 60 No. 21 – 45 · **FIJO:** 6004476
MÓVIL: 3208475872 – 3174242454 · **EMAIL:** CAROFAPE24@GMAIL.COM
BARRANCABERMEJA (SANTANDER)

CARLOS ROBERTO FAJARDO PEÑA
DISEÑO • CONSTRUCCIÓN • CONSULTORÍA • AVALÚOS

	
PRIMER PISO	CAFETERIA
	
BAÑO	ESCALERAS
	
MEZANNINE	MEZANNINE

DIRECCIÓN: Calle 60 No. 21 – 45 · **FIJO:** 6004476
MÓVIL: 3208475872 – 3174242454 · **EMAIL:** carofape24@gmail.com
BARRANCABERMEJA (SANTANDER)

CARLOS ROBERTO FAJARDO PEÑA
DISEÑO • CONSTRUCCIÓN • CONSULTORÍA • AVALÚOS

	
MEZANNINE	MEZANNINE
	
CONTADOR DE AGUA	CONTADOR DE AGUA
	
CONTADORES DE ENERGIA	CONTADOR DE GAS

DIRECCIÓN: Calle 60 No. 21 – 45 · **FIJO:** 6004476
MÓVIL: 3208475872 – 3174242454 · **EMAIL:** carofape24@gmail.com
BARRANCABERMEJA (SANTANDER)



REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO 91.204.092
FAJARDO PEÑA
APELLIDOS
CARLOS ROBERTO
NOMBRES

FIRMA



FECHA DE NACIMIENTO 24-SEP-1958
BUCARAMANGA
(SANTANDER)
LUGAR DE NACIMIENTO
1.67 A+ M
ESTATURA G.S. RH SEXO
03-MAR-1978 BUCARAMANGA
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SÁNCHEZ TORRES

INDICE DERECHO

A-2701900-00067983-M-0091204092-20080908 0003176152A 1 7170000867

CONSEJO PROFESIONAL
NACIONAL DE ARQUITECTURA
Y SUS PROFESIONES AUXILIARES

E900633

CERTIFICA

Que el Arquitecto CARLOS ROBERTO FAJARDO PEÑA con cédula de ciudadanía No. 91204092 de Bucaramanga, registra Matrícula Profesional de Arquitectura No. 68700-13678, expedida en cumplimiento de la Resolución No. 1132 del 10 de Mayo de 1984 por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura., la cual se encuentra **VIGENTE.**

El profesional no registra ANTECEDENTES ni SANCIONES VIGENTES en el ejercicio de su profesión por parte del Consejo Profesional Nacional de Arquitectura y sus Profesiones Auxiliares.

La anterior información corresponde en su integridad con los datos del Registro de Arquitectos y Profesionales Auxiliares de la Arquitectura.

El presente certificado tiene una vigencia de seis (6) meses a partir de la fecha de su expedición.

Dado en Bogotá, D.C., a los 5 dias del mes de Octubre de 2026.

ALFREDO MANUEL REYES ROJAS
Director Ejecutivo

El presente es un documento público expedido electrónicamente con firma digital que garantiza su plena validez jurídica y probatoria, según lo establecido en la Ley 527 de 1999. Para verificar la firma digital, consulte las propiedades del documento original en formato .pdf. La falta de firma del titular no invalida el certificado.

Para verificar la integridad y autenticidad de este documento ingrese a la página web
[https://cpnaa.gov.co/verificacion-de-autenticidad-del-certificado-de-vigencia-profesional-digital]
y digite el siguiente código de verificación S91XiXX

Carrera 6 No. 26B-85 Oficina 201, Bogotá, D.C. – Colombia
PBX 601-3502700 Ext. 1101-1124
info@cpnaa.gov.co
www.cpnaa.gov.co

PIN de Validación: b4130b04

https://www.raa.org.co

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) CARLOS ROBERTO FAJARDO PEÑA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 91204092, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Octubre de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-91204092.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CARLOS ROBERTO FAJARDO PEÑA 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
23 Oct 2018	**Régimen Académico**

Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: BARRANCABERMEJA, SANTANDER
Dirección: CARRERA 32 # 56 - 35
Teléfono: 3208475872
Correo Electrónico: carofape24@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Arquitecto - Universidad Santo Tomás

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) CARLOS ROBERTO FAJARDO PEÑA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 91204092.

El(la) señor(a) CARLOS ROBERTO FAJARDO PEÑA 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.

PIN de Validación: b4130b04

https://www.raa.org.co

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

b4130b04

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