No: 20-2-2023-004059
18/12/2023 10:03:12 a. m.

Doctor
EUDES DE JESUS ZAPATA SANJUAN
Director (E)
SENA – REGIONAL CESAR
Carrera 19 14-78
Valledupar

Asunto: Informe de supervisión de
contrato CO1.PCCNTR.5515012
diciembre 2023

Cordial saludo;

Con el fin de surtir el trámite de pago respectivo, me permito allegar el informe de supervisión del contrato CO1.PCCNTR.5515012 por parte del contratista DARIUSZ ELIAS LOPEZ ZULBARAN.

Para lo cual se adjunta los siguientes documentos para continuar con el proceso:

- Acta de supervisión
- Cuenta de cobro
- Certificación contratista no pago parafiscales
- Soporte seguridad social
- Certificación bancaria
- Rut expedido por la DIAN

Atentamente;

Firmado digitalmente
por MARIA FERNANDA
ESCALANTE DURAN
Fecha: 2023.12.18
09:30:23 -05'00'

MARIA FERNANDA ESCALANTE DURAN
Instructora G17
Supervisora de contrato

PROCESO DE GESTIÓN CONTRACTUAL

ETAPA CONTRACTUAL

FORMATO
INFOME DE SUPERVISIÓN

INFORME DE SUPERVISIÓN No. 01 del 06/12/2023	
DIRECCIÓN, ÁREA, REGIONAL O CENTRO ORDENADORA DE GASTO:	REGIONAL CESAR
SUPERVISOR DEL CONTRATO:	MARIA FERNANDA ESCALANTE DURAN
APOYO A LA SUPERVISIÓN:	JOHAN SALAZAR
CONTRATO No:	CO1.PCCNTR.5515012
TIPO DE CONTRATO:	CONSULTORIA
OBJETO:	Contratar la consultoría para realizar avaluó comercial de tres predios a cargo del Sena Regional Cesar, ubicados en los municipios de Curumaní, Chimichagua y Valledupar
VALOR:	CUATRO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS MTE ($ $ 4.500.000)
CONTRATISTA:	DARIUSZ ELIAS LOPEZ ZULBARAN
NIT/CC	1.090.382.265
LUGAR DE EJECUCIÓN:	DIRECCION REGIONAL Y SUBSEDES
FECHA DE SUSCRIPCIÓN:	7/12/2023
FECHA DE INICIO:	6/12/2023

PLAZO INICIAL DEL CONTRATO:	30 DIAS
VALOR INICIAL DEL CONTRATO:	$ 4.500.000
VALOR ACTUAL DEL CONTRATO:	$ 4.500.000
PRÓRROGA No x:	NO APLICA
ADICIÓN No. x:	**NO HAY ADICION**
SUSPENSIÓN No. x:	NO APLICA
FORMA DE PAGO:	El SENA pagará al contratista mediante un pago único correspondiente al 100% del valor del contrato, una vez el contratista haga entrega del 100% de la ejecución contractual, previo recibo a satisfacción de las actividades realizadas, debidamente certificadas por el supervisor del contrato.

OBLIGACIONES (Incluya todas las obligaciones contractuales)	ACTIVIDADES REALIZADAS	PRODUCTO
1.Ejecutar el objeto del contrato en las condiciones de calidad, oportunidad, y obligaciones definidas en los documentos del proceso de contratación.	El Objeto del contrato No. CO1.PCCNTR.5515012 DE DICIEMBRE 2023, se ejecutó conforme a lo establecido en el estudio previo y el anexo técnico del mismo.	Se hizo el respectivo peritaje de los lotes en mención en las sedes de Curumani, Chimichagua y Valledupar respectivamente de acuerdo al objeto del CO1.PCCNTR.5515012 DE DICIEMBRE 2023
2.Cumplir con las especificaciones técnicas del objeto presentadas en la oferta.	Se cumplió con las especificaciones técnica del objeto del contrato No. CO1.PCCNTR.5515012 DE DICIEMBRE 2023	Se presenta el informe de avaluo de lotes de acuerdo al objeto del CO1.PCCNTR.5515012 DE DICIEMBRE 2023
3.Dar a conocer al SENA cualquier reclamación, petición, orden o similar de terceros que indirecta o directamente pueda tener algún efecto sobre la ejecución del Contrato o sobre sus obligaciones.	En la ejecución del objeto del contrato No. CO1.PCCNTR.5515012 DE DICIEMBRE 2023, no se presentó reclamación, petición por parte de terceros	Informe de Supervisión del Contrato No. CO1.PCCNTR.5515012 DE DICIEMBRE 2023
4.Realizar el pago oportuno de sus obligaciones frente al sistema de seguridad social integral y parafiscal para lo cual deberá realizar los aportes a que se refiere el artículo 50 de la Ley 789 de 2.002 y el artículo 23 de la Ley 1150 de 2.007, en lo relacionado con los sistemas de salud, riesgos profesionales, pensiones y aportes a las cajas de compensación familiar, cuando haya lugar a ello, de conformidad con las normas y reglamentos que rigen la materia.	El contratista se encuentra al día en el pago de seguridad social integral y parafiscales durante la ejecución del objeto del contrato No. CO1.PCCNTR.5515012 DE DICIEMBRE 2023,	Planilla del pago de la Seguridad Social Integral No. 73076523 de 07/12/2023 por cuantía de $ 758.000 Informe de Supervisión del Contrato No. CO1.PCCNTR.5515012 DE DICIEMBRE 2023
5.Mantener vigente las garantías exigidas por el tiempo pactado, así como de las modificaciones que se presenten en la ejecución del mismo.	El contratista durante la ejecución del contrato CO1.PCCNTR.5515012 DE DICIEMBRE 2023, mantuvo vigente la póliza de garantía No. PÓLIZA N° 3775006-0 de noviembre del 2023 de la Compañía SURAMERICANA	Verificados los amparos, valores y vigencias contenidas en la póliza de cumplimiento 3775006-0 del 3 de noviembre de 2023 de la Compañía SURAMERICANA., esta se ajusta plenamente a lo requerido del estudio previo del contrato y en consecuencia se impartió la aprobación de la garantía, en Valledupar - Cesar, a los siete (7) días del mes de noviembre de 2023.
6. Suministrar al supervisor del contrato toda la información que le sea solicitada para verificar el	El contratista durante la ejecución del contrato CO1.PCCNTR.5515012 DE	Informe de Supervisión del Contrato No. CO1.PCCNTR.5515012 DE

correcto y oportuno cumplimiento de las obligaciones que contrae, de acuerdo con los artículos 4º y 5º de la Ley 80 de 1.993	DICIEMBRE 2023, entregó oportunamente toda la información solicitada por el supervisor del contrato para efecto de verificar su cumplimiento.	DICIEMBRE 2023
7. Presentar oportunamente las facturas, los soportes correspondientes y demás documentos necesarios para el pago.	El contratista cumplió con la presentación oportuna de la factura, los soportes correspondientes y demás documentos necesarios para el pago del contrato CO1.PCCNTR.5515012 DE DICIEMBRE 2023	Factura CUENTA DE COBRO 001-2023 y no factura electrónica porque el contratista esta exceptuado de pagar con factura electrónica porque no supera los 4500 UVT por la cuantía del cobro y ser persona natural.
8.No estar incurso en ninguna de las inhabilidades e incompatibilidades generales ni especiales para contratar, (art. 8 ley 80 de 1993 y demás normas).	El contratista no se encuentra incurso em inhabilidades e incompatibilidades generales ni especiales para contratar, (art. 8 ley 80 de 1993 y demás normas).	Informe de Supervisión del Contrato No. CO1.PCCNTR.5515012 DE DICIEMBRE 2023
9.Informar al SENA dentro de las veinticuatro (24) horas siguientes al conocimiento del hecho o circunstancias que puedan incidir en la no oportuna o debida ejecución del contrato o que puedan poner en peligro los intereses legítimos del SENA.	Se cumplió con la obligación por parte del contratista, toda vez que no se presentaron hecho o circunstancias que puedan incidir en la no oportuna o debida ejecución del contrato o que puedan poner en peligro los intereses legítimos del SENA	Informe de Supervisión del Contrato No. CO1.PCCNTR.5515012 DE DICIEMBRE 2023
10.Desarrollar el objeto contractual en condiciones de eficiencia, oportunidad y calidad, llevando un control adecuado del valor del contrato. En caso de superar el valor del contrato, sin la existencia de un contrato adicional, el SENA no responderá por el pago de dineros que excedan del valor del contrato.	Se cumplió con esta obligación, toda vez que el contratista ejecutó el Contrato No. CO1.PCCNTR.5515012 DE DICIEMBRE 2023, de manera eficiente, oportuno y calidad sobre el monto suscrito.	Informe de Supervisión del Contrato No. CO1.PCCNTR.5515012 DE DICIEMBRE 2023
11.Realizar en forma oportuna la entrega de los elementos requeridos en el proceso con las características técnicas, cantidades y formatos que se especifican en los numerales 2.2,2.3 y 2.3.1 del presente estudio previo	El contratista cumplió con esta obligación, de acuerdo al anexo técnico del contrato No CO1.PCCNTR.5515012 DE DICIEMBRE 2023	Informe de Supervisión del Contrato No. CO1.PCCNTR.5515012 DE DICIEMBRE 20232
12. El riesgo y propiedad de los bienes a utilizar dentro de la ejecución del contrato serán asumidos por parte del Contratista. El SENA no suministrará ningún tipo de elemento, equipo o personal para la prestación del servicio.	El contratista cumplió con esta obligación, asumiento el riesgo y propiedad de los bienes a utilizar dentro de la ejecución del contrato No. CO1.PCCNTR.5515012 DE DICIEMBRE 2023 asumidos por parte del Contratista.	Informe de Supervisión del Contrato No. CO1.PCCNTR.5515012 DE DICIEMBRE 2023
13. Disponer durante la ejecución del contrato del equipo humano y personal necesario, idóneo y	El contratista cumplió con esta obligación, disponiendo durante la ejecución del Contrato No.	Informe de Supervisión del Contrato No. CO1.PCCNTR.5515012 DE

suficiente para la óptima ejecución del mismo y conforme a lo requerido por la Entidad.	CO1.PCCNTR.5515012 DE DICIEMBRE 2023, del equipo humano y personal necesario, idóneo y suficiente para la óptima ejecución del mismo y conforme a lo requerido por la Entidad.	DICIEMBRE 2023
14. Conservar durante la ejecución del contrato los Precios unitarios fijos del servicio ofertado.	El contratista cumplió con esta obligación, manteniendo los Precios unitarios fijos del servicio ofertado en la ejecución del Contrato No. CO1.PCCNTR.5515012 DE DICIEMBRE 2023	Informe de Supervisión del Contrato No. CO1.PCCNTR.5515012 DE DICIEMBRE 2023
15. Gestionar los permisos con las entidades pertinentes que se requieran para la ejecución del contrato de manera que se cumpla con las normatividades vigentes.	El contratista cumplió con esta obligación, cumpliendo con los permisos para ejecución del Contrato No. CO1.PCCNTR.3902840 DE AGOSTO DE 2022	Informe de Supervisión del Contrato No. CO1.PCCNTR.5515012 DE DICIEMBRE 2023
16. Designar a una persona de contacto responsable para la ejecución del contrato, para lo cual debe suministrar al supervisor del contrato Nombres y Apellidos, Teléfono Fijo, Celular y correo electrónico.	El contratista cumplió con esta obligación, asumiendo directamente la comunicación directa con el supervisor para la ejecución del Contrato No. CO1.PCCNTR.5515012 DE DICIEMBRE 2023	Informe de Supervisión del Contrato No. CO1.PCCNTR.5515012 DE DICIEMBRE 2023
El contratista, en cumplimiento del objeto contractual, se obliga con la entidad a lo siguiente: 1. Disponer de la entrega de bienes, los materiales y los demás recursos necesarios para el desarrollo del contrato	El contratista cumplió con esta obligación, realizando oportunamente la entrega de los los informes a satisfacción.	Informe del contratista mes de diciembre de 2021. Informe de Supervisión del Contrato No. CO1.PCCNTR.5515012 DE DICIEMBRE 2023
2. Garantizar las condiciones de desplazamiento y la infraestructura logística y tecnológica necesaria para el desarrollo del objeto del contrato.	El contratista cumplió con esta obligación, garantizando las condiciones de desplazamiento y la infraestructura logística y tecnológica necesaria para el desarrollo del objeto del contrato No. CO1.PCCNTR.5515012 DE DICIEMBRE 2023	Informe de Supervisión del Contrato No. CO1.PCCNTR.5515012 DE DICIEMBRE 2023
3. Suministrar los recursos necesarios que permitan la comunicación ágil y efectiva entre el personal encargado de gestionar el proyecto y el Supervisor	El contratista cumplió con esta obligación, manteniendo una comunicación efectiva con el personal de gestionar el proyecto y el supervisor	Informe de Supervisión del Contrato No. CO1.PCCNTR.5515012 DE DICIEMBRE 2023
4. Consolidar y analizar la información recolectada del proceso de acompañamiento.	El contratista cumplió con esta obligación, consolidando la información en el informe presentado sobre la ejecución del contrato No. CO1.PCCNTR.5515012 DE DICIEMBRE 2023	Informe de Supervisión del Contrato No. CO1.PCCNTR.5515012 DE DICIEMBRE 2023

5. Participar en las reuniones que el SENA a través del Supervisor y coordinador general del proyecto convoquen para planear, hacer seguimiento a la ejecución y socializar los resultados del contrato.	El contratista cumplió con dicha obligación, dando respuesta a los requerimientos efectuados por la supervisión para la ejecución del contrato No. CO1.PCCNTR.5515012 DE DICIEMBRE 2023	Informe de Supervisión del Contrato No. CO1.PCCNTR.5515012 DE DICIEMBRE 2023
6. Cumplir con lineamientos establecidos en el presupuesto para de acuerdo con las características descritas	El contratista cumplió con esta obligación, ejecutando el monto descrito en el contrato No. CO1.PCCNTR.5515012 DE DICIEMBRE 2023	Informe de Supervisión del Contrato No. CO1.PCCNTR.5515012 DE DICIEMBRE 2023
7. El CONTRATISTA colaborará con el SENA en el suministro y respuesta de la información correspondiente, para efectos de que la Administración de respuesta a los requerimientos efectuados por los organismos de control del Estado Colombiano en relación con la ejecución, desarrollo de implementación del objeto del contrato	El contratista cumplió con esta obligación, dando respuesta a los requerimientos efectuados durante la ejecución del contrato No. CO1.PCCNTR.5515012 DE DICIEMBRE 2023	Informe de Supervisión del Contrato No. CO1.PCCNTR.5515012 DE DICIEMBRE 2023
8.Suministrar el SENA, al supervisor del contrato y al coordinador general del proyecto toda la información que se requiera con el fin de que estos puedan verificar el cumplimiento de los requisitos y compromisos tanto contractuales como los legales a que haya lugar en razón del futuro contrato	El contratista cumplió con esta obligación, suministrando oportunamente la información para la verificación del cumplimiento de los requisitos y compromisos tanto contractuales como los legales.	Informe de Supervisión del Contrato No. CO1.PCCNTR.5515012 DE DICIEMBRE 2023
9. Mantener la reserva profesional sobre la información que le sea suministrada para el objeto contractual	El contratista cumplió con esta obligación, manteniendo la reserva profesional sobre la información suministrada respecto a la ejecución del contrato No. CO1.PCCNTR.5515012 DE DICIEMBRE 2023	Informe de Supervisión del Contrato No. CO1.PCCNTR.5515012 DE DICIEMBRE 2023
10. Permitir el ejercicio de las labores de seguimiento y control que adopte el SENA, a través de la supervisión	El contratista cumplió con esta obligación, garantizando el ejercicio de la supervisión en la ejecución del contrato No. CO1.PCCNTR.5515012 DE DICIEMBRE 2023	Informe de Supervisión del Contrato No. CO1.PCCNTR.5515012 DE DICIEMBRE 2023

I. ASPECTOS LEGALES

GARANTÍAS

CONTRACTUALES:

1. Cumplimiento del contrato.
2. Pago de salarios.
3. Calidad del servicio.
4. Calidad y correcto funcionamiento de los bienes

GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO

ASEGURADORA	SURAMERICANA		
No. PÓLIZA	PÓLIZA N° 3775006-0		
FECHA EXPEDICIÓN	3/11/2023		
FECHA APROBACIÓN	3/11/2023		
AMPARO	**VIGENCIA**		**VALOR**
	DESDE	**HASTA**	
Cumplimiento	02–NOV–2023	02–ABR–2024	$1.800.000,00
Pago de Salarios, prestaciones sociales legales e indemnizaciones laborales	02–NOV–2023	03–DIC–2026	$450.000,00
Calidad del Servicio	02–NOV–2023	02–JUN–2024	$900.000,00
Calidad y correcto funcionamiento de los bienes	02–NOV–2023	02–ABR–2024	$1.800.000,00

5. MULTAS Y SANCIONES

A la fecha de presentación del presente informe, se certifica como supervisor del contrato, que no se han presentado multas, indemnizaciones, reintegros ni sanciones.

6. CERTIFICADO DE PAGOS DE SEGURIDAD SOCIAL

A la fecha de presentación del presente informe, se certifica que DARIUSZ ELIAS LOPEZ ZULBARAN, con CC 1.090.382.265, se encuentra al día en pagos de Seguridad Social planilla No. No. 73076523 de 07/12/2023, aportes en la planilla en línea de COMPENSAR y Aportes a la ARL, así como a pazy salvo por conceptos de pagos laborales y fiscales.

7. CUMPLIMIENTO DEL OBJETO

A la fecha de presentación del presente informe el contratista cumplió parcialmente el objeto del contrato durante el mes de noviembre del año en curso, se certifica como supervisor del contrato, que se hadado cabal cumplimiento a las obligaciones contractuales.

8. SUPERVISIÓN DE LA EJECUCIÓN CONTRACTUAL

Que el ordenador del gasto realizó designación de supervisión a MARIA FERNANDA ESCALANTE con comunicación/mediante SECOP II de fecha 14 de NOVIEMBRE de 2023,

Ejecución Presupuestal.

1. PAGOS REALIZADOS

A la fecha de presentación del presente informe, se certifica que el siguiente es el estado de pagos del contrato del asunto:

VALOR INICIAL CONTRATO	**$4.500.000.00**
VALOR ADICIÓN O DISMINUCIÓN DEL CONTRATO	**$0,00**
VALOR FINAL DEL CONTRATO	**$4.500.000.00**
VALOR EJECUTADO	**$4.500.000.00**
VALOR POR EJECUTAR	**$0**
VALOR A REVERSAR	**$0**

FECHA	No. DE FACTURA	VALOR A CANCELAR	VALOR EJECUTADO	SALDO DEL CONTRATO	PORCENTAJE DE EJECUCIÓN FINANCIERA	PORCENTAJEDE EJECUCIÓN FÍSICA	
						No. de días ejecutados	%
06/12/23	**CTA DE COBRO001-2023**	**$ 4.500.000**	**$ 4.500.000**		**100%**		

2. ESTADO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO

A la fecha de presentación del presente informe, se certifica que el siguiente es el estado del contrato del asunto:

ESTADO DE EJECUCIÓN	PORCENTAJE
Física	%
Financiera	100%

Para el trámite del pago parcial del contrato **CO1.PCCNTR.5515012** de diciembre del 2023 cuyo objeto es **CONTRATAR LA CONSULTORÍA PARA REALIZAR AVALUÓ COMERCIAL DE TRES PREDIOS A CARGO DEL SENA REGIONAL CESAR, UBICADOS EN LOS MUNICIPIOS DE CURUMANÍ, CHIMICHAGUA Y VALLEDUPAR**, el contratista presento la cuenta de cobro a su nombre por valor ($4.500.000.) soportada con la planilla de seguridad social de autoliquidación de **CUATRO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS MTE** aportes en línea No. **73076523** dando cumplimiento a lo consignado en la forma de pago. Teniendo en cuenta lo anterior se firma el presente informe de ejecución para dar trámite a la cuenta teniendo en cuenta que el contratista ejecuto el objeto contractual a cabalidad en el mes de diciembre.

Para constancia de lo anterior, se firma el presente informe atendiendo que la ejecución del contrato para el cual fui designado como supervisor, queda como soporte de ejecución del proceso contractual, igual para el trámite de la cuenta y archivo en el expediente contractual.

El presente informe de ejecución se recibe a satisfacción de manera total a los 6 días del mes de diciembre de 2023.

Agradezco su atención, y oportunidad en la presente solicitud.

Elaboró: MARIA FERNANDA ESCALANTE DURAN-Instructora grado 17

Firmado digitalmente por MARIA FERNANDA ESCALANTE DURAN
Fecha: 2023.12.18 09:26:13 -05'00'

Revisó: JOHAN SALAZAR

DARIUSZ LOPEZ AVAL

AVALÚO COMERCIAL No AV 514 CESAR 2023

PREDIO SUB-SEDE CURUMANÍ

DIRECCIÓN: *Calle 3 con Carrera 20 y 21 Barrio Camilo Torres.*

SOLICITADO POR: *SERVICIO NACIONAL DE APREDIZAJE - SENA CONTRATO No. CO1.PCCNTR.5515012, "Contratar la consultoría para realizar avaluó comercial de tres predios a cargo del Sena Regional Cesar, ubicados en los municipios de Curumaní, Chimichagua y Valledupar"*

BIEN A AVALUAR: *Predio urbano Sub-Sede Curumaní, Calle 3 con Carrera 20 y 21 Barrio Camilo Torres, ubicado en el municipio de Curumaní, departamento del Cesar.*

FECHA: *04 de diciembre de 2023*

C O N T E N I D O

1. INFORMACIÓN BÁSICA.

2. TITULACIÓN.

3. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR.

4. REGLAMENTACIÓN TERRITORIAL

5. VERIFICACIÓN DE LA REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA, CON EL CERTIFICADO DE USO DEL SUELO EXPEDIDO POR PLANEACIÓN.

6. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO.

7. DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

8. COMPENDIO DE CONSIDERACIONES DETERMINANTES.

9. METODOLOGÍA DE AVALÚO.

10. LIQUIDACIÓN – AVALUO COMERCIAL

11. ANEXOS

1. INFORMACIÓN BÁSICA.

1.1. ALCANCE VALUATORIO

El presente avalúo tiene como alcance definir el valor comercial del predio: Sub-Sede Curumaní, Calle 3 entre carrera 20 y carrera 21 Barrio Camilo Torres, Curumaní – Cesar.

1.2. TIPO DE AVALÚO

Avalúo comercial (terreno).

1.3. MARCO LEGAL O NORMATIVO

- Ley 388 de 1997
- Resolución 620 del 23 de septiembre de 2.008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC, la cual establece los métodos valuatorios.
- Decreto 422 de 2000 del Ministerio de Desarrollo Económico
- Decreto 1420 de 1998 del Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

1.4. SOLICITANTE DEL AVALÚO

SERVICIO NACIONAL DE APREDIZAJE - SENA REGIONAL CESAR

1.5. FECHA DE LA VISITA

16 de noviembre de 2023

1.6. FECHA DEL INFORME

04 de diciembre de 2023.

1.7. TIPO DE INMUEBLE

Predio identificado con el Numero predial:010101190002000, ubicado en la dirección:Calle 3 entre carrera 20 y carrera 21 Barrio Camilo Torres en el municipio de Curumaní.

1.8. MUNICIPIO

Curumaní.

1.9. DEPARTAMENTO

Cesar.

1.10. USO Y DESTINACIÓN ACTUAL DEL INMUEBLE

En la actualidad el predio presenta un uso Institucional.

1.11. UBICACIÓN ESPECÍFICA

El predio se ubica en la zona occidental del municipio, en el Barrio Camilo Torres.

Coordenadas: 9°11'54.43"N 73°32'54.38"O

A continuación, se muestra la localización del predio:

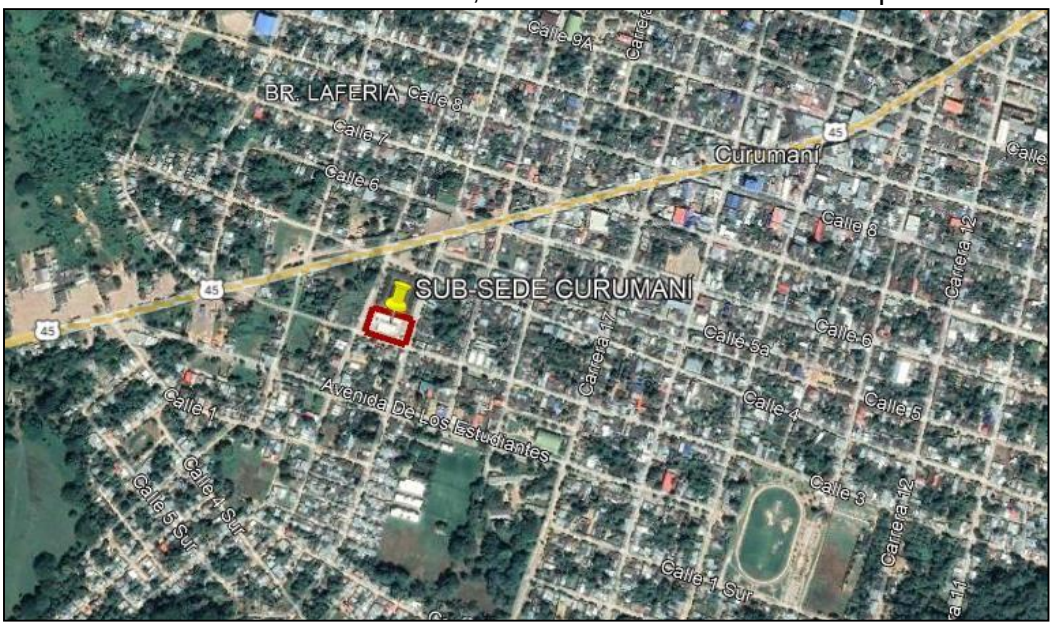


Fig. 1 Localización de la zona objeto de avalúoElaboración propia

1.12. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO

- *Certificado de tradición matrícula inmobiliaria de fecha 17 de Noviembre de 2023.*
- *Copia de la última escritura pública.*
- *Copia de exoneración del impuesto predial.*
- *Certificado de uso del suelo.*
- *Documento de estratificación del predio.*

1.13. DOCUMENTOS ADICIONALES CONSULTADOS

- ✓ Copia digital del Plan Básico de Ordenamiento Territorial 2.000 - 2.008. "PROYECCION HACIA EL NUEVO MILENIO". COMPONENTE URBANO.

2. TITULACIÓN

(Este resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos).

2.1. PROPIETARIOS

SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE – SENA.

2.2. TÍTULOS DEL PROPIETARIO

Escritura pública 177 del 3 de julio de 1998, Notaría Única del Círculo Curumaní.

2.3. IDENTIFICACIÓN INMOBILIARIA Y CATASTRAL

No. PREDIAL	*MATRÍCULA INMOBILIARIA*
01-01-0119-0002-000	192-44902

Tabla 1. Identificación del predio objeto de avalúo Fuente: Certificado Uso del Suelo-Certificado de Tradición.

2.4. OBSERVACIONES

- *La información jurídica consignada en el presente informe, no corresponde a un estudio formal de los títulos.*
- *Se deja constancia que el terreno en estudio que se analizara y tasara económicamente, no corresponde a una unidad jurídicamente independiente, su determinación de forma, cabida y linderos, es tomada de la información cartográfica suministrada por la entidad contratante. Se determinará el valor comercial de las construcciones de las mejoras, teniendo en cuenta las condiciones, edad y estado de conservaciones que aplican sobre la mejora en mayor extensión.*

3. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN

3.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN

El sector en donde se encuentra ubicado el predio objeto de avalúo está ubicado en la parte occidental del municipio, delimitado de la siguiente manera:

POR EL NORTE: Ruta Nacional 45.

POR EL SUR: Inst. Educativa Camilo Torres Restrepo.

POR EL ORIENTE: Centro.

POR EL OCCIDENTE: Sabanagrande.

3.2. GENERALIDADES DEL MUNICIPIO [1]

El Municipio de Curumaní se encuentra ubicado en la subregión central del departamento del Cesar, con un área de aproximadamente 931.1 Km^2, que corresponde al 4,06% del área total departamental. Limita por el norte con el municipio de Chiriguaná, por el oriente con la República de Venezuela y el Departamento de Norte de Santander, por el sur con el municipio de Pailitas y por el occidente con el municipio de Chimichagua. Junto con los

[1] *https://repositoriocdim.esap.edu.co/bitstream/handle/123456789/21768/25980-1.pdf?sequence=1&isAllowed=y*

municipios de Chiriguaná, Chimichagua, La Jagua de Ibirico, Pailitas y Tamalameque, conforman la subregión central del departamento del Cesar, cuyo centro nodal es Curumaní.

3.3. EXPLOTACIÓN ECONÓMICA O ACTIVIDAD PREDOMINANTE[2].

Su economía se basa en el sector primario, el cual se dedica a las actividades que trabajan directamente los recursos naturales: agricultura, ganadería, explotación forestal, pesca y el sector minero.

3.4. CARACTERÍSTICAS CLIMATOLÓGICAS Y METEREOLOGICAS[3]

Según el Atlas Ambiental del departamento del Cesar, el municipio de Curumaní se encuentra ubicado en la zona de los Valles de los ríos Cesar y Magdalena, donde la precipitación oscila entre 900 y 1500 mm, y su bajo valor es debido a la acción secante de los vientos Alisios del noreste, que no encuentran obstáculos orográficos en estos sectores.Presenta una temperatura promedio anual de 28°C, con máxima de 39°C y mínima de 22°C,dependiendo del régimen de lluvia anual. Esto permite clasificar la región dentro del piso térmico cálido ardiente. El régimen de lluvias que se presenta en la zona, de acuerdo con losdatos pluviométricos es bimodal.

3.5. RECURSOS HIDROLÓGICOS

El sistema hidrológico del Municipio de Curumaní forma parte de la Ciénaga de Zapatosa, cuya área es de 6.376 Km^2, cubriendo los departamentos de Cesar y Magdalena. La red hidrográfica principal está constituida por los ríos Animito, Anime y Simiti; las quebradas de San Pedro, Anime y Quiebradientes; y las ciénagas de Zapatosa y Saloa. Siendo compartida esta red hidrográfica con otros municipios tanto del Departamento del Cesar como del Magdalena, por tal razón las acciones a ejecutar en estas áreas deben ser acordadas con las demás administraciones involucradas.

3.6. VÍAS PRINCIPALES DE ACCESO (IDENTIFICACIÓN Y CARACTERÍSTICAS).

El área urbana del Municipio de Curumaní comunica la Costa Atlántica y el Interior del país,a través de la Troncal de Oriente ubicándose 27 Km de esta vía nacional en su territorio, la cual atraviesa el centro de la ciudad. De igual manera tiene comunicación para la capital Valledupar, mediante la vía San Roque – Valledupar.

Para acceder al predio se toma Ruta Nacional 45, cruzando hacia la Calle 3 hasta la carrera21.

[2] *https://es.wikipedia.org/wiki/Curuman%C3%AD*
[3] *https://repositoriocdim.esap.edu.co/bitstream/handle/123456789/21768/25980-1.pdf?sequence=1&isAllowed=y*

3.7. SERVICIOS PÚBLICOS E INFRAESTRUCTURA (SECTOR)[4]

Curumaní a pesar de pertenecer al Plan Departamental de Aguas su indicador es de 57,28%de cobertura para 2018, estando en un nivel bajo respecto al promedio del país y sin superarel promedio departamental.
El porcentaje de viviendas ocupadas con personas presentes que tienen acceso al servicio de acueducto en el municipio de Curumaní, está determinado hasta el año 2018 de la siguiente forma: En la zona urbana con un 96.4 %, en la zona rural con un 48.8%, y de manera global o integral con un 83%.

El porcentaje de viviendas ocupadas con personas presentes que tienen acceso al servicio de alcantarillado en la municipalidad de Curumaní, esta expresado hasta el año 2018 del siguiente modo: En la zona urbana con un 89.7 %, en la zona rural con un 32%, y de manera global o integral con un 73.5%.

El porcentaje de viviendas ocupadas con personas presentes que tienen acceso al servicio de gas en el municipio de Curumaní, está definida hasta el año 2018 de la siguiente manera:En la zona urbana con un 78.5 %, en la zona rural con un 36%, y de manera global o integralcon un 66.3%.

El porcentaje de viviendas ocupadas con personas presentes que tienen acceso al servicio de recolección de basuras en el municipio de Curumaní, está determinada hasta el año 2018de la siguiente forma: En la zona urbana con un 89.2 %, en la zona rural con un 2%, y demanera global o integral con un 64.4 %.

3.8. TOPOGRAFÍA DEL SECTOR

Desde el punto de vista topográfico el municipio de Curumaní pertenece a la región del oriente o serranía de los Motilones. Además, se destacan los siguientes cerros: Champan, San Sebastián o Astilleros, La Morrocoya, El Mamey o Guaimaral, San Sebastián, Cerro Azul,Nutria y El Púlpito. Los suelos en su gran mayoría presentan características de relieve escarpado y fuertemente quebrados con pendientes entre 25 y 40% moderadas hasta el 20%, profundidad efectiva, de muy superficial a la profunda. En tanto sus laderas, se caracterizan por presentar pendientes muy escarpadas y de excesiva peligrosidad y rocosidad, muy superficiales. La microregión donde se encuentra el casco urbano es plana en su totalidad con suaves pendientes. Hacia el occidente en las proximidades del río Cesar,se presenta una región plana y cenagosa regada por numerosas pendientes

3.9. SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO DEL SECTOR

En general la situación de orden público se considera normal y se observó presencia de las autoridades para el desarrollo de actividades institucionales.

[4] *https://curumanicesar.micolombiadigital.gov.co/sites/curumanicesar/content/files/000470/23481_acuerdo-plan-de-desarrollo-20202023--curumani.pdf*

3.10. VALORIZACION DEL SECTOR

Valorización media a mediano y largo plazo, se observa una tendencia media en vender los inmuebles; la buena disponibilidad a vías principales y la facilidad a contar con todos los servicios públicos; agua, gas, energía, alcantarillado y acueducto.

4. REGLAMENTACIÓN TERRITORIAL

A continuación, se expondrán los elementos más relevantes de la reglamentación y usos del suelo que caracteriza el sector de localización y por ende la propiedad en estudio. Es importante mencionar que actualmente el Plan Básico de Ordenamiento Territorial PBOT 2000
- 2008 COMPONENTE URBANO Y COMPONENTE RURAL; determina entre otros, los usos del suelo y el tratamiento para las diferentes zonas del municipio.

4.1. DECRETOS Y/O ACUERDOS REGLAMENTARIOS

PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2000 - 2008. "PROYECCION HACIA EL NUEVO MILENIO". COMPONENTE URBANO Y COMPONENTE RURAL.

4.2. CLASIFICACIÓN DEL PREDIO Y DEFICIONES

La norma vigente contenida en el acuerdo antes mencionado y el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación y Obras Públicas con fecha 22 de noviembre de 2023, clasifica el predio objeto de estudio dentro de las siguientes categorías:

TIPO DE SUELO: Urbano.

CAPÍTULO USOS DEL SUELO URBANO pág. 119 del PBOT:

- *SUELO URBANO. Corresponde al área del territorio municipal destinado a usos urbanos por el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, que cuente con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación. En este sentido, el Perímetro del Suelo Urbano está determinado por el perímetro sanitario de la cabecera municipal. Pertenecen a esta categoría las zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación, que se definan como áreas de mejoramiento integral en los Planes.*

SUELO DE USO COMERCIAL, NEGOCIOS Y DE SERVICIOS. Hace referencia a las áreas cuya destinación es satisfacer las actividades comerciales y de servicios en sus distintos niveles, como también los usos complementarios a las mismas, entendiéndose estas actividades como venta de bienes y servicios.

SUELO DE USO INSTITUCIONAL. Corresponden a servicios cuya cobertura municipal, tamaño y/o tipo de actividad requieren condiciones especiales de ubicación y generan un impacto urbanístico, ambiental o social.

Las áreas para dotación institucional y servicios municipales en el PBOT delimitan los suelos para localizar los equipamientos y los servicios básicos, elementos fundamentales para el funcionamiento del casco urbano. En este sentido se definieron dos (2) tipos de áreas diferenciadas:

- ♦ *Zona De Equipamientos: Destinadas al desarrollo de instalaciones para servicios de educación, salud, bienestar, cultura, culto, recreativo y deportivo.*
- ♦ *Zona Servicios Básicos: Destinadas a las actividades de abastecimiento (ferias, servicios funerarios, servicios de la administración pública, empresas de servicios públicos, transporte y saneamiento.*

Aspecto a tener en cuenta en la edificabilidad de los inmuebles Lotes con servicios, paraeste tipo de proyectos se contempla iguales o mayores indicadores en lo que respecta a ;área del lote, fondos y frente, antejardines, áreas de cesión, vías vehiculares, vías peatonales, obras de urbanismo y deben estar debidamente diseñadas y ser entregadas totalmente construidas y definidas.

Con relación a los indicadores importantes de cesión

Para la construcción de VIS es fundamental la configuración del sistema de áreas verdes y su articulación al sistema vial y de espacio publico de la trama urbana existente, para lo cual es importante reglamentar las áreas de cesión dentro de cada proyecto, la cual hace referencia a vías, zonas verdes y equipamientos comunitarios..

Parqueaderos de vehículos para viviendas:	1 x 4 viviendas
Parqueaderos para visitantes:	1 x 7 viviendas
Area de Cesión:	40% del Lote.
Vias Vehiculares en zonas no desarrolladas:	1 cada 100 metros
Vías Vehiculares en zonas en áreas desarrolladas:	Según el desarrollo vial de los sectores aledaños

Con relación a los elementos fijos del perfil de vías:

Tipo de Vías	Calzada (Metros)	Andén (Metros)	Separador (Metros)	Zona Verde (Metros)
Vehiculares Interiores	5.00	1.00		
Vehiculares externas	6.00	1.50		
Vehiculares externas de doble calzada	7.00	2.00	2.00	
Peatonales internas				3.00

CLASIFICACIÓN SEGÚN CERTIFICADO DE USO DEL SUELO

ZONA COMERCIAL, NEGOCIOS Y DE SERVICIOS

SUELOS DE USO COMERCIAL, NEGOCIOS Y DE SERVICIOS: Clasificación: "Hace referencia a las áreas cuya destinación es satisfacer las actividades comerciales y de

servicios en sus distintos niveles, como también los usos complementarios a las mismas, entendiéndose estas actividades como venta de bienes y servicios. "

Delimitación: "Actualmente se ubican en el barrio Centro exclusivamente en la zona aledañaa la Troncal de Oriente y la zona aledaña a la Plaza de Mercado. El PBOT reglamenta comozona de usos comercial, negocios y servicios combinado con Institucional, el área correspondiente al barrio Centro y la zona del mercado público. Asimismo, se establece elCorredor sobre la Troncal de Oriente como zona de uso comercial, negocios y servicios."

5. VERIFICACIÓN DE LA REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA (PBOT 2000 - 2008. COMPONENTE URBANO), CON EL CERTIFICADO DE USO DEL SUELO EXPEDIDO POR PLANEACIÓN.

En el uso actual se registra un uso Dotacional donde se encuentra la sede del Sena de Curumaní, por lo tanto, el uso que fue certificado por el Secretario de Planeación Municipal el ingeniero Jesús Manzano Portillo, indica que son de uso comercial, negocios y servicios, se aclara que no pudo ser verificado en los planos de acuerdo con el PBOT del 2000. El PBOT reglamenta como zona de usos comercial, negocios y servicios combinado con Institucional, el área correspondiente al barrio Centro y la zona del mercado público, por lo tanto, al permitirla combinación con el uso institucional, este se encuentra acorde y permitido para el desarrollodel uso Dotacional.

6. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

6.1 CABIDA SUPERFICIARIA

De acuerdo al objeto del contrato las construcciones y mejoras no hacen parte del encargo valuatorio, por lo tanto, se procederá solamente a valorar el área de terreno en cada una de sus categorías, según el PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2000 - 2008. COMPONENTE URBANO.

DESCRIPCIÓN	***CATASTRO M2***	***Escritura Pública M2***	***Pliegos de contratación M2***
SUB SEDE CURUMANÍ	*2500*	*8100*	*2500*
ÁREA TOTAL	***2500***	***8100***	***2500***

Tabla 2. Cuadro aclaratorio de áreas del objeto de avalúo
FUENTE: Información tomada de recibo de impuesto predial, escritura pública y pliegos de contratación suministrada por contratante.

Nota: el área con la que se liquidará el valor comercial es la que se observa en Catastro que coincide con la verificada en campo.

6.2. LINDEROS

Los linderos del predio de mayor extensión obran en la Escritura pública 177 del 3 de julio de 1998, Notaría Única del Círculo Curumaní.

6.3. FORMA GEOMÉTRICA

Terreno de forma regular.

6.4. TOPOGRAFÍA Y RELIEVE

Tipo (a): plana.

6.5. VÍAS DE ACCESO E INTERNAS

Al predio se accede por la Ruta Nacional 45, cruzando hacia la Calle 3 hasta la carrera 21.

6.6. AFECTACIONES Y ACCIDENTES FÍSICOS

No hay afectaciones.

6.7. USO ACTUAL

El predio se encuentra actualmente en uso dotacional.

6.8. SERVICIOS PUBLICOS Y DISPONIBILIDAD DE AGUAS

El predio objeto de avalúo cuenta actualmente con servicio de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, alumbrado público, servicio de gas natural y recolección de basuras.

6.9. MEJORAS

No aplica de acuerdo al objeto del contrato.

7. DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

No aplica de acuerdo al objeto del contrato.

8. COMPENDIO CONSIDERACIONES DETERMINANTES

Adicional a las características más relevantes de la propiedad, expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta para la determinación del precio comercial materia del presente informe, las siguientes particularidades:

- ✓ La ubicación del predio se encuentra a menos de 50 metros de la vía nacional i 45, de ruta del Sol, colindante con la plaza de mercado en la parte posterior y del lado frontal del ingreso de la sede del Sena, con una zona netamente Residencial.

- ✓ Las vías se encuentran en pavimento rígido, lozas de concreto que permite la facilidad de cualquier tipo de transporte para llegar

- ✓ La sede del SENA DE Curumaní, cuenta con todas las infraestructura de servicios públicos como; internet, cable, agua potable, alcantarillado, gas y energía.

- ✓ Se aclara que solo se valorara el terreno de la sede el SENA de acuerdo con el objeto del contrato, “Contratar la consultoría para realizar avalúo comercial de tres predios a cargo del SENA Regional Cesar, ubicados en los municipios de Curumaní, Chimichagua y Valledupar”

- ✓ El área por liquidar en el presente avalúo corresponde a la solicitada por el contratante y a la evidenciada en la inspección ocular a la sede del SENA, que corresponde a 2500 m2, por lo tanto, el área indicada en la escritura pública de 8100 m2 se recomienda hacer una escritura aclaratoria en cuanto al área y linderos.

9. METODOLOGÍA DE AVALÚO

El valor de comercial del predio urbano Sub-Sede Curumaní, Calle 3 con Carrera 20 y 21 Barrio Camilo Torres, se da por el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 620 del 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, aplicando los siguientes métodos:

***“ARTÍCULO 4o. MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL**. Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de lasventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar, al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir, la real posibilidad de vender lo proyectado.*

***PARÁGRAFO.** Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentesusos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidadeslegales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.”*

Aplicación del Método: Para la aplicación de este método se parte del principio de mayory mejor uso el cual se logra establecer a partir de evaluar las actuales condiciones de uso, actividad edificadora y proyectos en desarrollo en la zona.

Tal como menciona la normativa, es indispensable que además de la factibilidad técnicay jurídica se evalúe la comercial del proyecto o sea la real posibilidad de vender lo proyectado.

CONCLUSIÓNES ECONÓMICAS:

De acuerdo con el encargo valuatorio se presenta a continuación la liquidación del valor del terreno urbano de Zona comercial de negocios y servicios de acuerdo con la certificación de uso y plenamente validada con el acuerdo municipal y dando cumplimiento al art. 5 de la resolución 620 del 2008 IGAC, de acuerdo con la técnica valuatoria presentada Técnica Residual de acuerdo con los anexos del 2 al 4, se concluye un valor de terreno de $250.000 pesos M/cte (Doscientos Cincuenta Mil pesos).

10. Liquidación del avalúo comercial del terreno urbano Sub-Sede SENA Curumaní. Calle 3 con Carrera 20 y 21 Barrio Camilo Torres, ubicado en el municipio de Curumaní, departamento del Cesar

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 vigenciade 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.

Atentamente,



DARIUSZ ELIAS LOPEZ ZULBARAN
ESPECIALISTA EN AVALÚOS
RAA N°. AVAL 1.090.382.265
Tel: 3125451758

Bogotá, 04 de Diciembre de 2023

11. ANEXOS

Anexo No 1	Fotografías del predio
Anexo No 2	Ejercicio Residual
Anexo No 3	Tratamiento Urbanístico
Anexo No 4	Oferta de relación del mercado
Anexo No 5	Certificado uso del suelo planeación
Anexo No 6	Certificado del Avaluador – RAA

ANEXO No 1 FOTOGRAFIAS DEL PREDIO

	
Entorno del predio	*Entorno del predio*
	
Vista general del predio	*Vista general del predio*
	
Vista general del predio	*Vista general del predio*

	
Vista general del predio	*Vista general del predio*

ANEXO No 2 Ejercicio Residual

VIAS en Asfalto ancho 5 m					
ITEM	**DESCRIPCION**	**UND**	**CANTIDAD**	**COSTO UNITARIO**	**COSTO ITEM**
	Preliminares				**$ 4,256,700.00**
240	Localizacion Trazado y replanteo	M2	700.00	$ 6,081	$ 4,256,700
	vias				**$ 127,680,000.00**
244	Via V en Calzada en concreto	m2	80.00	$ 1,596,000	$ 127,680,000.00
Observaciones: Este presupuesto aplica para las vias			**VALOR ITEM**		**$ 131,936,700.00**
			VALOR (m2)		$ 188,481.00
			VALOR ADOPTADO (m2)		**$ 188,500.00**

ALCANTARILLADO Y ACUEDUCTO					
ITEM	**DESCRIPCION**	**UND**	**CANTIDAD**	**COSTO UNITARIO**	**COSTO ITEM**
	Preliminares				**$ 6,081,000.0**
240	Localizacion Trazado y replanteo	M2	1000	$ 6,081	$ 6,081,000.0
	ACOMETIDA HIDRAULICA				**$ 17,740,128.0**
242	ENTIBADO	M2	160	$ 47,983.00	$ 7,677,280.0
241	Tuberia pvc 2-1/22¨	MI	800	$ 6,081	$ 4,864,800.0
241	collar de derivacion	UND	80	$ 11,656	$ 932,480.0
241	codo	UND	96	$ 44,433	$ 4,265,568.0
	ACOMETIDA ALCANTARILLADO				**$ 32,748,400.0**
242	ENTIBADO	M2	400	$ 47,983.00	$ 19,193,200.0
244	TUBERIA 4"	ML	300	$ 45,184	$ 13,555,200.0
Observaciones: Este presupuesto aplica para acueducto y alcantarillado			**VALOR ITEM**		**$ 56,569,528.0**
			VALOR (m2)		$ 56,569.5
			VALOR ADOPTADO (m2)		**$ 56,600.0**

FACTOR		FACTOR
VIAS	$ 188,500.00	$ 37,700
ALCANTARILLADO Y ACUEDUCTO	$ 56,600.0	$ 11,320
	URBANISMO	**$ 49,020**

ANEXO No. 3 Oferta de relación del mercado

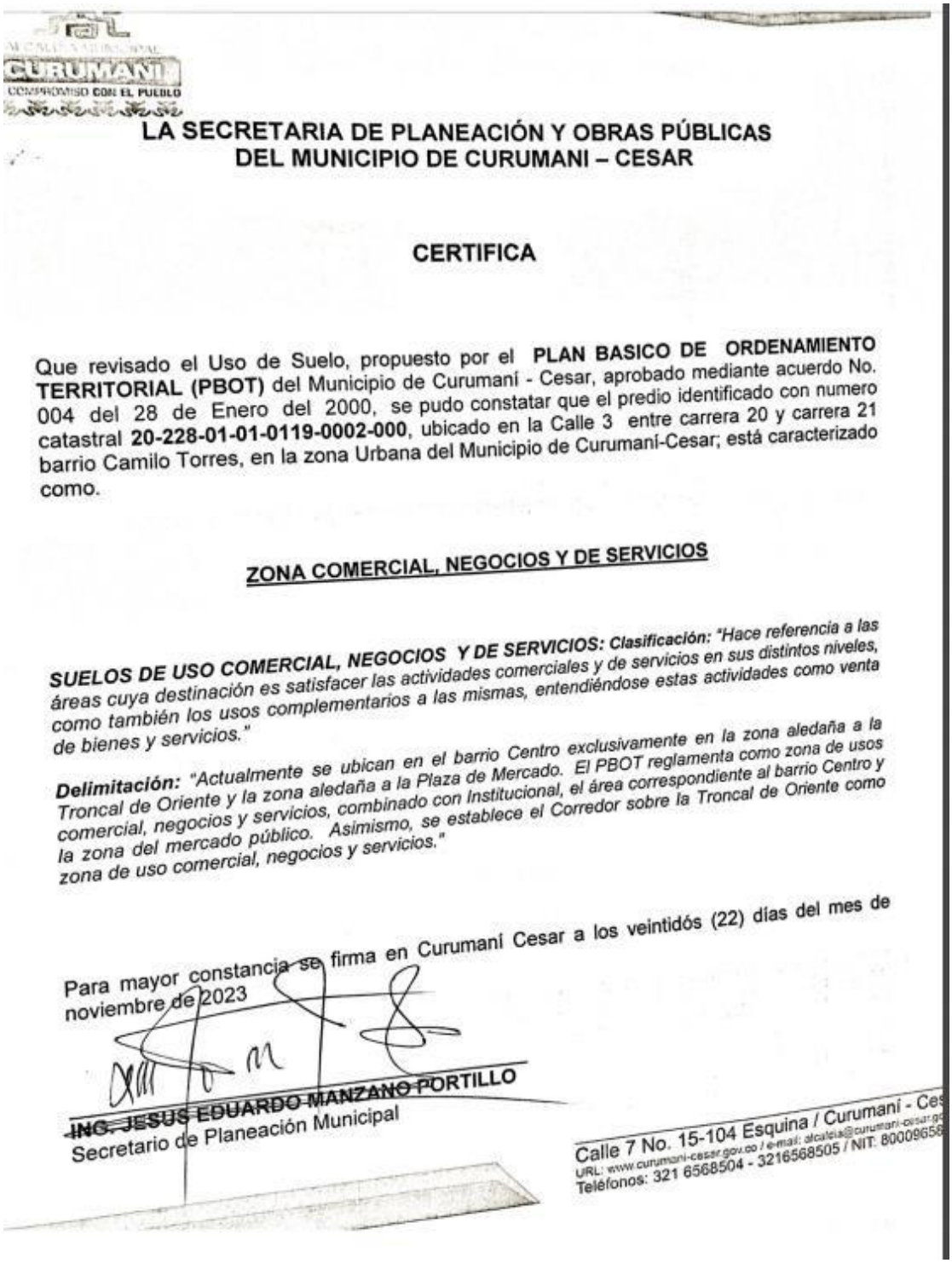
PREDIO "SENA "

MUNICIPIO CURUMANI - DPTO DE CESAR

No.	UBICACION	TEL. FUENTE	TIPO DE OFERTA	NOMBRE CONTACTO	TIPO DE FUENTE	AREA TERRENO (M2)	AREA CONST. (m²)	AREA CONST. OTRAS MEJORAS	DESCRIPCIONES CONSTRUCCIONES	PRECIO	% Negociación	VALOR NEGOCIADO	VALOR UNITARIO CONSTRUCCIONES (m²)	VALOR UNITARIO otras mejoras (m²)	VALOR TOTAL CONSTRUCCIONES (m²)	VALOR TOTAL ANEXOS Y CULTIVOS	VALOR UNITARIO TERRENO (VAL DEPURADO	VALOR TOTAL TERRENO (DEPURADO	OBSERVACIONES	FOTO SECTOR DEL PREDIO
1	CAMILO TORRES CURUMANI	3176467884	TRANSACION	JORGE IVAN	CAMPO	300.0000	0.00	0.00	LOTE	$ 45,000,000	0%	$ 45,000,000	$ 400,000	$ -	$ -	$ -	$ 150,000	45,000,000	LOTE 10 FRENTE POR 30 DE FONDO	
2	CAMILO TORRES CURUMANI	3146061298	VENTA	NAYIBE	CAMPO	408.0000	408.00	1,000.00	3 CUARTO 1 BAÑO PORTON	$ 100,000,000	0%	$ 100,000,000	$ -	$ -	$ -	$ -	$ 245,098	100,000,000	CASA LOTE 3 HABITACION	

DARIUSZ LOPEZ AVAL

ANEXO No. 4 CERTIFICADO USO DEL SUELO



CURUMANI
COMPROMISO CON EL PUEBLO

LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS DEL MUNICIPIO DE CURUMANI – CESAR

CERTIFICA

Que revisado el Uso de Suelo, propuesto por el **PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PBOT)** del Municipio de Curumaní - Cesar, aprobado mediante acuerdo No. 004 del 28 de Enero del 2000, se pudo constatar que el predio identificado con numero catastral **20-228-01-01-0119-0002-000**, ubicado en la Calle 3 entre carrera 20 y carrera 21 barrio Camilo Torres, en la zona Urbana del Municipio de Curumaní-Cesar; está caracterizado como.

ZONA COMERCIAL, NEGOCIOS Y DE SERVICIOS

SUELOS DE USO COMERCIAL, NEGOCIOS Y DE SERVICIOS: Clasificación: *"Hace referencia a las áreas cuya destinación es satisfacer las actividades comerciales y de servicios en sus distintos niveles, como también los usos complementarios a las mismas, entendiéndose estas actividades como venta de bienes y servicios."*

Delimitación: *"Actualmente se ubican en el barrio Centro exclusivamente en la zona aledaña a la Troncal de Oriente y la zona aledaña a la Plaza de Mercado. El PBOT reglamenta como zona de usos comercial, negocios y servicios, combinado con Institucional, el área correspondiente al barrio Centro y la zona del mercado público. Asimismo, se establece el Corredor sobre la Troncal de Oriente como zona de uso comercial, negocios y servicios."*

Para mayor constancia se firma en Curumaní Cesar a los veintidós (22) días del mes de noviembre de 2023

ING. JESUS EDUARDO MANZANO PORTILLO
Secretario de Planeación Municipal

Calle 7 No. 15-104 Esquina / Curumaní - Ces
URL: www.curumani-cesar.gov.co / e-mail: alcaldia@curumani-cesar.go
Teléfonos: 321 6568504 - 3216568505 / NIT: 80009658

ANEXO No. 5 CERTIFICADO DEL AVALUADOR – RAA

PIN de Validación: ab1f0a68

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

ANA

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) DARIUSZ ELIAS LOPEZ ZULBARAN, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1090382265, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Marzo de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1090382265.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) DARIUSZ ELIAS LOPEZ ZULBARAN 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	Regimen
08 Ago 2018	Régimen de Transición

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	Regimen
23 Mar 2017	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	Regimen
08 Ago 2018	Régimen Académico

Página 1 de 5

DARIUSZ LOPEZ AVAL

PIN de Validación: ab1f0a68

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

ANA

Categoria 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
23 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoria 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
08 Ago 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoria 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
08 Ago 2018

Regimen
Régimen de Transición

Categoria 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores,camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
08 Ago 2018

Regimen
Régimen de Transición

PIN de Validación: ab1f0a68

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

ANA

Categoria 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
08 Ago 2018	Régimen Académico

Categoria 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
08 Ago 2018	Régimen Académico

Categoria 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción	Regimen
08 Ago 2018	Régimen Académico

Categoria 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción	Regimen
08 Ago 2018	Régimen Académico

Categoria 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.

DARIUSZ LOPEZ AVAL

PIN de Validación: ab1f0a68

https://www.raa.org.co

Fecha de inscripción	Regimen
08 Ago 2018	Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CRA 88A NO. 21-75 BARRIO HAYUELOS
Teléfono: 3125451758
Correo Electrónico: dariuszlop24@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Ingeniero Civil - Universidad Francisco de Paula Santander.
Especialista en Avalúos - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

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) DARIUSZ ELIAS LOPEZ ZULBARAN, identificado(a) con Cédula de ciudadania No. 1090382265

El(la) señor(a) DARIUSZ ELIAS LOPEZ ZULBARAN se encuentra al dia con el pago sus derechos de registro, asi 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

ab1f0a68

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 Diciembre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

PIN de Validación: ab1f0a68

https://www.raa.org.co

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

AVALUO COMERCIAL AV 515_CESAR_2023

PREDIO SUB-SEDE CHIMICHAGUA

DIRECCIÓN: *Carrera 7ª con Calle 1 Barrio Villa Esther.*

SOLICITADO POR: *SERVICIO NACIONAL DE APREDIZAJE - SENA CONTRATO No. CO1.PCCNTR.5515012, "Contratar la consultoría para realizar avaluó comercial de tres predios a cargo del SENA Regional Cesar, ubicados en los municipios de Curumaní, Chimichagua y Valledupar"*

BIEN A AVALUAR: *Predio rural Sub sede Chimichagua, Carrera 7ª con Calle 1 Barrio Villa Esther, ubicado en el municipio de Chimichagua, departamento del Cesar.*

FECHA: *04 de diciembre de 2023*

C O N T E N I D O

1. INFORMACIÓN BÁSICA.

2. TITULACIÓN.

3. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR.

4. REGLAMENTACIÓN TERRITORIAL

5. VERIFICACIÓN DE LA REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA, CON EL CERTIFICADO DE USO DEL SUELO EXPEDIDO POR PLANEACIÓN.

6. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO.

7. DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

8. COMPENDIO DE CONSIDERACIONES DETERMINANTES.

9. METODOLOGÍA DE AVALÚO.

10. LIQUIDACIÓN – AVALUO COMERCIAL

11. ANEXOS

1. INFORMACIÓN BÁSICA.

1.1. ALCANCE VALUATORIO

El presente avalúo tiene como alcance definir el valor comercial del predio: Sub sede Chimichagua, Carrera 7ª con Calle 1 Barrio Villa Esther, Chimichagua – Cesar.

1.2. TIPO DE AVALÚO

Avalúo comercial (terreno).

1.3. MARCO LEGAL O NORMATIVO

- ***Decreto 1420 de 1998 del Ministerio de Hacienda y Crédito Público****., "por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos·.*

- ***Decreto 422 de 2000 del Ministerio de Desarrollo Económico.*** *Por el cual se reglamenta parcialmente el artículo 50 de la Ley 546 de 1999 y los artículos 60, 61 y 62 de la Ley 550 de 1999*

- ***Resolución 620 del 23 de septiembre de 2.008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC,*** *Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.*

1.4. SOLICITANTE DEL AVALÚO

SERVICIO NACIONAL DE APREDIZAJE - SENA REGIONAL CESAR

1.5. FECHA DE LA VISITA

16 de noviembre de 2023

1.6. FECHA DEL INFORME

04 de diciembre de 2023.

1.7. TIPO DE INMUEBLE

Predio identificado con el Numero predial: 00-03-0001-00033-000, ubicado en la dirección: Carrera 7ª con Calle 1 Barrio Villa Esther, en el municipio de Chimichagua.

1.9. MUNICIPIO

Chimichagua.

1.10. DEPARTAMENTO

Cesar.

1.11. USO Y DESTINACIÓN ACTUAL DEL INMUEBLE

En la actualidad el predio presenta un uso Institucional.

1.12. UBICACIÓN ESPECÍFICA

El predio se ubica en sector de Chambacu de la zona sur-occidental del municipio, en el Barrio Villa Esther.

Coordenadas: 9,253506 N -73,819359 W

A continuación, se muestra la localización de la Subsede Chimichagua.

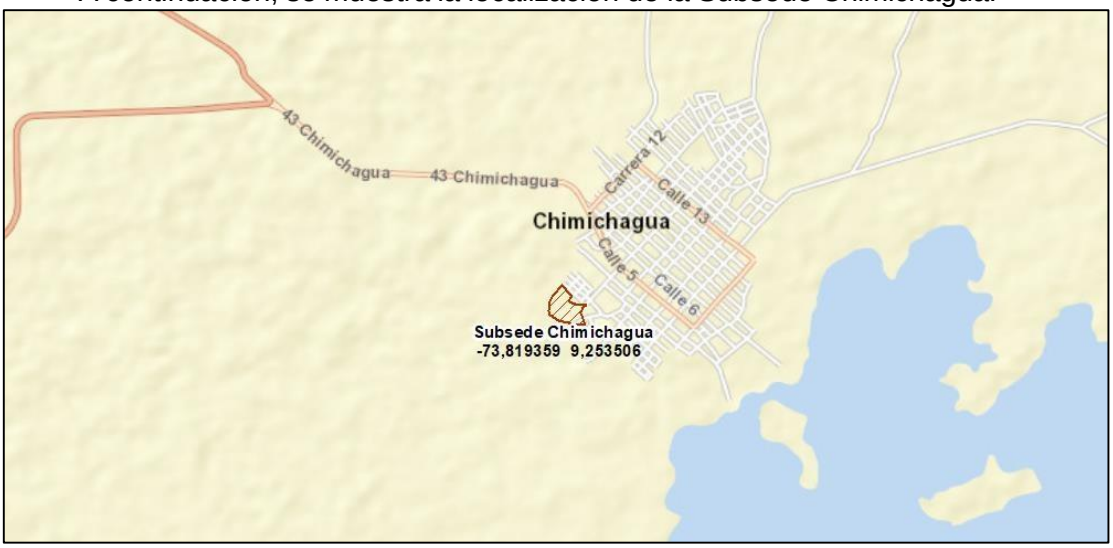


Fig. 1 Localización de la zona objeto de avalúo Fuente: Propia

1.13. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO

- *Certificado de tradición matrícula inmobiliaria de fecha 17 de Noviembre de 2023.*
- *Copia de la última escritura pública.*
- *Certificado de uso del suelo.*
- *Documento de estratificación del predio.*

1.14. DOCUMENTOS ADICIONALES CONSULTADOS

- ✓ COPIA DIGITAL DEL ACUERDO MUNICIPAL NO 019 DE 10 DE DICIEMBRE DE 2001, POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CHIMICHAGUA – CESAR.

- ✓ Mapa de Suelos del Territorio Colombiano a escala 1:100.000. Departamento: Cesar – Geoportal IGAC

- ✓ Mapa de Capacidad de Uso del suelo del Territorio Colombiano a escala 1:100.000. Departamento: Cesar - Geoportal IGAC.

2. TITULACIÓN

(Este resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos).

2.1. PROPIETARIOS

SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE -SENA

2.2. TÍTULOS DEL PROPIETARIO

Escritura 131 del 29 de mayo del 2002, Notaría Única de Chimichagua.

2.3 IDENTIFICACIÓN INMOBILIARIA Y CATASTRAL

MATRICULA INMOBILIARIA	***CÉDULA CATASTRAL***	***NOMBRE DEL PREDIO SEGÚN CTL***
192-21896	00030001000033000	CASA UNIVERSIDAD POPULAR DEL CESAR

Tabla 1. Identificación del predio objeto de avalúo
Fuente: Certificado de Tradición.

2.5. OBSERVACIONES

- *La información jurídica consignada en el presente informe no corresponde a un estudio formal de los títulos.*
- *Se deja constancia que el predio objeto en estudio se analizará y tasará económicamente, corresponde a una unidad jurídicamente independiente, su determinación de forma, cabida y linderos es tomada de la información del certificado de libertad y tradición suministrada por la entidad contratante. Se determinará el valor comercial de toda el área de terreno del predio, teniendo en cuenta las condiciones físicas, de localización y normativas que aplican sobre la propiedad en mayor extensión.*

2. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN

3.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN

El sector en donde se encuentra ubicado el predio objeto de avalúo está ubicado en la parte sur occidental del municipio, delimitado de la siguiente manera:

POR EL NORTE: Institución educativa La Inmaculada

POR EL SUR: Ciénaga de Zapatosa.

POR EL ORIENTE: Cementerio.

POR EL OCCIDENTE: Finca La Heroica

3.2. GENERALIDADES DEL MUNICIPIO[1]

CHIMICHAGUA - CESAR	
Identificación	
Nombre:	Chimichagua
Nit:	892.300.815-1
Código DANE:	20175
Región:	Caribe
Entorno de Desarrollo (DNP):	Temprano
Categoría Ley 617 de 2000:	6
Gentilicio	Chimichaguero, -a
Geografía	
Coordenadas Geográficas	9°15′28″N 73°48′48″O
Superficie	1.425 Km2 (142,500 Ha)
Área sobre el departamento	6%
Densidad Poblacional	25,42 Hab / Km2
Altitud	Media 49 m s. n. m.
clima	temperatura promedio anual es de 30º C, pero en temporada de calor la temperatura llega hasta los 40º C.

Límites: El Municipio de Chimichagua Limita por: El Norte con el Municipio de Astrea. Por el sur: con los municipios de Pailitas y Tamalameque. Por el este con los municipios de: Curumaní y Chiriguaná. Y por el oeste con el municipio de El Banco, Magdalena.

Para el año 2020 según cifras de la Ficha Territorial del Departamento Nacional de Planeación DNP, la población del Municipio de Chimichagua es de 36.229 habitantes, la cual representa el 2,8% de la población del Departamento.

3.3. EXPLOTACIÓN ECONÓMICA O ACTIVIDAD PREDOMINANTE.

El sector agropecuario es el renglón primario del municipio, está representado por tres sectores el sector agrícola, pecuario y pesquero, que están acorde con la vocación de sus habitantes.

Se desarrollan actividades como la cría de ganado bovino, posicionándonos como una región de ganadería de doble propósito, con niveles mínimo aceptables de explotación, de igual manera se desarrolla la pesca artesanal y la acuicultura en este orden la cría de aves de corral y especies menores como: porcinos, caprinos-ovinos y equinos, tiene además gran relevancia para la economía del municipio la producción y comercialización de queso. Como actividad secundaria la actividad Agrícola como la siembra de Maíz, Yuca, Ahuyama, Patilla y Cítricos (limón, Naranjas en sus diversas variedades) principalmente.

[1] *https://www.chimichagua-cesar.gov.co/CovidNormatividad/PLAN%20DE%20DESARROLLO%20CHIMICHAGUA%20PRODUCTIVA%2 02020-2023.pdf*

3.4. CARACTERÍSTICAS CLIMATOLÓGICAS Y METEREOLOGICAS[2]

La temperatura promedio anual es de 30 °C, pero en temporada de calor la temperatura llega hasta los 40 °C. La humedad relativa es del 70% y en época de lluvia se recogen hasta 1200 mm. Los climas predominantes en esta subregión son el tropical lluvioso y tropical seco, este último se caracteriza por tener dos estaciones secas.

3.5. RECURSOS HIDROLÓGICOS[3]

El municipio cuenta con el espejo más grande de agua dulce de Latinoamérica y afluentes de agua, se halla distribuido en el territorio de nuestro municipio así: "La ciénaga de Zapatosa está ubicada en la parte baja del río Cesar, cubre una gran depresión geológica de una superficie de 310 kilómetros cuadrados que almacenan más de mil millones de metros cúbicos de agua impidiendo que las corrientes del río Cesar, el cual tiene un recorrido de 280 km navegable solo para embarcaciones pequeñas, se suman a las del río Magdalena. En esta región se encuentran las poblaciones de El Banco, Chimichagua, Chiriguaná y otras poblaciones aledañas; que derivan su mayor economía de la pesca y de un tipo especial de ganadería sobre pastos naturales comunales que crecen exuberantemente cuando bajan las aguas.

En la misma zona se forman otras ciénagas de menor capacidad, como las ciénagas de Pancuiche, Pujango, Alfaro, Guáimaral, Bochinche, Cambú, y Saha ya. Además, los ríos limón y el Cesar.

3.6. VÍAS PRINCIPALES DE ACCESO (IDENTIFICACIÓN Y CARACTERÍSTICAS).

El municipio cuenta con buena conectividad vial terrestre, desde la cabecera municipal con salida hace el norte del país, está la vía nacional 4313 que conecta con el corregimiento de cuatro vientos y la ruta del sol; por la misma vía nacional 4313 se conecta la cabera con el municipio de El Banco y de ahí hacia el interior del país.
Desde el corregimiento de Saloa se conecta con el corregimiento de Las Vegas y la Ruta del Sol, al igual que desde el corregimiento de La Mata. Vías que se encuentran en un estado de transitabilidad aceptable.

Para acceder al predio se toma Carrera 6 en sentido sur occidente, cruzando hacia la Calle 1.

3.7. SERVICIOS PUBLICOS E INFRAESTRUCTURA (SECTOR)

La prestación de servicios de acueducto en la cabecera municipal se hace a través de servicios públicos ACUACHIM E.S.P, la cual tiene la responsabilidad de administra los servicios de acueducto, alcantarillado y aseo en la cabecera municipal, cuenta con 2.319 usuarios adscrito a la empresa.

En el servicio de Acueducto tiene una cobertura del 64,08% a nivel municipal, de los cuales, en la cabecera el porcentaje de cobertura es de 97,04% y en la zona rural de 49,42%.

---

[2] *https://es.wikipedia.org/wiki/Chimichagua*
[3] *https://www.chimichagua-cesar.gov.co/CovidNormatividad/PLAN%20DE%20DESARROLLO%20CHIMICHAGUA%20PRODUCTIVA%2 02020-2023.pdf*

La cobertura del servicio de alcantarillado en el municipio es del 31,99%, el cual se concentra únicamente en la cabecera con una cobertura del 95,02%.

La prestación de este servicio se da únicamente en la cabecera de manera deficiente, con una cobertura urbana del 81,55%; a nivel municipal la cobertura es del 27,44%.

La cobertura en cuanto a viviendas ocupadas con personas presentes que tienen servicio de energía eléctrica en el municipio es del 96,6%, y en la zona rural el 89,3%.

3.8. TOPOGRAFÍA DEL SECTOR

La mayor extensión del municipio está formada por planicies suavemente ondulada con pendientes que no sobrepasan el 12% del territorio municipal, sin embargo, existen sectores cuyo relieve es más accidentado con pendientes de la cordillera oriental, que alcanzan hasta el 25% del territorio municipal y donde pueden apreciarse estratos rocosos y areniscos consolidados. La mayor elevación en lugares aledaños a la cabecera municipal es el cerro que encierra la leyenda del eccehomo.

3.9. ZONIFICACIÓN DE TIERRAS

- ✓ **Capacidad de uso:** El terreno comprendido en el presente avalúo se encuentra principalmente en la unidad cartográfica de suelo de capacidad de uso 6es-W, con una menor área en la unidad ZU como se muestra en la siguiente imagen:

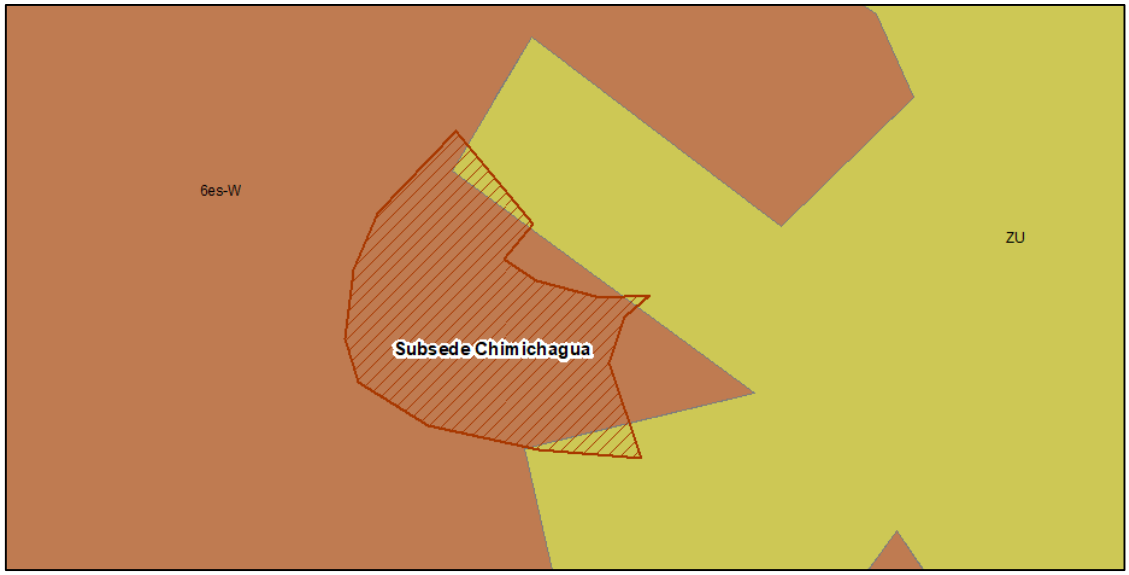


Fig. 2 Capacidad de uso del suelo
Fuente: Mapa de capacidad del uso del suelo Departamento del Cesar- IGAC

- ✓ **Suelos:** el terreno comprendido en el presente avalúo se encuentra en las unidades cartográficas de suelo LWBa2 y ZU como se muestra en la siguiente imagen:

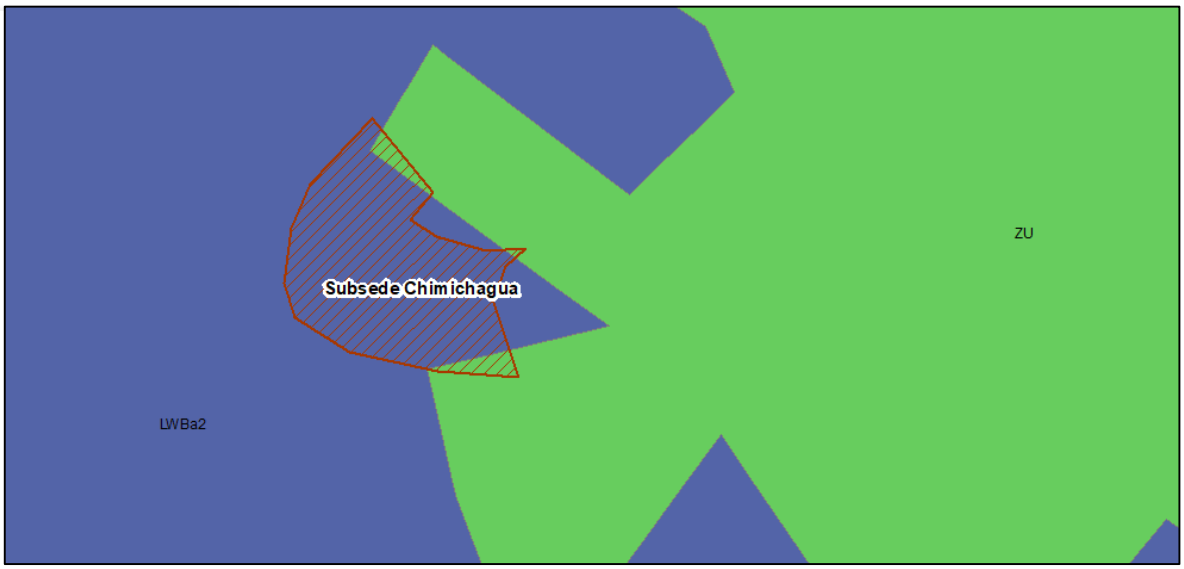


Fig. 3 Unidad cartografía de suelos
Fuente: Mapa de suelos Departamento del Cesar - IGAC

3.10. SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO DEL SECTOR

En general la situación de orden público se considera normal y se observó presencia de las autoridades para el desarrollo de actividades institucionales.

3.11. VALORIZACION DEL SECTOR

Valorización media a mediano y largo plazo, se observa una tendencia media en vender los inmuebles; la buena disponibilidad a vías principales y la facilidad a contar con todos los servicios públicos; agua, gas, energía, alcantarillado y acueducto.

4. REGLAMENTACIÓN TERRITORIAL

A continuación, se expondrán los elementos más relevantes de la reglamentación y usos del suelo que caracteriza el sector de localización y por ende la propiedad en estudio. Es importante mencionar que actualmente el ACUERDO MUNICIPAL NO 019 DE 10 DE DICIEMBRE DE 2001, POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CHIMICHAGUA – CESAR. determina entre otros, los usos del suelo y el tratamiento para las diferentes zonas del municipio.

4.1. DECRETOS Y/O ACUERDOS REGLAMENTARIOS

ACUERDO MUNICIPAL NO 019 DE 10 DE DICIEMBRE DE 2001, POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CHIMICHAGUA – CESAR.

4.2. CLASIFICACIÓN DEL PREDIO Y DEFINICIONES

La norma vigente contenida en el PBOT antes mencionado y el Certificado de uso del suelo expedido por la secretaría de planeación del municipio con fecha 21 de noviembre de 2023, clasifica el predio objeto de estudio dentro de la siguiente categoría:

Tipo de suelo: Rural.

ARTICULO TERCERO. El territorio municipal queda clasificado así: suelo urbano, suelo de expansión urbana, suelo rural y suelo de protección o reserva, de acuerdo con la siguiente descripción:

*SUELO RURAL: conforman esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano. Por lo tanto, toda área por fuera del perímetro urbano de las cabeceras descritas en los numerales 1 y 2, y excluyendo las zonas de reserva o protección, constituye el suelo rural del municipio. (Véase Mapa Uso del suelo del municipio). La zonificación y reglamentación del suelo rural se define en el Anexo **N°** 3 del Documento Técnico.*

4.3. USOS DEL SUELO

CLASIFICACIÓN SEGÚN CERTIFICADO DE USO DEL SUELO

Clasificación de USO DEL SUELO RURAL, de conformidad al Anexo N° 3 ZONIFICACIÓN Y ORDENACIÓN DEL SUELO RURAL DEL MUNICIPIO DE CHIMICHAGUA, capítulo I CARACTERIZACIÓN:

*Uso del suelo **AGROPECUARIO**, de conformidad al Anexo N° 3 ZONIFICACIÓN Y ORDENACIÓN DEL SUELO RURAL DEL MUNICIPIO DE CHIMICHAGUA, capítulo II CLASIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO, ítem 1. ÁREA AGRÍCOLA Y PECUARIA.*

No está localizado en ZONA DE ALTO RIESGO, dado que NO se encuentra en ZONA DE AMENAZA, según el MAPA DE AMENAZAS NATURALES del Municipio de Chimichagua, no muestra clasificación como zona de explotación minera, no hace parte de zonas de reserva forestal o de parques naturales, de conformidad con el capítulo 3.1.1 ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN, 3.1.2 ÁREAS EXPUESTAS A AMENAZAS Y RIESGOS, 3.1.4 ÁREAS DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA, FORESTAL Y MINERA.

5. VERIFICACIÓN DE LA REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA (ACUERDO MUNICIPAL NO 019 DE 10 DE DICIEMBRE DE 2001), CON EL CERTIFICADO DE USO DEL SUELO EXPEDIDO POR PLANEACIÓN.

El uso actual dotacional no está acorde con el uso del suelo expedido por la secretaria de Planeación Municipal Doctora María Concepción Fernández Lima, de fecha 21 de noviembre del 2023 indicando un uso Agropecuario, sin embargo, se observan que el polígono del predio colinda con el área urbana del municipio y que se desarrolló tratamiento urbanístico, vías pavimentadas, servicios públicos, energía, agua y alcantarillado.

6. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

6.1 CABIDA SUPERFICIARIA

De acuerdo con el objeto del contrato las construcciones y mejoras no hacen parte del encargo valuatorio, por lo tanto, se procederá solamente a valorar el área de terreno en cada una de sus categorías, según el PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CHIMICHAGUA.

DESCRIPCIÓN	***MATRÍCULA m2***	***Escritura Pública M2***	***Pliegos de contratación m2***	***Catastro m2***
SUB-SEDE CHIMICHAGUA	*26000*	*26000*	*26000*	*30.000*
ÁREA TOTAL	***26.000***	***26.000***	***26.000***	***30.000***

Tabla 2. Cuadro aclaratorio de áreas del objeto de avalúo
FUENTE: Información tomada de matrícula inmobiliaria, escritura pública y pliegos de contratación suministrada por contratante.

6.2. LINDEROS

Los linderos del predio de mayor extensión obran en la Escritura 131 del 29 de mayo del 2002, Notaría Única de Chimichagua.

6.3. FORMA GEOMÉTRICA

Forma regular.

6.4. TOPOGRAFÍA Y RELIEVE

Tipo (a): plana.

6.5. VÍAS DE ACCESO E INTERNAS

Al predio se accede tomando la Carrera 6 en sentido sur occidente, cruzando hacia la Calle 1.

6.6. AFECTACIONES Y ACCIDENTES FÍSICOS

No hay afectaciones.

6.7. USO ACTUAL

El predio se encuentra actualmente en uso dotacional.

6.8. SERVICIOS PUBLICOS Y DISPONIBILIDAD DE AGUAS

El predio objeto de avalúo cuenta actualmente con servicio de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, alumbrado público, servicio de gas natural y recolección de basuras.

6.9. MEJORAS

No aplica de acuerdo con el objeto del contrato.

7. DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

En la inspección al inmueble se observan construcciones no mayores a 3 años, No se valoran de acuerdo con el objeto del contrato.

8. COMPENDIO CONSIDERACIONES DETERMINANTES

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad, expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta para la determinación del justiprecio comercial materia del presente informe, las siguientes particularidades:

La ubicación del predio de mayor extensión, del cual es parte integrante el predio objeto del presente avalúo comercial, dentro del área rural del municipio de Chimichagua – Departamento de Cesar, ubica en sector de Chambacu de la zona sur-occidental del municipio, en el Barrio Villa Esther.

- ✓ La sede del Seda en Chimichagua, colinda con el casco urbano de este municipio, por lo que cuenta el inmueble con tratamiento urbanístico, servicios públicos como; energía, agua y alcantarillado.

- ✓ Se aclara que solo se valorara el terreno de la sede el SENA de acuerdo con el objeto del contrato, “Contratar la consultoría para realizar avalúo comercial de tres predios a cargo del SENA Regional Cesar, ubicados en los municipios de Curumaní, Chimichagua y Valledupar”

9. METODOLOGÍA DE AVALÚO

El valor de comercial del predio identificado con Nombre CASA UNIVERSIDAD POPULAR DEL CESAR , el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 620 del 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, aplicando los siguientes métodos:

***Método de Comparación o de Mercadeo**. Método que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de oferta o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al objeto de Avalúo. Propiamente se tuvieron en cuenta ofertas de predios rurales dentro del entorno de localización. Se realizó comparación teniendo en cuenta elementos como: Localización, área de los predios, distancia a vías de importancia, forma, topografía, frente sobre vías internas, disponibilidad de aguas, normatividad, relación frente fondo, entre otros.*

***Método de Costo reposición**. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios*

de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

CONCLUSIÓNES ECONÓMICAS:

Teniendo en cuenta las condiciones antes mencionadas del mercado inmobiliario de la zona de localización, las características puntuales del predio en estudio de los predios con este uso. Se adoptó como valor para las tres diferentes unidades fisiográfica los siguientes valores:

- *Se concluye entonces que, para hallar el valor del terreno, se hace necesario conocer el valor de los suelos rurales más cercanos al predio objeto de estudio, y sumarle el valor de los urbanismos que pueda apropiar el inmueble.*

- *Con base en lo anterior se realizó una búsqueda de predios que cumplieran las características antes descritas, encontrando sobre esta ocho (3) ofertas de venta de fincas con actividad agrícola en el municipio de El paso y Chimichagua..*

- *Para la determinación del valor comercial del terreno se determina el valor de ha de terreno en suelo rural que se anexa en el item 5 y el tratamiento urbanístico del predio, dando como resultado el valor por metro cuadrado de terreno $22.465 que son Veintidós Mil Cuatrocientos Sesenta y Cinco Pesos M/cte.*

10. LIQUIDACIÓN – AVALUO COMERCIAL

Liquidacion del área de terreno de la sede SENA : Sub sede Chimichagua, Carrera 7ª con Calle 1 Barrio Villa Esther, Chimichagua – Cesar.

DESCRIPCION	*VALOR UNITARIO*	*UNIDAD*	*CANTIDAD*	*VALOR TOTAL*
LOTE DE TERRENO SEDE SENA	*$ 22,465*	*m2*	*26000*	*$ 584,090,000*
VALORES TOTAL AVALUO				*$ 584,090,000*
SON: Quinientos Ochenta Y Cuatro Millones Noventa Mil Pesos/mcte				

NOTA: *De acuerdo con 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.*

Atentamente,

DARIUSZ ELIAS LOPEZ ZULBARAN
ING. CIVIL - ESPECIALISTA EN AVALÚOS
Candidato MG. gestión y Evaluación de Proyecto de Inversión- U. Externado RAA N°.
AVAL 1.090.382.265
Tel: 3125451758

Bogotá, 04 de diciembre de 2023

11. ANEXOS

Anexo No 1	Fotografías del predio
Anexo No 2	Estudio de mercado
Anexo No 3	Tratamiento Urbanístico
Anexo No 4	Certificado uso del suelo planeación
Anexo No 5	Certificado del Avaluador – RAA

ANEXO No 1 FOTOGRAFIAS DEL PREDIO



Entorno del predio



Entorno del predio



Vista general del predio



Vista general del predio





Vista general del predio	*Vista general del predio*
	
Vista general del predio	*Vista general del predio*
	
Vista general del predio	*Vista general del predio*

DARIUSZ LOPEZ AVAL

PREDIO "SENA "

MUNICIPIO CHIMICHAGUA - DPTO DE CESAR

No.	UBICACIÓN	TEL. FUENTE	NOMBRE CONTACTO	TIPO DE FUENTE	AREA TERRENO (ha)	AREA CONST. (m²)	AREA CONST. OTRAS MEJORAS	OBSERVACIONES CONSTRUCCIONES	PEDIDO	% Negociación	VALOR NEGOCIADO	VALOR UNITARIO CONSTRUCCIONES (m²)	VALOR UNITARIO otras mejoras (m²)	VALOR TOTAL CONSTRUCCIONES (m²)	VALOR TOTAL ANEXOS / CULTIVOS	VALOR UNITARIO TERRENO Ha DEPURADO	VALOR TOTAL TERRENO DEPURADO	OBSERVACIONES	FOTO SECTOR DEL PREDIO
1	CHIMICHAGUA		JHON ROJAS	https://www.facebook.com/marketplace/item/1223032578633101/?ref=browse_tab&referral_code=marketplace_top_picks&referral_story_type=top_picks	35.0000	100.00	0.00	CASA DE DOS PISOS 4 HABI COCINA 2 BAÑOS BUEN ESTADO	$ 420,000,000	0%	$ 420,000,000	$ 400,000	$ -	$ 40,000,000	$ -	$ 10,857,142	$ 380,000,000	Se vende hermosa finca de 35 hectáreas. Consta de buenos pastos, Playón, luz agua de la ciénaga, pozo , jagüey y caño, buena casa de dos niveles. Vías de acceso pavimentadas, excelentes paisajes, zona muy tranquila.	
2	EL PASO	3124753211	LUIS MANUEL CASTILLA	https://www.facebook.com/marketplace/item/646488557381971/?ref=product_details&referral_code=marketplace_general&referral_story_type=general&tracking=%7B%22qid%2%3A%22-3040902468470228794%22%2C%22mf_story_key%22%3A%2271284849280262705 74%22%2C%22commerce_rank_obj%22%3A%22%7	4,740.0000	600.00	1,000.00	4 CASAS DE MATERIAL 4 CORRALES EMBARCADERO * 4 BÁSCULAS	$ 56,880,000,000	10%	$51,192,000,000	$ 700,000	$ 500,000	$ 920,000,000	$ -	$ 10,605,907	$ 50,272,000,000	* FINCA DE 4,740 HECTAREAS EN CUATRO VIENTOS CESAR * SOBRE LA VIA PAVIMENTADA * EXCELENTES AGUAS * LE PASA EL RIO CESAR Y EL RIO ARIGUANI * TIENE UN RESERVORIO DE AGUA, POZO PROFUNDO * LE PASA UNA QUEBRADA * BEBEDEROS NATURALES * DIVISIONES ELECTRICAS * EXCELENTES PASTOS	
3	EL PASO	3124753211	LUIS MANUEL CASTILLA	3626/?ref=product_details&referral_code=marketplace_general&referral_story_type=general&tracking=%7B%22qid%22%3A%22-3040936415914465215%2F%2C%22mf_story_key%22%3A%2253631918411452755675%2C%5C%22commerce_rank_obj%22%3A%7B%5C%22target_id%5C%22%3A5363191841145275567%2C%5C%22target_type%5C%22%3A%2C%5C%22primary_position%5C%22%3A15%2C%5C%22ranking_signature%5C%22%3A8569769319427402 66%2C%5C%22commerce_	400.0000				$ 4,600,000,000	0%	$ 4,600,000,000	$ -	$ 500,000	$ -	$ -	$ 11,500,000	$ 4,600,000,000	SE VENDE FINCA DE 400 HECTÁREAS EN EL PASO CESAR. PRECIO COP$ 11.500.000MILLONES X HECTÁREA. Negociables * 250HC PARA ARROZ Y 150HC PARA GANADERÍA. * FUENTE HÍDRICAS: RÍO CESAR, RÍO ARIGUANI y POZO PROFUNDO * ENERGÍA CON ALTA TENSIÓN	

MEDIA ARITMETICA	$ 10,987,681
DESVIACION ESTÁNDAR	461,119.41
COEFICIENTE DE VARIACION	4.20%
Máximo	11,448,802.75
Mínimo	10,526,563.93
Vr Adoptado Ha	$ 11,450,000
Vr Adoptado m2	$ 1,145

ANEXO No 3 Presupuesto del Tratamiento urbanístico

Trataiento Urbanistico del predio					
ITEM	**DESCRIPCION**	**UND**	**CANTIDAD**	**COSTO UNITARIO**	**COSTO ITEM**
	Preliminares				**$ 4,256,700.00**
240	Localizacion Trazado y replanteo	M2	700.00	$ 6,081	$ 4,256,700
	vias				**$ 30,697,500.00**
244	Afirmado (base granular con cal)	m2	300.00	$ 102,325	$ 30,697,500.00
Observaciones: Este presupuesto aplica para las vias			**VALOR ITEM**		**$ 34,954,200.00**
			VALOR (m2)		$ 49,934.57
			VALOR ADOPTADO (m2)		**$ 50,000.00**

ALCANTARILLADO Y ACUEDUCTO					
ÍTEM	**DESCRIPCIÓN**	**UND**	**CANTIDAD**	**COSTO UNITARIO**	**COSTO ITEM**
	Preliminares				**$ 6,081,000.0**
240	Localizacion Trazado y replanteo	M2	1000	$ 6,081	$ 6,081,000.0
	ACOMETIDA HIDRAULICA				**$ 17,740,128.0**
242	ENTIBADO	M2	160	$ 47,983.00	$ 7,677,280.0
241	Tuberia pvc 2-1/22¨	MI	800	$ 6,081	$ 4,864,800.0
241	collar de derivacion	UND	80	$ 11,656	$ 932,480.0
241	codo	UND	96	$ 44,433	$ 4,265,568.0
	ACOMETIDA ALCANTARILLADO				**$ 32,748,400.0**
242	ENTIBADO	M2	400	$ 47,983.00	$ 19,193,200.0
244	TUBERIA 4"	ML	300	$ 45,184	$ 13,555,200.0
Observaciones: Este presupuesto aplica para acueducto y alcantarillado			**VALOR ITEM**		**$ 56,569,528.0**
			VALOR (m2)		$ 56,569.5
			VALOR ADOPTADO (m2)		**$ 56,600.0**

FACTOR		FACTOR
VIAS	$ 50,000.00	$ 10,000
ALCANTARILLADO Y ACUEDUCTO	$ 56,600.0	$ 11,320
URBANISMO m2		**$ 21,320**

ANEXO No. 4 CERTIFICADO USO DEL SUELO

	REPUBLICA DE COLOMBIA **DEPARTAMENTO DEL CESAR** **ALCALDIA MUNICIPAL DE CHIMICHAGUA** **NIT: 892.300.815-1**	CODIGO	
		VERSIÓN:	1
		No de FOLIO	1

LA SUSCRITA SECRETARIA DE PLANEACIÓN DEL MUNCIPIO DE CHIMICHAGUA, DEPARTAMENTO DEL CESAR

CERTIFICA:

Que, el predio rural, identificado con el cedula Predial No. **00-03-0001-0033-000**, registrado con la Matrícula Inmobiliaria Nº. **192-21896,** el cual tiene un área total de **3 Hectáreas**, de acuerdo con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) según acuerdo No. 019 del 10 de diciembre del 2001, actualmente tiene un uso del suelo:

- Clasificación de **USO DEL SUELO RURAL**, de conformidad al Anexo Nº 3 ZONIFICACIÓN Y ORDENACIÓN DEL SUELO RURAL DEL MUNICIPIO DE CHIMICHAGUA, capitulo I CARACTERIZACIÓN.
- Uso del suelo **AGROPECUARIO**, de conformidad al Anexo Nº 3 ZONIFICACIÓN Y ORDENACIÓN DEL SUELO RURAL DEL MUNICIPIO DE CHIMICHAGUA, capítulo II CLASIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO, ítem 1. ÁREA AGRÍCOLA Y PECUARIA.
- No está localizada en **ZONA DE ALTO RIESGO,** dado que NO se encuentra en ZONA DE AMENAZA, según el MAPA DE AMENAZAS NATURALES del Municipio de Chimichagua, no muestra clasificación como zona de explotación minera, no hace parte de zonas de reserva forestal o de parques naturales, de conformidad con el capitulo 3.1.1 ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN, 3.1.2 ÁREAS EXPUESTAS A AMENAZAS Y RIESGOS, 3.1.4 ÁREAS DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA, FORESTAL Y MINERA.

El presente certificado se expide a solicitud del interesado, dado en Chimichagua - Cesar a los veintiún (21) días del mes de noviembre del 2023

MARÍA CONCEPCIÓN FERNÁNDEZ LIMA
Secretaria de Planeación Municipal

Proyectó: Elianys Barros P.

Calle 5ª No. 2-68 Telefax 5280292-5280095 Cel. 314-5565469

	REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DEL CESAR ALCALDIA MUNICIPAL DE CHIMICHAGUA NIT: 892.300.815-1		CODIGO	
			VERSIÓN:	1
			No de FOLIO	2

CONSULTA CATASTRAL DEL PREDIO EN EL GEOPORTAL DEL IGAC.



ANEXO No. 5 CERTIFICADO DEL AVALUADOR – RAA

PIN de Validación: ab1f0a68

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

ANA

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) DARIUSZ ELIAS LOPEZ ZULBARAN, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1090382265, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Marzo de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1090382265.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) DARIUSZ ELIAS LOPEZ ZULBARAN 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	Regimen
08 Ago 2018	**Régimen de Transición**

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	Regimen
23 Mar 2017	**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	Regimen
08 Ago 2018	**Régimen Académico**

Página 1 de 5

PIN de Validación: ab1f0a68

https://www.raa.org.co

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
23 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
08 Ago 2018

Regimen
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
08 Ago 2018

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores,camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
08 Ago 2018

Regimen
Régimen de Transición

PIN de Validación: ab1f0a68

https://www.raa.org.co

Categoria 9 Obras de Arte, Orfebreria, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
08 Ago 2018	**Régimen Académico**

Categoria 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
08 Ago 2018	**Régimen Académico**

Categoria 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción	Regimen
08 Ago 2018	**Régimen Académico**

Categoria 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción	Regimen
08 Ago 2018	**Régimen Académico**

Categoria 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.

PIN de Validación: ab1f0a68

https://www.raa.org.co

Fecha de inscripción	Regimen
08 Ago 2018	Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CRA 88A NO. 21-75 BARRIO HAYUELOS
Teléfono: 3125451758
Correo Electrónico: dariuszlop24@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Ingeniero Civil - Universidad Francisco de Paula Santander.
Especialista en Avalúos - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

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) DARIUSZ ELIAS LOPEZ ZULBARAN, identificado(a) con Cédula de ciudadania No. 1090382265

El(la) señor(a) DARIUSZ ELIAS LOPEZ ZULBARAN se encuentra al dia con el pago sus derechos de registro, asi 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

ab1f0a68

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 Diciembre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

PIN de Validación: ab1f0a68

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

ANA

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

AVALÚO COMERCIAL No AV 513 CESAR 2023

PREDIO CENTRO DE EMPRENDIMIENTO CULTURALY EDUCATIVO VALLEDUPAR

DIRECCIÓN: *CALLE 39 No. 5-170 BARRIO PANAMÁ*

SOLICITADO POR: *SERVICIO NACIONAL DE APREDIZAJE - SENA CONTRATO No. CO1.PCCNTR.5515012, "Contratar la consultoría para realizar avaluó comercial de tres predios a cargo del Sena Regional Cesar, ubicados en los municipios de Curumaní, Chimichagua y Valledupar"*

BIEN A AVALUAR: *Predio urbano Centro de Emprendimiento Cultural y Educativo, Calle 39 No. 5-170, ubicado en el municipio de Valledupar, departamento del Cesar.*

FECHA: *04 de diciembre de 2023*

C O N T E N I D O

1. INFORMACIÓN BÁSICA.

2. TITULACIÓN.

3. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR.

4. REGLAMENTACIÓN TERRITORIAL

5. VERIFICACIÓN DE LA REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA CON EL CERTIFICADO DE USO DEL SUELO EXPEDIDO POR PLANEACIÓN.

6. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO.

7. DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

8. COMPENDIO DE CONSIDERACIONES DETERMINANTES.

9. METODOLOGÍA DE AVALÚO.

10. LIQUIDACIÓN – AVALUO COMERCIAL

11. ANEXOS

1. INFORMACIÓN BÁSICA.

1.1. ALCANCE VALUATORIO

El presente avalúo tiene como alcance definir el valor comercial del predio: Centro de Emprendimiento Cultural y Educativo, Calle 39 No. 5-170, Valledupar – Cesar.

1.2. TIPO DE AVALÚO

Avalúo comercial (terreno).

1.3. MARCO LEGAL O NORMATIVO

- Ley 388 de 1997
- Resolución 620 del 23 de septiembre de 2.008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC, la cual establece los métodos valuatorios.
- Decreto 422 de 2000 del Ministerio de Desarrollo Económico
- Decreto 1420 de 1998 del Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

1.4. SOLICITANTE DEL AVALÚO

SERVICIO NACIONAL DE APREDIZAJE - SENA REGIONAL CESAR

1.5. FECHA DE LA VISITA

16 de noviembre de 2023

1.6. FECHA DEL INFORME

04 de diciembre de 2023.

1.7. TIPO DE INMUEBLE

Predio identificado con el Numero predial: 01-02-0357-0001-000, ubicado en ladirección: Calle 39 No. 5-170, del barrio Panamá en el municipio de Valledupar.

1.8. MUNICIPIO

Valledupar.

1.9. DEPARTAMENTO

Cesar.

1.10. USO Y DESTINACIÓN ACTUAL DEL INMUEBLE

En la actualidad el predio presenta un uso Dotacional.

1.11. UBICACIÓN ESPECÍFICA

El predio se ubica en la zona Sur-oriental de Valledupar, Comuna 2, Barrio Panamá.

Coordenadas: 10°27'7.52"N 73°13'55.27"O

A continuación, se muestra la localización del predio:



Fig. 1 Localización de la zona objeto de avalúoElaboración propia

1.12. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO

- *Certificado de tradición matrícula inmobiliaria de fecha 18 de octubre de 2023.*
- *ANEXO AL CONTRATO ELECTRÓNICO DE COMODATO No. 2022 01 0063 CELEBRADO ENTRE EL DEPARTAMENTO DEL CESAR Y EL SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE "SENA", identificado con NIT. 8 9 9 9 9 9 0 3 4-1.*
- *Copia de la última escritura pública.*
- *Copia del recibo del impuesto predial.*
- *Certificado de uso del suelo.*
- *Documento de estratificación del predio.*

1.13. DOCUMENTOS ADICIONALES CONSULTADOS

- ✓ Copia digital del acuerdo 011 del 5 de junio de 2015 “POR EL CUAL SE APRUEBA EL SEGUNDO PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR”.

2. TITULACIÓN

(Este resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos).

2.1. PROPIETARIOS

DEPARTAMENTO DEL CESAR

2.2. TÍTULOS DEL PROPIETARIO

Escritura pública 2660 del 3 de septiembre de 1993, Notaría Primera de Valledupar.

2.3. IDENTIFICACIÓN INMOBILIARIA Y CATASTRAL

No. PREDIAL	*MATRÍCULA INMOBILIARIA*
01-02-0357-0001-000	190-1031

Tabla 1. Identificación del predio objeto de avalúo Fuente: Certificado Uso del Suelo- Certificado de Tradición.

2.4. OBSERVACIONES

- *La información jurídica consignada en el presente informe, no corresponde a un estudio formal de los títulos.*
- *Se deja constancia que el terreno en estudio que se analizara y tasara económicamente, no corresponde a una unidad jurídicamente independiente, su determinación de forma, cabida y linderos, es tomada de la información cartográfica suministrada por la entidad contratante. Se determinará el valor comercial de las construcciones de las mejoras, teniendo en cuenta las condiciones, edad y estado de conservaciones que aplican sobre la mejora en mayor extensión.*

3. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN

3.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN

El sector en donde se encuentra ubicado el predio objeto de avalúo está ubicado en la parte suroriental de la ciudad, delimitado de la siguiente manera:

POR EL NORTE: Barrio Los Mayales.

POR EL SUR: Barrio Los Milagros.

POR EL ORIENTE: Amaneceres del Valle.

POR EL OCCIDENTE: Comuna 3.

3.2. GENERALIDADES DEL MUNICIPIO [1]

Valledupar, capital del departamento del Cesar, al norte de Colombia. Está ubicada en la margen occidental del río Guatapurí, al pie de la Sierra Nevada de Santa Marta a los 10 º 29´latitud norte y 73º15´ de longitud al oeste de Greenwich y su temperatura promedio anual esde 28ºC.

[1] *https://www.valledupar-cesar.gov.co/MiMunicipio/ProgramadeGobierno/PLAN%20DE%20DESARROLLO%20VALLEDUPAR%20EN%20ORDEN%202020%20-%202023.pdf*

El municipio limita con: Norte: San Juan del Cesar, municipios de La Guajira, y Santa Marta, Magdalena. Por el costado Nororiental: La Paz, Cesar y Urumita La Guajira. Noroccidental con: Pueblo Bello, Cesar. Sur: El Paso, Cesar. Suroccidental: El Copey y Bosconia. Suroriental con: el municipio de La Paz, Cesar.

Valledupar, posee una extensión de 4.493 km2, representando el 18,8% de la extensión totalterritorio del departamento del Cesar. El municipio, está compuesto por 25 corregimientos, 102 veredas, 204 barrios y 15 asentamientos. a población del municipio de Valledupar se encuentra distribuida así: Cabecera municipal de 468.165, centro poblado y rural disperso 64.791 habitantes.

3.3. EXPLOTACIÓN ECONÓMICA O ACTIVIDAD PREDOMINANTE.

El municipio de Valledupar, cuenta con una estructura sólida para la actividad económica, esdecir, su sistema económico corresponde a actividades la cadena productiva de un territorio.Durante el trimestre móvil septiembre- noviembre de 2019, las actividades de comercio, hoteles y restaurantes representaron el 35 % del total de ocupados de Valledupar.

Valledupar, es una de las ciudades con mayor participación de empleadores de micro negocios con el 17,8%, siendo la segunda ciudad del país con mayor distribución de negocios y con una participación del 82,2% de trabajadores por cuenta propia. Las actividades más relevantes desarrolladas en la cadena de los micro negocios, corresponden a: agricultura, industria, comercio y servicios.

3.4. CARACTERÍSTICAS CLIMATOLÓGICAS Y METEREOLOGICAS

Temperatura media: la temperatura Media Anual es de 28,4ºC, con máximas y mínimas de 22ºC y 34ºC respectivamente, la temperatura máxima histórica registrada es de 41.5ºC y la mínima de 16ºC. El mes más caluroso es abril con un promedio de 30ºC y el más fresco octubre. Valledupar, dada su latitud, se encuentra en la zona de dominios tropicales, posee un clima tropical de sabana donde las características generales del clima son elevadas temperaturas y escasa oscilación térmica anual con un periodo seco intenso y otro de lluviastorrenciales.

3.5. RECURSOS HIDROLÓGICOS[2]

El territorio del municipio de Valledupar es recorrido por los ríos Cesar, Badillo, Guatapurí (con su afluente el río Donachuí), Ariguaní, Cesarito, río Seco, Diluvio y Mariangola. El valledel río Cesar cubre la mayor parte de la superficie del municipio.

La Sierra Nevada de Santa Marta constituye el sistema montañoso más importante, y con laserranía de Perijá y la serranía de Valledupar configuran el extenso valle por donde corre elCesar.

3.6. VÍAS PRINCIPALES DE ACCESO (IDENTIFICACIÓN Y CARACTERÍSTICAS).

La malla vial de Valledupar se estructura como un hexágono cuyo centro lo constituye la glorieta de La Ceiba o Los Músicos. Se ingresa a la ciudad por tres carreteras nacionales: al

[2] *https://es.wikipedia.org/wiki/Valledupar*

suroccidente, desde Barranquilla se entra a la ciudad a través de la avenida Fundación; porel sur, se ingresa por la carretera La Paz - Valledupar; al norte se encuentra la vía nacional que comunica con San Juan del Cesar a través del corregimiento de Badillo. Otras vías de doble calzada y cuatro carriles son la Circunvalar de Oriente, las carreras: 9.ª, 11, 12, Pastrana, 23, 31 y 41 y, otras calles doble calzada con cuatro carriles son la 14, 16, 16A, 16B, 22C, 21, 25, 44 y 65 (entrada al aeropuerto Alfonso López) y la avenida Sierra Nevada(calle Primera). Además, se conecta con la Ruta del Sol III después de pasar los Corregimientos Valencia de Jesús y Mariangola al llegar al Municipio Bosconia hasta El Carmen de Bolívar.

Al predio se accede por la calle 44 al oriente desde el terminal de transportes de Valledupar,así mismo, puede utilizarse la vía Calle 39 desde la Avenida Salguero.

3.7. SERVICIOS PÚBLICOS E INFRAESTRUCTURA (SECTOR)

Acueducto: En el municipio de Valledupar el Censo Nacional Población y Vivienda 2018 realizado por el DANE, la cobertura del servicio público domiciliario de acueducto fue porcentuada con un 94.89%. Emdupar S.A. E.S.P. para el año 2019 reportó a la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios SSPD en la plataforma SUI, una cobertura del 99.20% en la zona urbana del municipio de Valledupar.

Alcantarillado: En el municipio de Valledupar el Censo Nacional Población y Vivienda 2018 realizado por el DANE, la cobertura es de 89.97% del servicio público domiciliario de alcantarillado. Emdupar S.A. E.S.P. para el año 2019 reportó a la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios SSPD en la plataforma SUI, una cobertura del servicio de alcantarillado del 98.39% en la zona urbana del municipio de Valledupar.

Energía: Según la Unidad de Planeación Minero Energética —UPME reporta que el Índice de Cobertura de Energía eléctrica a 2019 es de 99.5% en la cabecera municipal y del 70.05%en la zona rural, para un total de 96.01% en el Municipio.

Gas: En el municipio de Valledupar el gas natural presenta una cobertura urbana 94.59%, cobertura rural es del 66.86%.

3.8. TOPOGRAFÍA DEL SECTOR[3]

Valledupar está ubicada al norte del Valle del Cesar, entre la Sierra Nevada de Santa Martay la Serranía del Perijá, al margen de los ríos Cesar y Guatapurí, en la Costa Caribe colombiana.

Su territorio es llano y basculado hacia el sureste mediante una leve pendiente. La ciudad se encuentra a una altitud que oscila entre los 220 m al norte y 150 m a sur, siendo la altitud media de 168 m. Además de las enormes estructuras montañosas que la rodean (Pico Bolívar 5.775 m) sobresalen en inmediaciones de la ciudad dos cerros, al nororiente el "Cicolac" con 330 m.s.n.m. y el de "la Popa" con 310 m.s.n.m.

[3] *https://www.valledupar-cesar.gov.co/MiMunicipio/Paginas/Informacion-del-Municipio.aspx*

3.9. SITUACIÓN DEL SECTOR

En general la situación de orden público se considera normal y se observó presencia de las autoridades para el desarrollo de actividades institucionales.

3.10. VALORIZACION DEL SECTOR

Valorización media a mediano y largo plazo, se observa una tendencia media en vender los inmuebles; la buena disponibilidad a vías principales y la facilidad a contar con todos los servicios públicos; agua, gas, energía, alcantarillado y acueducto.

4. REGLAMENTACIÓN TERRITORIAL

A continuación, se expondrán los elementos más relevantes de la reglamentación y usos del suelo que caracteriza el sector de localización y por ende la propiedad en estudio. Es importante mencionar que actualmente el Acuerdo 011 del 5 de junio de 2015 “POR EL CUALSE APRUEBA EL SEGUNDO PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO
DE VALLEDUPAR”; determina entre otros, los usos del suelo y el tratamiento para las diferentes zonas del municipio.

4.1. DECRETOS Y/O ACUERDOS REGLAMENTARIOS

ACUERDO 011 DEL 5 DE JUNIO DE 2015 “POR EL CUAL SE APRUEBA EL SEGUNDO PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR”.

4.2. CLASIFICACIÓN DEL PREDIO Y DEFICIONES

La norma vigente contenida en el acuerdo antes mencionado y revisada la cartografía de soporte del mismo (Ficha Normativa), así como el Concepto de Uso de Suelo expedido por la Oficina Asesora de Planeación Municipal clasifica el predio objeto de estudio dentro de las siguientes categorías:

CARACTERISTICAS NORMATIVAS

A. CLASE DE USO	URBANO
B. FICHA NORMATIVA	FN-C2
C. SECTOR NORMATIVO	11
D. TRATAMIENTO URBANÍSTICO	CONSOLIDACIÓN URBANA
E. MODALIDAD DE	
F. ÁREA DE ACTIVIDAD	DOTACIONAL
G. ZONA	DOTACIONAL O INSTITUCION

CARACTERISTICAS NORMATIVAS Y VIABILIDAD DEL PREDIO

A. CATEGORIZACIÓN	PRINCIPAL
B. TIPO	DOTACIONAL

C. GRUPO	EQUIPAMENTOS COLECTIVOS - EDUCACIÓN			
D. ESCALA	LOCAL	ZONAL	METROPOLITANO	
	X		X	X
E. CODIGO DE ACTIVIDAD	56			
F. EQUIVALENCIA	CENTROS TECNOLOGICOS.			

"CONCEPTO DE USO DE SUELO"

De lo anterior, se desprende que el uso equivalente a CENTROS TECNOLOGICOS en el predio identificado con el Numero predial: 01-02-0357-0001-000 y dirección: CALLE 39 No. 5-170, se clasifica dentro del uso (s) PRINCIPAL. Por lo tanto, esta: PERMITIDO.

En la siguiente figura se muestra la localización del área objeto de avalúo ubicada en el área de actividad dotacional (Mapa Ficha Normativa Valledupar):



Fig. 2 Áreas de actividad del predio Fuente: Mapa de Ficha Normativa POT Valledupar

Edificabilidad

SECTOR	11					
TRATAMIENTO	Consolidación urbana					
AREA DE ACTIVIDAD	Dotacional					
FRENTES	Educación	Salud y servicios Sociales	Culto	Servicios públicos	Servicios urbanos básicos	Equipamientos Recreativos
INDICE OCUPACION MAXIMO	0,50	0,65	0,70	0,10	0,55	0,4
INDICE CONSTRUC. MAXIMO	2,50	4,00	2,00	0,20	3	0,2
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (N. Pisos)	LIBRE	LIBRE	3	2	LIBRE	LIBRE
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	Aislada	Aislada	Aislada	Aislada	Aislada	Aislada
OBSERVACIONES	6	6	6	1,6	6	2,6

NOTAS PARTICULARES

1. *Aplica para edificaciones de apoyo a la infraestructura de los sistemas de distribución.*
2. ***En escenarios recreativos y deportivos el índice de ocupación incluye áreas ocupadas en primer piso bajo cubierta al aire libre y parqueaderos en superficie.***
3. *Los aislamientos laterales y de fondo para proyectos industriales, serán de cinco metros (5.00 ML).*
4. *Subdivisión mínima permitida: 600 m2.*
5. *Aplica a agrupaciones o conjuntos construidos con unidad de diseño.*
6. *Los predios demarcados en el cono de aproximación del aeropuerto deben consultar altura máxima permitida a la aeronáutica civil.*
7. *Se aplica esta edificabilidad cuando no existe proyecto urbanístico aprobado con anterioridad.*
8. *Se aplica esta edificabildiad a predios que ya contaron con proceso de urbanización y entregaron sus respectivas áreas de cesión al Municipio, pero que a la fecha no se han construido (Deben Presentar documentos de soporte).*
9. *La formulación del PP o Proyecto urbanístico deberá orientarse teniendo encuentra el área de actividad o vacación establecida en el presente plan.*
10. *Los predios con tratamiento de desarrollo que se encuentran dentro del área de afectación de la Planta de Tratamiento de aguas residuales del Tarullal quedan condicionados a la salida de funcionamiento de esta para su urbanización.*

Artículos normativos para el uso Dotacional.

Subtítulo 6

Normatividad Urbanística: usos y tratamientos

Capítulo 1

Áreas de Actividad

Artículo 246°. Definición y clases de áreas de actividad. Las áreas de actividad delimitan zonas en los suelos urbanos y de expansión urbana, en las cuales se orienta y/o fortalece la vocación del sector y apartir de ellas se hace la asignación de los usos permitidos.

1. En concordancia con la estructura propuesta por el modelo urbano, se definen las siguientes áreas de actividad:

a. Área de actividad residencial.

b. Área de actividad comercial y de servicios.

c. Área de actividad múltiple.

d. Área de actividad dotacional o institucional

e. Área de actividad industrial.

f. Área de Actividad Centro Fundacional.

Subcapítulo 3°. Usos dotacionales.

Artículo 269°. Definición del uso dotacional. Son aquellos usos urbanos cuya función es la de prestar servicios de soporte a la población, que se desarrollan en edificaciones y/o espacios denominados equipamientos.

Artículo 270°. Grupos de uso dotacional. Según los usos que prestan y la tabla de

"Clasificación de los equipamientos según la naturaleza de sus funciones" consignada en el Artículo 199° del presente Plan de Ordenamiento Territorial, los usos dotacionales y sus respectivos equipamientos se clasifican en:

1. Equipamientos colectivos: se clasifican en:

a. Educación. Equipamientos destinados a la formación intelectual, la capacitación y la preparación de los individuos para su integración a la sociedad. Agrupa, entre otros, las instituciones educativas para preescolar, guarderías, primaria, secundaria básica y media, centros de educación para adultos, de educación especial, de investigación, de capacitación ocupacional, de formación artística, de capacitación técnica, instituciones de

educación superior.

b. Salud. Equipamientos destinados a la administración y a la prestación de servicios de salud de promoción, protección especifica, detección precoz, diagnóstico, tratamiento y rehabilitación. Está compuesto por las instituciones prestadoras de servicios de salud privadas, de todos los niveles de complejidad y categorías, así como las públicas de orden Municipal, Departamental o Nacional, con sus respectivos puntos de atención, clínicas y hospitales.

Bajo esta categoría se incluyen las sedes administrativas de las Instituciones Prestadoras de Serviciosde Salud y las Empresas Sociales del Estado. Así mismo, incluye las centrales de afiliación y/o autorización de las administradoras de planes de beneficios

(Empresas Promotoras de Salud y Administradoras de Régimen Subsidiado).

c. Bienestar Social. Edificaciones y dotaciones destinadas al desarrollo y la promoción del bienestar social, con actividades de información, orientación y prestaciones de servicios a

grupos sociales específicos, como familia, infancia, orfandad, tercera edad, discapacitados y grupos marginales. Agrupa, entre otros, sedes del ICBF, hogares para indígenas, hogares para la tercera edad,los hogares de paso para habitantes de la calle, los salones comunales, etc.

d. Cultura. Espacios, edificaciones y dotaciones destinados a las actividades culturales, custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura y fortalecimiento y desarrollo de las relaciones y las creencias y los fundamentos de la vida en sociedad. Agrupa, entre otros, los teatros, auditorios, centros cívicos, bibliotecas, archivos, centros culturales y museos.

e. Culto. Equipamientos destinados a la práctica de los diferentes cultos y a los equipamientos de congregaciones y formación religiosa. Agrupa, entre otros, Catedrales, Seminarios, Conventos, Centros de Culto, Iglesias y Parroquias.

2. Equipamiento deportivo y recreativo: áreas, espacios y edificaciones dotacionales destinados a la práctica del ejercicio físico, al deporte de alto rendimiento, a la exhibición y/o a la competencia de actividades deportivas en los medios aficionados y profesionales, así como los espectáculos con propósito recreativo. Agrupa, entre otros: Estadios, coliseos, polideportivos, clubes deportivos, clubes campestres deportivos y recreativos, y clubes e instalaciones privados que contemplen el deporte como actividad central.

3. ***Servicios urbanos básicos****: agrupa* ***las instalaciones y espacios físicos destinados a la prestación de servicios administrativos y atención a los ciudadanos****. Se clasifica en siete grupos: Seguridad Defensa y justicia, abastecimiento de alimento® Transporte, Recintos feriales, cementerios y servicios funerarios****, servicios de la administración pública y servicios de atención de usuarios****.*

Seguridad, Defensa y Justicia: Instalaciones destinadas a alojar instituciones dedicadas a la salvaguarda de las personas y de los bienes, la defensa y protección civil y acuartelamiento, entrenamiento y operación de los cuerpos armados del Estado. Incluye, entre otros: Centros de Atención Inmediata, Estaciones de Policía, Bomberos, Defensa Civil, cruz roja, Batallones, centros de reclusión,penitenciarías, cárceles y centros de rehabilitación.

b. Abastecimiento de Alimentos y Seguridad Alimentaria: Áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas al depósito y comercialización de alimentos. Agrupa, entre otros, las centrales de abastos, plazas de mercado, mataderos, frigoríficos, etc.

c. Transporte: áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas al transporte de pasajeros y carga en sus diferentes modalidades: Terrestre y aérea. Incluye entre otros: Terminal de Transporte, Terminales satélites, sedes de cooperativas de transportadores, aeropuerto, etc.

d. Recintos Feriales: Instalaciones especializadas para la exhibición y difusión transitoria de productos.

e. Cementerios y Servicios Funerarios: Áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la cremación, inhumación o enterramiento de los muertos y a los servicios de velación.

Agrupa morgues, cementerios, funerarias y Oficina administrativa y venta de servicios funerarios.

f. Servicios de la Administración Pública: Áreas, edificaciones e Instalaciones dedicadas a las actividades administrativas de todos los niveles. Agrupa, entre otros, las sedes de las diferentes entidades administrativas del Estado, notarias, curadurías, representaciones diplomáticas, sedes de organismos internacionales, oficinas de entidades administradoras de servicios públicos y administraciones locales.

9. Servicios públicos y atención de usuarios: Áreas, edificaciones e instalaciones destinados a: la atención de los usuarios en los servicios de comercialización y atención de quejas y reclamos, estaciones eléctricas, plantas de tratamiento de agua, depósito de residuos sólidos, etc.

Parágrafo 1. Los parques están contemplados dentro del sistema de espacio público construido del presente Plan de Ordenamiento Territorial.

Parágrafo 2. Se restringe la ubicación de los centros de salud, hospitales, clinicas, escuelas y/o colegiosen un radio de cincuenta metros (50.00 m) medidos desde la planta de beneficio localizada en La Calle44 entre Carreras 21 y 23, Barrio San Martín.

Subcapítulo 3°. Usos dotacionales.

Artículo 269°. Definición del uso dotacional. Son aquellos usos urbanos cuya función es la de prestar servicios de soporte a la población, que se desarrollan en edificaciones y/o espacios denominados equipamientos.

5. VERIFICACIÓN DE LA REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA (ACUERDO 011 DEL 5 DE JUNIO DE 2015) POT DE VALLEDUPAR. CON EL CERTIFICADO DE USO DEL SUELO EXPEDIDO POR PLANEACIÓN.

El uso actual está acorde con el uso de la reglamentación urbanística y certificado por la doctora CECILIA ROSA CASTRO MARTINEZ jefe de la Oficina de Asesoría de Planeación Municipal.

6. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

6.1 CABIDA SUPERFICIARIA

De acuerdo con el objeto del contrato las construcciones y mejoras no hacen parte del encargo valuatorio, por lo tanto, se procederá solamente a valorar el área de terreno en cada una de sus categorías, según el ACUERDO 011 DEL 5 DE JUNIO DE 2015 “POR EL CUAL SE APRUEBA EL SEGUNDO PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR”.

DESCRIPCIÓN	***CATASTRO M2***	***Escritura Pública M2***	***Pliegos de contratación M2***
Predio Centro de Emprendimiento Cultural y Educativo	*16888*	*20000*	*17668.27*
ÁREA TOTAL	***16888***	***20000***	***17668.27***

Tabla 2. Cuadro aclaratorio de áreas del objeto de avalúo
FUENTE: Información tomada de recibo de impuesto predial, escritura pública y pliegos de contratación suministrada por contratante.

Nota: el área con la que se liquidará el valor comercial es la que se observa en Catastro que coincide con la verificada en campo.

6.2. LINDEROS

Los linderos del predio de mayor extensión obran en la Escritura pública 2660 del 3 de septiembre de 1993, Notaría Primera de Valledupar.

6.3. FORMA GEOMÉTRICA

Terreno de forma regular.

6.4. TOPOGRAFÍA Y RELIEVE

Tipo (a): plana.

6.5. VÍAS DE ACCESO E INTERNAS

Al predio se accede por la calle 44 al oriente desde el terminal de transportes de Valledupar,así mismo, puede utilizarse la vía Calle 39 desde la Avenida Salguero.

6.6. AFECTACIONES Y ACCIDENTES FÍSICOS

No hay afectaciones.

6.7. USO ACTUAL

El predio se encuentra actualmente en uso dotacional.

6.8. SERVICIOS PUBLICOS Y DISPONIBILIDAD DE AGUAS

El predio objeto de avalúo cuenta actualmente con servicio de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, alumbrado público, servicio de gas natural y recolección de basuras.

6.9. MEJORAS

No aplica de acuerdo con el objeto del contrato.

7. DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

No aplica de acuerdo con el objeto del contrato.

8. COMPENDIO CONSIDERACIONES DETERMINANTES

Adicional a las características más relevantes de la propiedad, expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta para la determinación del precio comercial materia del presente informe, las siguientes particularidades:

- ✓ La ubicación del predio se encuentra al sur oriente del municipio de Valledupar, en una zona de consolidación con un desarrollo urbanístico de vivienda estrato 4 en adelante, según las ofertas que se observaron en el sector, por lo tanto, la zona ofrece todos los equipamientos, parques, Centros comerciales, institucionales.

- ✓ Las vías se encuentran en pavimento rígido, lozas de concreto que permite la facilidad de cualquier tipo de transporte para llegar

- ✓ La sede del SENA DE SENA, cuenta con todas las infraestructura de servicios públicos como; internet, cable, agua potable, alcantarillado, gas y energía.

- ✓ Se aclara que solo se valorara el terreno de la sede el SENA de acuerdo con el objeto del contrato, “Contratar la consultoría para realizar avalúo comercial de tres predios a cargo del SENA Regional Cesar, ubicados en los municipios de Curumaní, Chimichagua y Valledupar”

- ✓ El área por liquidar en el presente avalúo corresponde a la evidenciada en la inspección ocular a la sede del SENA y la que registra en catastro de 16888 m2, por lo tanto, el área indicada en los pliegos de contratación 17668.27 m2 y de la escritura pública 2660 de 1993 notaria primera de Valledupar de 20.000 m2 se recomienda hacer una escritura aclaratoria en cuanto al área y linderos. Por lo que solo se puede liquidar la constatada en la visita al inmueble.

9. METODOLOGÍA DE AVALÚO

El valor de comercial del predio urbano Centro de Emprendimiento Cultural y Educativo, Calle 39No. 5-170, ubicado en el municipio de Valledupar, se da por el Decreto No. 1420 del 24 de juliode 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrolloy su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 620 del 2008, expedida por el InstitutoGeográfico Agustín Codazzi, aplicando los siguientes métodos:

***"ARTÍCULO 4o. MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL**. Es el que busca establecer el valorcomercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de lasventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigentey de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar, al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir, la real posibilidad de vender lo proyectado.*

***PARÁGRAFO.** Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentesusos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidadeslegales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado."*

Aplicación del Método: Para la aplicación de este método se parte del principio de mayory mejor uso el cual se logra establecer a partir de evaluar las actuales condiciones de uso, actividad edificadora y proyectos en desarrollo en la zona.

Tal como menciona la normativa, es indispensable que además de la factibilidad técnicay jurídica se evalúe la comercial del proyecto o sea la real posibilidad de vender lo proyectado.

DARIUSZ LOPEZ AVAL

AV 513_CESAR_2023

ECONCLUSIÓNES

De acuerdo con el encargo valuatorio se presenta a continuación la liquidación del valor del terreno urbano de Zona comercial de negocios y servicios de acuerdo con la certificación de uso y plenamente validada con el acuerdo municipal y dando cumplimiento al art. 5 de la resolución 620 del 2008 IGAC, de acuerdo con la técnica valuatoria presentada Técnica Residual de acuerdo con los anexos del 3 al 5, se concluye un valor de terreno de $684.000 pesos M/cte (Seiscientos Ochenta y Cuatro Mil pesos).

10. Liquidación del avalúo comercial de terreno Sede SENA Valledupar

NOTA: De acuerdo con 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 vigenciade 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.

Atentamente,

DARIUSZ ELIAS LOPEZ ZULBARAN
ESPECIALISTA EN AVALÚOS
RAA N°. AVAL 1.090.382.265Tel: 3125451758

Bogotá, 04 de diciembre de 2023

11. ANEXOS

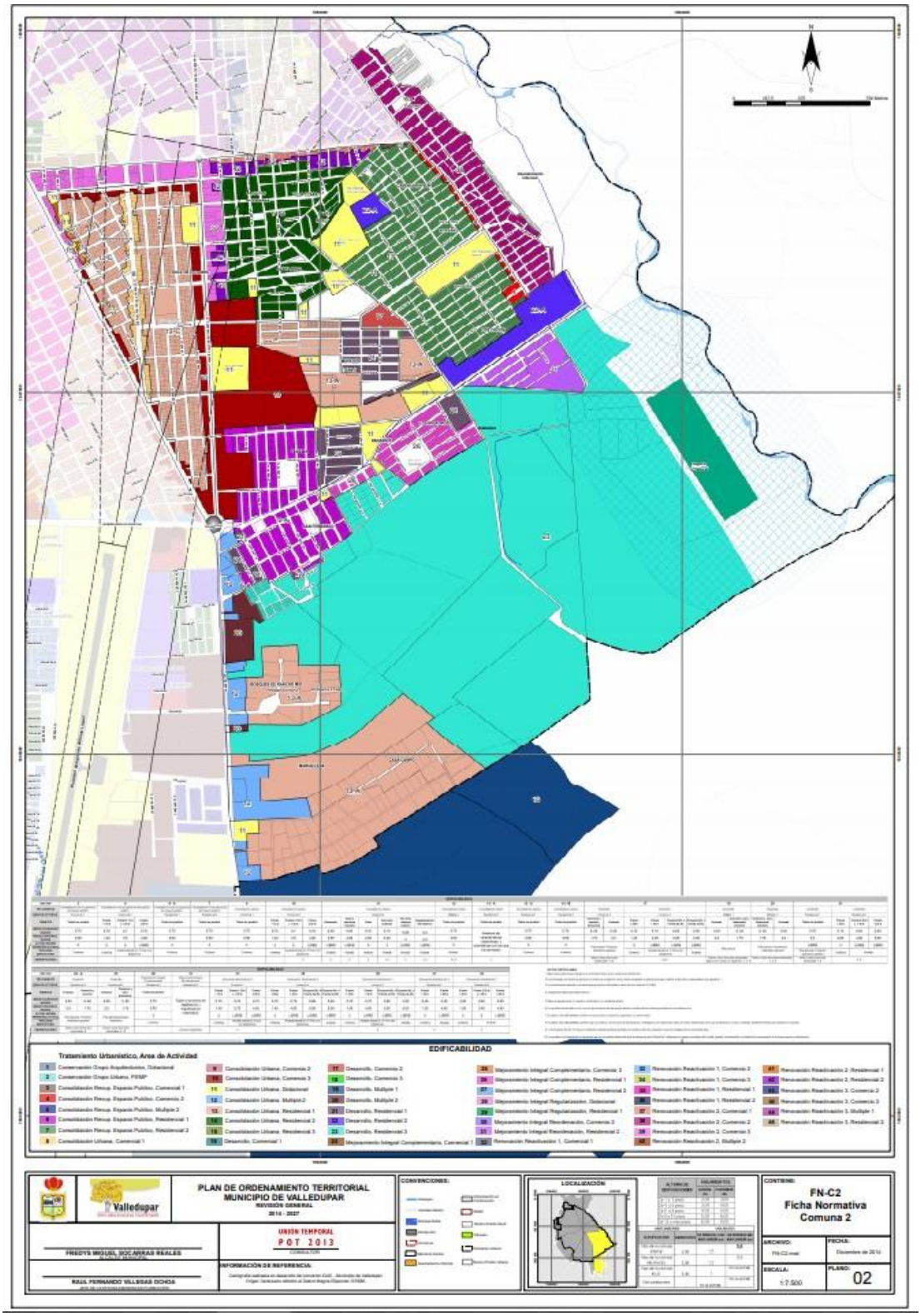
Anexo No 1	Fotografías del predio
Anexo No 2	Ficha Normativa
Anexo No 3	Ejercicio Residual
Anexo No 4	Tratamiento Urbanístico
Anexo No 5	Oferta de relación del mercado
Anexo No 6	Certificado uso del suelo planeación
Anexo No 7	Certificado del Avaluador – RAA

ANEXO No 1 FOTOGRAFIAS DEL PREDIO

	
Entorno del predio	*Entorno del predio*
	
Entrada del predio	*Vista general del predio*
	
Vista general del predio	*Vista general del predio*

	
Vista general del predio	*Vista general del predio*
	
Vista general del predio	*Vista general del predio*

ANEXO No 2 MAPA DE ÁREAS DE ACTIVIDAD – FICHA NORMATIVA



DARIUSZ LOPEZ AVAL

Anexo No 3 Ejercicio Residual

RESIDUAL					
ANALISIS DE ÁREA				**ANALISIS DE COSTOS**	
				VALOR DE VENTA DE LAS OFICINA	$
ÁREA TOTAL	UND		16888.00	AREA TOTAL PRIVADA CONSTRUCCION (M2)	$
ÁREA CESION OBLIGATORIA VIAS Y ÁREAS VERDES	M2	15%	2533.20	**VENTAS**	
ÁREA CESION OBLIGATORIA PARA EQUIPAMIENTO, ESPACIO PUBLICO Y ÁREAS VERDES	M2	15%	2533.20	VALOR DE VENTA CADA M2 VENDIBLE	
				VALOR TOTAL VENTA OFICIN	
ÁREA TOTAL DE CESION OBLIGATORIA	M2		5066.40		
ÁREA BRUTA	M2		11821.60	**COSTOS**	
PROYECTO DE OFICINAS	M2		100.00	VALOR M2 DE CONSTRUCC	
NUMERO DE OFICINAS	UND		118.00	COSTO DE ÁREA LIB	11800.00
ÁREA NETA URBANIZABLE	**M2**			TOTAL COST	
ÁREA DE CESION PARA EQUIPAMIENTO COMUNAL P.	m2 m2	5%	590.00	URBA	1180.0
ÁREA CESION VIAS LOCALES	m2m2	10%			
ÁREA TOTAL CESIONES	INDICE				
ÁREA ÚTIL PREDIO	%				
ÁREA DE OCUPACÍON					
ÍNDICE DE OCUPACION PRIVADA					
ALTURA PROPUESTA					
ÍNDICE DE CONSTRUCCION					
ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCION					
ÁREA POR CONSTRUCCION POR OFICINA					
ÁREA NETA CONSTRUIDA					
NÚMERO DE OFICINAS					
ÁREA VENDIBLE					

Anexo No **4** Tratamiento Urbanístico

PREDIO "SENA "

MUNICIPIO Valledupar - DPTO DE CESAR

No.	UBICACIÓN	COORDENADAS Geograficas	TEL. FUENTE	NOMBRE CONTACTO	TIPO DE FUENTE	AREA TERRENO (m2)	AREA CONST. (m²)	AREA CONST. OTRAS MEJORAS	OBSERVACIONES CONSTRUCCIONES	PEDIDO	% Negociación	VALOR NEGOCIADO	VALOR UNITARIO CONSTRUCCIONES (m²)	VALOR UNITARIO otras mejoras (m²)	VALOR TOTAL CONSTRUCCIONES (m²)	VALOR UNITARIO TERRENO VAL_DEPURADO	VALOR TOTAL TERRENO_DEPURADO	OBSERVACIONES	FOTO SECTOR DEL PREDIO
1	https://maps.app.goo.gl/cW3SHwwhE5uA1nLA	10.474214, -73.243544	320 419 2835 310 864 9856	valortierra	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/local-en-venta/valledupar-cabecera-municipal/valledupar/7694197	191.00	191.00	0.00	1 baño	$ 900,000,000	0%	$ 900,000,000	$ -	$ -	$ -	$ 4,712,042	$ 900,000,000	Local comercial de 191, 56 mts cuenta con espacios amplios, un baño, cocina cerrada , pisos en baldosas . Ubicado en centro comercial Unicentro Valledupar, en zona comercial y cerca a vía principal..	
2	https://maps.app.goo.gl/rRewwN4cJWqos7k28	10.455280, -73.242045	320 5422298	Arrendaventas Ltda	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/local-en-venta/los-mayales/valledupar/8247758	99.00	99.00	0.00	4 CASAS DE MATERIAL * 4 CORRALES CON EMBARCADERO * 4 BÁSCULAS	$ 1,200,000,000	0%	$ 1,200,000,000	$ -	$ -	$ -	$ 12,121,212	$ 1,200,000,000	. El proyecto está compuesto por 9 torres de 11 pisos destinadas a vivienda, para un total de 396 apartamentos con áreas de 57 m2, incluido el balcón.	

AV 513_CESAR_2023

ANEXO No. 6 CERTIFICADO USO DEL SUELO

ALCALDÍA
DE VALLEDUPAR

OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN

CONCEPTO DE USO DE SUELO
AL INTERIOR DE ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES

RADICACIÓN No. 0895-2023

USO SOLICITADO: SERVICIO NACIONAL DE APREDIZAJE - SENA

DATOS DEL ESTABLECIMIENTO COMERCIAL:

A.	**PROPIETARIO:** COLISEO CU	DEPARTAMENTO DEL CESAR
B.	**NÚMERO PREDIAL:**	01-02-0357-0001-000
C.	**DIRECCIÓN IMPUESTO PREDIAL:**	CALLE 39 No. 5-170

1. DATOS DEL SOLICITANTE

A.	**SOLICITANTE:**	JHOAN FELIPE SALAZAR VIERA
B.	**NÚMERO CÉDULA O NIT**	1064117881

2. CARACTERISTICAS NORMATIVAS

A.	**CLASE DE USO**	URBANO
B.	**FICHA NORMATIVA**	FN-C2
C.	**SECTOR NORMATIVO**	11
D.	**TRATAMIENTO URBANÍSTICO**	CONSOLIDACIÓN URBANA
E.	**MODALIDAD DE TRATAMIENTO**	
F.	**ÁREA DE ACTIVIDAD**	DOTACIONAL
G.	**ZONA**	DOTACIONAL O INSTITUCIONAL

+ CARACTERISTICAS NORMATIVAS Y VIABILIDAD DEL PREDIO

A.	**CATEGORIZACIÓN**	PRINCIPAL		
B.	**TIPO**	DOTACIONAL		
C.	**GRUPO**	EQUIPAMENTOS COLECTIVOS - EDUCACIÓN		
D.	**ESCALA**	LOCAL X	ZONAL X	METROPOLITANO X
E.	**CODIGO DE ACTIVIDAD**	56		
F.	**EQUIVALENCIA**	CENTROS TECNOLOGICOS.		

"CONCEPTO DE USO DE SUELO"

De lo anterior, se desprende que el uso equivalente a CENTROS TECNOLOGICOS en el predio identificado con el Numero predial: 01-02-0357-0001-000 y dirección: CALLE 39 No. 5-170, se clasifica dentro de los uso(s) PRINCIPAL. Por lo tanto, esta: PERMITIDO.

El Decreto Nacional 1077 de 2015 en su artículo 2.2.6.1.3.1, Numeral 3 define el CONCEPTO DE USO DEL SUELO como: *"el dictamen escrito por medio del cual el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias o la oficina de planeación o la que haga sus veces, informa al interesado sobre el uso o usos permitidos en un predio o edificación, de conformidad con las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen. La expedición de estos conceptos no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas".*

- En caso de desarrollar una actividad diferente, debe tramitar un nuevo concepto ante Oficina Asesora de Planeación Municipal.
- Este concepto de uso de suelo aplica únicamente para el predio con código predial y/o nomenclatura referenciado en este documento.
- La Actividad en desarrollo NO PUEDE ocupar espacio público colindante, anden y/o antejardín.

CECILIA ROSA CASTRO MARTINEZ
Jefe Oficina Asesora de Planeación Municipal

Proyecto: ARQ. CARLOS A. OÑATE M.
CONTRATISTA O.A.P.M.

ESTE CONCEPTO NO TIENE NINGÚN COSTO

ANEXO No. 7 CERTIFICADO DEL AVALUADOR – RAA

PIN de Validación: ab1f0a68

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) DARIUSZ ELIAS LOPEZ ZULBARAN, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1090382265, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Marzo de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1090382265.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) DARIUSZ ELIAS LOPEZ ZULBARAN 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	Regimen
08 Ago 2018	**Régimen de Transición**

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	Regimen
23 Mar 2017	**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	Regimen
08 Ago 2018	**Régimen Académico**

Página 1 de 5

DARIUSZ LOPEZ AVAL

PIN de Validación: ab1f0a68

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

ANA

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
23 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
08 Ago 2018

Regimen
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
08 Ago 2018

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonia, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores,camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
08 Ago 2018

Regimen
Régimen de Transición

PIN de Validación: ab1f0a68

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

ANA

Categoria 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
08 Ago 2018	Régimen Académico

Categoria 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
08 Ago 2018	Régimen Académico

Categoria 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción	Regimen
08 Ago 2018	Régimen Académico

Categoria 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción	Regimen
08 Ago 2018	Régimen Académico

Categoria 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.

DARIUSZ LOPEZ AVAL

PIN de Validación: ab1f0a68

https://www.raa.org.co

Fecha de inscripción	Regimen
08 Ago 2018	Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CRA 88A NO. 21-75 BARRIO HAYUELOS
Teléfono: 3125451758
Correo Electrónico: dariuszlop24@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Ingeniero Civil - Universidad Francisco de Paula Santander.
Especialista en Avalúos - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

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) DARIUSZ ELIAS LOPEZ ZULBARAN, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1090382265

El(la) señor(a) DARIUSZ ELIAS LOPEZ ZULBARAN se encuentra al dia con el pago sus derechos de registro, asi 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

ab1f0a68

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 Diciembre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

DARIUSZ LOPEZ AVAL

PIN de Validación: ab1f0a68

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

ANA

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

DOCUMENTO DE COMPRA DE BIENES O SERVICIO A CONTRIBUYENTES NO RESPONSABLES DE IVA PARAGRAFO 3 ARTICULO 437 E.T.

CUENTA DE COBRO N° 001-2023

Servicio Nacional de Aprendizaje SENA
NIT. 899.999034-1

DEBE A:
DARIUSZ ELIAS LOPEZ ZULBARAN

Fecha:06/12/2023 Ciudad: Bogotá D.C
Nombre del vendedor o prestador del servicio:
Nit./C.C: 1.090.382.265
Dirección: Cl 88A #21-75 Conjunto Residencial Tukumena Barrio Hayuelos
Teléfono: 3125451758

DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD

Servicio profesional en la realización los avalúos "Contratar la consultoría para realizar avaluó comercial de tres predios a cargo del Sena Regional Cesar, ubicados en los municipios de Curumaní, Chimichagua y Valledupar.".

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	VR. UNITARIO	TOTAL
Avalúo Comercial de 1 inmueble rural	global	$ 4´500.000	$ 4´500.000
			$ 4´500.000

Son: Cuatro Millones Quinientos Mil pesos Mcte

Por favor consignar en la Cuenta de Ahorros 30697520801 Banco **BANCOLOMBIA a** nombre de

DARIUSZ ELIAS LOPEZ ZULBARAN C.C. 1090382265

Nota: por favor aplicar artículo 383 del estatuto tributario (ley 1943 de 2018, artículo 42 de la ley 2010 de 2019 y decretos reglamentarios).

Cordialmente,



DARIUSZ ELIAS LOPEZ ZULBARAN
C.C. No.1.090.382.265
Tel: 3125451758

compensar | miplanilla.com

PLANILLA INTEGRADA DE AUTOLIQUIDACION DE APORTES

DATOS DEL APORTANTE						
TIPO	NÚMERO	NOMBRE APORTANTE	DIRECCIÓN	TELÉFONO	CORREO	EXONERADO PAGO PARAFISCALES Y SALUD
CC	1090382265	DARIUSZ ELIAS LOPEZ ZULBARAN	Cra 88 A#21-75 Cs 139 Barrio Hayuelos	6795670	dariuszlop24@gmail.com	
FORMA PRESENTACIÓN	CLASE APORTANTE	NOMBRE SUCURSAL / CÓDIGO	DEPARTAMENTO	CIUDAD / MUNICIPIO		
ÚNICA	I – Independiente		BOGOTÁ D. C.	BOGOTÁ, D.C.		SI

DATOS DE LA PLANILLA						
PLANILLA ASOCIADA	FECHA PAGO ASOCIADA (DIA/MES/AÑO)	TIPO PLANILLA	FECHA PAGO (DIA/MES/AÑO)	NÚMERO PLANILLA	CANTIDAD EMPLEADOS	CANTIDAD UPC
					1	0
PERIODO SALUD	PERIODO PENSIONES				TOTAL A PAGAR	
2023-12	2023-12	I	07/12/2023	73076523	$758.000	

TOTALES POR SUBSISTEMAS

TOTALES SALUD

Código EPS	Nombre	NIT	Cotización Obligatoria	UPC Adicional	Incapacidades		Licencia Maternidad		Días Mora	Valor Mora Cotización	Valor Mora UPC	Total a Pagar	No. Afiliados
					No. Autorización	Valor	No. Autorización	Valor					
EPS008	Compensar EPS	860066942-7	306.300	0		0		0	0	0	0	306.300	1

TOTALES PENSIÓN

Código AFP	Nombre	NIT	Cotización Obligatoria	Aporte Voluntario Afiliado	Aporte Voluntario Aportante	Aporte FSP - Solidaridad	Aporte FSP - Subsistencia	Días Mora	Valor Mora Cotización	Valor Mora FSP	Total a Pagar	No. Afiliados
25-14	Colpensiones	900336004-7	392.000	0	0	0	0	0	0		392.000	1

TOTALES RIESGOS LABORALES

Código ARL	Nombre	NIT	Cotización Obligatoria	Incapacidades		Aportes Otros Sistemas	Valor Neto Cotización	Días Mora	Valor Mora Cotización	Subtotal Cotización	No. Radicado Saldo a Favor	Valor Saldo a Favor	Fondo Solidaridad	Total a Pagar	No. Afiliados
				No. Autorización	Valor										
14-11	ARL SURA	890903790-5	59.700				59.700	0	0	59.700			597	59.700	1

TOTALES CAJAS

Código CCF	Nombre	NIT	Valor Aporte	Días Mora	Valor Mora Aporte	Total a Pagar	No. Afiliados

TOTALES PARAFISCALES

Valor Aporte	Días Mora	Valor Mora Aporte	Total a Pagar	No. Afiliados
SENA				
0	0	0	0	0
ICBF				
0	0	0	0	0
ESAP				
MEN				

TOTALES POR SUBSISTEMA

Tipo Administradora	No. Administradoras Reportadas	Valor antes de IGE, LMA, IRP y Mora	Total a Pagar
Salud	1	306.300	306.300
Pensión	1	392.000	392.000
Riesgos Laborales	1	59.700	59.700
CCF	0	0	0
ESAP	0	0	0
ICBF	0	0	0
MEN	0	0	0
SENA	0	0	0
TOTALES	3	758.000	758.000

PAGADA

Este documento está clasificado como PRIVADO por parte de Compensar Operador de Información

compensar | miplanilla.com

PLANILLA INTEGRADA DE AUTOLIQUIDACION DE APORTES

DATOS DEL APORTANTE						
TIPO	NÚMERO	NOMBRE APORTANTE		DIRECCIÓN	TELÉFONO	CORREO	EXONERADO PAGO PARAFISCALES Y SALUD
CC	1090382265	DARIUSZ ELIAS LOPEZ ZULBARAN		Cra 88 A#21-75 Cs 139 Barrio Hayuelos	6795670	dariuszlop24@gmail.com	
FORMA PRESENTACIÓN	CLASE APORTANTE	NOMBRE SUCURSAL	CÓDIGO	DEPARTAMENTO	CIUDAD / MUNICIPIO		
ÚNICA	I – Independiente			BOGOTÁ D. C.	BOGOTÁ, D.C.		SI

DATOS DE LA PLANILLA						
PLANILLA ASOCIADA	FECHA PAGO ASOCIADA (DIA/MES/AÑO)	TIPO PLANILLA	FECHA PAGO (DIA/MES/AÑO)	NÚMERO PLANILLA	CANTIDAD	
					EMPLEADOS	UPC
					1	0
PERIODO SALUD	PERIODO PENSIONES				TOTAL A PAGAR	
2023-12	2023-12	I	07/12/2023	73076523	$758.000	

DETALLE POR COTIZANTE

INFORMACIÓN COTIZANTE									INFORMACIÓN NOVEDADES																		PENSIÓN							SALUD			RIESGOS LABORALES				CCF			PARAFISCALES				
No.	Tipo	No. de Identificación	Apellidos y Nombres	Cotizante	Subtipo	Extranjero	Colom. exterior	Estornado	ING	RET	TDE	TAE	TDP	TAP	VSP	VST	SLN	IGE	LMA	VAC	AVP	VCT	IRL	CORRECCIÓN	Cód. AFP	IBC AFP	Cotización	Voluntario Afiliado	Voluntario Aportante	Fondo pensional de solidaridad	Fondo pensional de subsistencia	Cód. EPS	IBC EPS	Cotización / Valor UPC	Cód. ARL	IBC ARL	Clase de Riesgo	Cotización	Código CCF	IBC CCF	Aporte CCF	IBC otros parafiscales	Aporte SENA	Aporte ICBF	Aporte ESAP	Aporte MEN
1	CC	1090382265	LOPEZ ZULBARAN DARIUSZ ELIAS	59	0			N																	25-14	2.450.000	392.000	0	0	0	0	EPS008	2.450.000	306.300	14-11	2.450.000	3	59.700		0	0	0	0	0	0	0	0

PAGADA

Este documento está clasificado como PRIVADO por parte de Compensar Operador de Información

Certificación Bancaria

Bancolombia

Martes, 14 de noviembre de 2023

Señores:
A quien pueda interesar

BANCOLOMBIA S.A. se permite informar que **DARIUSZ ELIAS LOPEZ ZULBARAN** identificado(a) con cc. **1090382265** a la fecha de expedición de esta certificación, tiene con el Banco los siguientes productos:

Producto	No. Producto	Fecha Apertura	Estado
Cuenta de ahorro	306-975208-01	2013/05/20	Activa

*Importante: Esta constancia sólo hace referencia a los productos mencionados anteriormente.

*Si desea verificar la veracidad de esta información, puede comunicarse con la Sucursal Telefónica Bancolombia a los siguientes números: Medellín - Local: (57-4) 510 90 00 - Bogotá - Local (57-1) 343 00 00 - Barranquilla - Local: (57-5) 361 88 88 - Cali - Local: (57-2) 554 05 05 - Resto país 01800 09 12345. Sucursales Telefónicas en el exterior: España (34) 900 995 717 - Estados Unidos (1) 1 866 379 97 14.

Dorian Gutiérrez Correa
Gerente Corresponsales Bancarios y Autoservicios

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA
BANCOLOMBIA S.A. Establecimiento Bancario

Bogotá D.C,18 de diciembre del 2023

Srs.
MARIA FERNANDA ESCALANTE DURAN
mescalanted@sena.edu.co
SENA REGIONAL CESAR
Valledupar- Departamento Cesar.

Asunto: CERTIFICACION QUE NO ESTOY OBLIGADO A GENERAR FACTURA ELECTRONICA POR PRESTAR MIS SERVICIOS PROFESIONALES.

Pro medio de la presente declaro como Persona Natural y nombre propio ejerzo una profesión liberal, correspondiente a la ingeniería amparado por las obligaciones de la Ley 842 de 2003. Así mismo, de conformidad con el Estatuto Tributario y el artículo 1.6.1.4.3 del Decreto 1625 de 2016, modificado por el Decreto 442 de 2023, **NO ESTOY OBLIGADO** a expedir factura electrónica, por cuanto no soy responsable del IVA y los ingresos brutos totales provenientes de las actividades económicas del año 2022 fueron inferiores a 3.500 UVT"

Agradecemos su atención prestada y estaré atento a sus

requerimientos.

Cordial saludo,

DARIUSZ ELIAS LOPEZ ZULBARAN
R.A.A: AVAL-1090382265
Ing. Civil / Especialista En Avalúos EspecialesGerente de Aval & Construcciones
Celular 3125451758

DIAN
POR UNA COLOMBIA MÁS HONESTA

Formulario del Registro Único Tributario

001

2. Concepto 0 2 Actualización

4. Número de formulario 14958415322

(415)7707212489984(8020) 000001495841532 2

5. Número de Identificación Tributaria (NIT)	6. DV	12. Dirección seccional	14. Buzón electrónico
1 0 9 0 3 8 2 2 6 5	1	Impuestos de Bogotá 3 2	

IDENTIFICACIÓN

24. Tipo de contribuyente	25. Tipo de documento	26. Número de Identificación	27. Fecha expedición
Persona natural o sucesión ilíquida 2	Cédula de Ciudadanía 1 3	1 0 9 0 3 8 2 2 6 5	2 0 0 5 0 7 0 1

Lugar de expedición / 28. País	29. Departamento	30. Ciudad/Municipio
COLOMBIA 1 6 9	Norte de Santander 5 4	Cúcuta 0 0 1

31. Primer apellido	32. Segundo apellido	33. Primer nombre	34. Otros nombres
LOPEZ	ZULBARAN	DARIUSZ	ELIAS

35. Razón social

36. Nombre comercial	37. Sigla

UBICACIÓN

38. País	39. Departamento	40. Ciudad/Municipio
COLOMBIA 1 6 9	Bogotá D.C. 1 1	Bogotá, D.C. 0 0 1

41. Dirección principal
CR FERROCARRIL 88 A CL 2175

42. Correo electrónico dariuszlop24@gmail.com

43. Código postal	44. Teléfono 1	45. Teléfono 2
	3 1 7 5 0 3 7 8 2 2	3 1 2 5 4 5 1 7 5 8

CLASIFICACIÓN

Actividad económica						Ocupación	
Actividad principal		Actividad secundaria		Otras actividades			
46. Código	47. Fecha inicio actividad	48. Código	49. Fecha inicio actividad	50. Código 1	2	51. Código	52. Número establecimientos
6 8 2 0	2 0 1 2 0 5 1 2	7 7 1 0	2 0 1 3 0 5 0 3	7 7 3 0		2 1 4 2	

Responsabilidades, Calidades y Atributos

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
53. Código	5	2	2	4	9																					

05- Impto. renta y compl. régimen ordinar
22- Obligado a cumplir deberes formales a
49 - No responsable de IVA

Obligados aduaneros										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
54. Código										
	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20

Exportadores					
55. Forma	56. Tipo	Servicio	1	2	3
		57. Modo			
		58. CPC			

IMPORTANTE: Sin perjuicio de las actualizaciones a que haya lugar, la inscripción en el Registro Único Tributario -RUT-, tendrá vigencia indefinida y en consecuencia no se exigirá su renovación

Para uso exclusivo de la DIAN

59. Anexos SI [ ] NO [X] 60. No. de Folios: 0 61. Fecha 2023 - 10 - 23 / 08 : 37: 37

La información suministrada a través del formulario oficial de inscripción, actualización, suspensión y cancelación del Registro Único Tributario (RUT), deberá ser exacta y veraz; en caso de constatar inexactitud en alguno de los datos suministrados se adelantarán los procedimientos administrativos sancionatorios o de suspensión, según el caso.
Parágrafo del artículo 1.6.1.2.20 del Decreto 1625 de 2016
Firma del solicitante:

Sin perjuicio de las verificaciones que la DIAN realice.
Firma autorizada:

984. Nombre LOPEZ ZULBARAN DARIUSZ ELIAS
985. Cargo CONTRIBUYENTE

COPIA CERTIFICADO DOCUMENTO SIN COSTO

Compromiso Presupuestal de Gasto – Comprobante.

Usuario Solicitante:	MHrzedan	ROLAND JESUS ZEDAN DUARTE
Unidad ó Subunidad Ejecutora Solicitante:	36-02-00-020-000000	SENA REGIONAL CESAR-DIRECCION REGIONAL
Fecha y Hora Sistema:	3/11/2023 12:00:00 p. m.	

REGISTRO PRESUPUESTAL DEL COMPROMISO

Con base en el CDP No: 7623 de fecha 2023-09-20. Se hizo el registro presupuestal con el siguiente detalle

Número:	82423	**Fecha Registro:**	2023-11-03	**Unidad / Subunidad Ejecutora:**	36-02-00-020-000000 SENA REGIONAL CESAR-DIRECCION REGIONAL		
Vigencia Presupuestal	Actual	**Estado:**	Generado	**Tipo de Moneda:**	COP-Pesos	**Tasa de Cambio:**	0,00
Valor Inicial:	4.500.000,00	**Valor Total Operaciones:**	0,00	**Valor Actual:**	4.500.000,00	**Saldo x Obligar:**	4.500.000,00

TERCERO ORIGINAL

Identificación: Cédula de Ciudadanía	1090382265	**Razón Social:**	DARIUSZ ELIAS LOPEZ ZULBARAN	**Medio de Pago:**	Abono en cuenta

CUENTA BANCARIA

Número:	30697520801	**Banco:**	BANCOLOMBIA S.A.	**Tipo:**	Ahorro	**Estado:**	Activa

ORDENADOR DEL GASTO

Identificación:	77025149	**Nombre:**	EUDES ZAPATA SANJUAN	**Cargo:**	DIRECTOR REGIONAL CESAR

CAJA MENOR				VIÁTICOS				DOCUMENTO SOPORTE					
Identificación:		**Fecha de Registro:**		**Genera Viáticos:**	No	**Num. Solicitud de Comisión:**		**Número:**	CO1.PCCNTR.5515012	**Tipo:**	CONTRATO DE CONSULTORIA	**Fecha:**	2023-11-03

ÍTEM PARA AFECTACIÓN DE GASTO

DEPENDENCIA	POSICIÓN CATÁLOGO DE GASTO	FUENTE	RECURSO	SITUAC.	FECHA OPERACIÓN	VALOR INICIAL	VALOR OPERACIÓN	VALOR ACTUAL	SALDO X OBLIGAR
101024 CONSTRUCCIONES Y ADECUACIONES	C-3699-1300-14-0-3699009-02 ADQUISICIÓN DE BIENES Y	Nación	10	CSF		4.500.000,00	0,00		
					Total:	4.500.000,00	0,00	4.500.000,00	4.500.000,00

Objeto:	ADECUACIONES: CONSULTORÍA PARA REALIZAR AVALUÓ COMERCIAL DE TRES PREDIOS A CARGO DEL SENA REGIONAL CESAR UBICADOS EN LOS MUNICIPIOS DE CURUMANÍ CHIMICHAGUA Y VALLEDUPAR CPE NO. 20-9-2023-010917

PLAN DE PAGOS

DEPENDENCIA DE AFECTACION DE PAC		POSICION DEL CATALOGO DE PAC		FECHA	VALOR A PAGAR	SALDO POR OBLIGAR	LINEA DE PAGO
36-02-00-020-000000	SENA REGIONAL CESAR-DIRECCION REGIONAL	3-8	CNC - INVERSION ORDINARIA NACIÓN CSF	2023-12-29	4.500.000,00	4.500.000,00	NINGUNO

Firmado digitalmente por CARMEN JULIA ZAPATA
Fecha: 2023.11.03 18:08:54 -05'00'

FIRMA(S) RESPONSABLE(S)

DIAN
POR UNA COLOMBIA MÁS HONESTA

Formulario del Registro Único Tributario

001

2. Concepto 0 2 Actualización

4. Número de formulario 14958415322

(415)7707212489984(8020) 000001495841532 2

5. Número de Identificación Tributaria (NIT)	6. DV	12. Dirección seccional	14. Buzón electrónico
1 0 9 0 3 8 2 2 6 5	1	Impuestos de Bogotá 3 2	

IDENTIFICACIÓN

24. Tipo de contribuyente	25. Tipo de documento	26. Número de Identificación	27. Fecha expedición
Persona natural o sucesión ilíquida 2	Cédula de Ciudadanía 1 3	1 0 9 0 3 8 2 2 6 5	2 0 0 5 0 7 0 1

Lugar de expedición / 28. País	29. Departamento	30. Ciudad/Municipio
COLOMBIA 1 6 9	Norte de Santander 5 4	Cúcuta 0 0 1

31. Primer apellido	32. Segundo apellido	33. Primer nombre	34. Otros nombres
LOPEZ	ZULBARAN	DARIUSZ	ELIAS

35. Razón social

36. Nombre comercial	37. Sigla

UBICACIÓN

38. País	39. Departamento	40. Ciudad/Municipio
COLOMBIA 1 6 9	Bogotá D.C. 1 1	Bogotá, D.C. 0 0 1

41. Dirección principal
CR FERROCARRIL 88 A CL 2175

42. Correo electrónico dariuszlop24@gmail.com

43. Código postal	44. Teléfono 1	45. Teléfono 2
	3 1 7 5 0 3 7 8 2 2	3 1 2 5 4 5 1 7 5 8

CLASIFICACIÓN

Actividad económica						Ocupación	
Actividad principal		Actividad secundaria		Otras actividades			
46. Código	47. Fecha inicio actividad	48. Código	49. Fecha inicio actividad	50. Código 1	2	51. Código	52. Número establecimientos
6 8 2 0	2 0 1 2 0 5 1 2	7 7 1 0	2 0 1 3 0 5 0 3	7 7 3 0		2 1 4 2	

Responsabilidades, Calidades y Atributos

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
53. Código	5	2	2	4	9																					

05- Impto. renta y compl. régimen ordinar
22- Obligado a cumplir deberes formales a
49 - No responsable de IVA

Obligados aduaneros										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
54. Código										
	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20

Exportadores					
55. Forma	56. Tipo	Servicio	1	2	3
		57. Modo			
		58. CPC			

IMPORTANTE: Sin perjuicio de las actualizaciones a que haya lugar, la inscripción en el Registro Único Tributario -RUT-, tendrá vigencia indefinida y en consecuencia no se exigirá su renovación

Para uso exclusivo de la DIAN

59. Anexos SI [ ] NO [X] 60. No. de Folios: 0 61. Fecha 2023 - 10 - 23 / 08 : 37: 37

La información suministrada a través del formulario oficial de inscripción, actualización, suspensión y cancelación del Registro Único Tributario (RUT), deberá ser exacta y veraz; en caso de constatar inexactitud en alguno de los datos suministrados se adelantarán los procedimientos administrativos sancionatorios o de suspensión, según el caso.
Parágrafo del artículo 1.6.1.2.20 del Decreto 1625 de 2016
Firma del solicitante:

Sin perjuicio de las verificaciones que la DIAN realice.
Firma autorizada:

984. Nombre LOPEZ ZULBARAN DARIUSZ ELIAS
985. Cargo CONTRIBUYENTE

COPIA CERTIFICADO DOCUMENTO SIN COSTO

compensar | miplanilla.com

PLANILLA INTEGRADA DE AUTOLIQUIDACION DE APORTES

DATOS DEL APORTANTE						
TIPO	NÚMERO	NOMBRE APORTANTE	DIRECCIÓN	TELÉFONO	CORREO	EXONERADO PAGO PARAFISCALES Y SALUD
CC	1090382265	DARIUSZ ELIAS LOPEZ ZULBARAN	Cra 88 A#21-75 Cs 139 Barrio Hayuelos	6795670	dariuszlop24@gmail.com	
FORMA PRESENTACIÓN	CLASE APORTANTE	NOMBRE SUCURSAL / CÓDIGO	DEPARTAMENTO	CIUDAD / MUNICIPIO		
ÚNICA	I – Independiente		BOGOTÁ D. C.	BOGOTÁ, D.C.		SI

DATOS DE LA PLANILLA						
PLANILLA ASOCIADA	FECHA PAGO ASOCIADA (DIA/MES/AÑO)	TIPO PLANILLA	FECHA PAGO (DIA/MES/AÑO)	NÚMERO PLANILLA	CANTIDAD EMPLEADOS	CANTIDAD UPC
					1	0
PERIODO SALUD	PERIODO PENSIONES				TOTAL A PAGAR	
2023-12	2023-12	I	07/12/2023	73076523	$758.000	

TOTALES POR SUBSISTEMAS

TOTALES SALUD

Código EPS	Nombre	NIT	Cotización Obligatoria	UPC Adicional	Incapacidades		Licencia Maternidad		Días Mora	Valor Mora Cotización	Valor Mora UPC	Total a Pagar	No. Afiliados
					No. Autorización	Valor	No. Autorización	Valor					
EPS008	Compensar EPS	860066942-7	306.300	0		0		0	0	0	0	306.300	1

TOTALES PENSIÓN

Código AFP	Nombre	NIT	Cotización Obligatoria	Aporte Voluntario Afiliado	Aporte Voluntario Aportante	Aporte FSP - Solidaridad	Aporte FSP - Subsistencia	Días Mora	Valor Mora Cotización	Valor Mora FSP	Total a Pagar	No. Afiliados
25-14	Colpensiones	900336004-7	392.000	0	0	0	0	0	0		392.000	1

TOTALES RIESGOS LABORALES

Código ARL	Nombre	NIT	Cotización Obligatoria	Incapacidades		Aportes Otros Sistemas	Valor Neto Cotización	Días Mora	Valor Mora Cotización	Subtotal Cotización	No. Radicado Saldo a Favor	Valor Saldo a Favor	Fondo Solidaridad	Total a Pagar	No. Afiliados
				No. Autorización	Valor										
14-11	ARL SURA	890903790-5	59.700				59.700	0	0	59.700			597	59.700	1

TOTALES CAJAS

Código CCF	Nombre	NIT	Valor Aporte	Días Mora	Valor Mora Aporte	Total a Pagar	No. Afiliados

TOTALES PARAFISCALES

Valor Aporte	Días Mora	Valor Mora Aporte	Total a Pagar	No. Afiliados
SENA				
0	0	0	0	0
ICBF				
0	0	0	0	0
ESAP				
MEN				

TOTALES POR SUBSISTEMA

Tipo Administradora	No. Administradoras Reportadas	Valor antes de IGE, LMA, IRP y Mora	Total a Pagar
Salud	1	306.300	306.300
Pensión	1	392.000	392.000
Riesgos Laborales	1	59.700	59.700
CCF	0	0	0
ESAP	0	0	0
ICBF	0	0	0
MEN	0	0	0
SENA	0	0	0
TOTALES	3	758.000	758.000

PAGADA

Este documento está clasificado como PRIVADO por parte de Compensar Operador de Información

compensar | miplanilla.com

PLANILLA INTEGRADA DE AUTOLIQUIDACION DE APORTES

DATOS DEL APORTANTE						
TIPO	NÚMERO	NOMBRE APORTANTE		DIRECCIÓN	TELÉFONO	CORREO	EXONERADO PAGO PARAFISCALES Y SALUD
CC	1090382265	DARIUSZ ELIAS LOPEZ ZULBARAN		Cra 88 A#21-75 Cs 139 Barrio Hayuelos	6795670	dariuszlop24@gmail.com	
FORMA PRESENTACIÓN	CLASE APORTANTE	NOMBRE SUCURSAL	CÓDIGO	DEPARTAMENTO	CIUDAD / MUNICIPIO		
ÚNICA	I – Independiente			BOGOTÁ D. C.	BOGOTÁ, D.C.		SI

DATOS DE LA PLANILLA						
PLANILLA ASOCIADA	FECHA PAGO ASOCIADA (DIA/MES/AÑO)	TIPO PLANILLA	FECHA PAGO (DIA/MES/AÑO)	NÚMERO PLANILLA	CANTIDAD	
					EMPLEADOS	UPC
					1	0
PERIODO SALUD	PERIODO PENSIONES				TOTAL A PAGAR	
2023-12	2023-12	I	07/12/2023	73076523	$758.000	

DETALLE POR COTIZANTE

INFORMACIÓN COTIZANTE									INFORMACIÓN NOVEDADES																		PENSIÓN							SALUD			RIESGOS LABORALES				CCF			PARAFISCALES				
No.	Tipo	No. de Identificación	Apellidos y Nombres	Cotizante	Subtipo	Extranjero	Colom. exterior	Estornado	ING	RET	TDE	TAE	TDP	TAP	VSP	VST	SLN	IGE	LMA	VAC	AVP	VCT	IRL	CORRECCIÓN	Cód. AFP	IBC AFP	Cotización	Voluntario Afiliado	Voluntario Aportante	Fondo pensional de solidaridad	Fondo pensional de subsistencia	Cód. EPS	IBC EPS	Cotización / Valor UPC	Cód. ARL	IBC ARL	Clase de Riesgo	Cotización	Código CCF	IBC CCF	Aporte CCF	IBC otros parafiscales	Aporte SENA	Aporte ICBF	Aporte ESAP	Aporte MEN
1	CC	1090382265	LOPEZ ZULBARAN DARIUSZ ELIAS	59	0			N																	25-14	2.450.000	392.000	0	0	0	0	EPS008	2.450.000	306.300	14-11	2.450.000	3	59.700		0	0	0	0	0	0	0	0

PAGADA

Este documento está clasificado como PRIVADO por parte de Compensar Operador de Información

DOCUMENTO DE COMPRA DE BIENES O SERVICIO A CONTRIBUYENTES NO RESPONSABLES DE IVA PARAGRAFO 3 ARTICULO 437 E.T.

CUENTA DE COBRO N° 001-2023

Servicio Nacional de Aprendizaje SENA
NIT. 899.999034-1

DEBE A:
DARIUSZ ELIAS LOPEZ ZULBARAN

Fecha:06/12/2023 Ciudad: Bogotá D.C
Nombre del vendedor o prestador del servicio:
Nit./C.C: 1.090.382.265
Dirección: Cl 88A #21-75 Conjunto Residencial Tukumena Barrio Hayuelos
Teléfono: 3125451758

DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD

Servicio profesional en la realización los avalúos "Contratar la consultoría para realizar avaluó comercial de tres predios a cargo del Sena Regional Cesar, ubicados en los municipios de Curumaní, Chimichagua y Valledupar.".

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	VR. UNITARIO	TOTAL
Avalúo Comercial de 1 inmueble rural	global	$ 4´500.000	$ 4´500.000
			$ 4´500.000

Son: Cuatro Millones Quinientos Mil pesos Mcte

Por favor consignar en la Cuenta de Ahorros 30697520801 Banco **BANCOLOMBIA a** nombre de

DARIUSZ ELIAS LOPEZ ZULBARAN C.C. 1090382265

Nota: por favor aplicar artículo 383 del estatuto tributario (ley 1943 de 2018, artículo 42 de la ley 2010 de 2019 y decretos reglamentarios).

Cordialmente,



DARIUSZ ELIAS LOPEZ ZULBARAN
C.C. No.1.090.382.265
Tel: 3125451758

Certificación Bancaria

Bancolombia

Martes, 14 de noviembre de 2023

Señores:
A quien pueda interesar

BANCOLOMBIA S.A. se permite informar que **DARIUSZ ELIAS LOPEZ ZULBARAN** identificado(a) con cc. **1090382265** a la fecha de expedición de esta certificación, tiene con el Banco los siguientes productos:

Producto	No. Producto	Fecha Apertura	Estado
Cuenta de ahorro	306-975208-01	2013/05/20	Activa

*Importante: Esta constancia sólo hace referencia a los productos mencionados anteriormente.

*Si desea verificar la veracidad de esta información, puede comunicarse con la Sucursal Telefónica Bancolombia a los siguientes números: Medellín - Local: (57-4) 510 90 00 - Bogotá - Local (57-1) 343 00 00 - Barranquilla - Local: (57-5) 361 88 88 - Cali - Local: (57-2) 554 05 05 - Resto país 01800 09 12345. Sucursales Telefónicas en el exterior: España (34) 900 995 717 - Estados Unidos (1) 1 866 379 97 14.

Dorian Gutiérrez Correa
Gerente Corresponsales Bancarios y Autoservicios

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA
BANCOLOMBIA S.A. Establecimiento Bancario

Bogotá D.C,18 de diciembre del 2023

Srs.
MARIA FERNANDA ESCALANTE DURAN
mescalanted@sena.edu.co
SENA REGIONAL CESAR
Valledupar- Departamento Cesar.

Asunto: CERTIFICACION QUE NO ESTOY OBLIGADO A GENERAR FACTURA ELECTRONICA POR PRESTAR MIS SERVICIOS PROFESIONALES.

Pro medio de la presente declaro como Persona Natural y nombre propio ejerzo una profesión liberal, correspondiente a la ingeniería amparado por las obligaciones de la Ley 842 de 2003. Así mismo, de conformidad con el Estatuto Tributario y el artículo 1.6.1.4.3 del Decreto 1625 de 2016, modificado por el Decreto 442 de 2023, **NO ESTOY OBLIGADO** a expedir factura electrónica, por cuanto no soy responsable del IVA y los ingresos brutos totales provenientes de las actividades económicas del año 2022 fueron inferiores a 3.500 UVT"

Agradecemos su atención prestada y estaré atento a sus

requerimientos.

Cordial saludo,

DARIUSZ ELIAS LOPEZ ZULBARAN
R.A.A: AVAL-1090382265
Ing. Civil / Especialista En Avalúos EspecialesGerente de Aval & Construcciones
Celular 3125451758

SEGURO DE CUMPLIMIENTO A FAVOR DE ENTIDADES ESTATALES

(GARANTÍA ÚNICA)

suramericana

Ciudad y Fecha de Expedición	Póliza		Documento
CUCUTA, 03 DE NOVIEMBRE DE 2023	3775006–0		15380072
Intermediario	**Código**	**Oficina**	**Referencia de Pago**
MARILIA ALEXANDRA RIVERA RIVERA	8861	086	01215380072

TOMADOR

CEDULA	Razón Social y/o Nombres y Apellidos		
1090382265	DARIUSZ ELIAS LOPEZ ZULBARAN		
Dirección		**Ciudad**	**Teléfono**
CR 88 A # 21 – 75 CASA 139		BOGOTA D.C.	5755585

GARANTIZADO

CEDULA	Nombres y Apellidos
1090382265	DARIUSZ ELIAS LOPEZ ZULBARAN

BENEFICIARIO Y/O ASEGURADO

NIT	Nombres y Apellidos
8999990341	SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE – SENA SENA REGIONAL CESAR

COBERTURAS DE LA PÓLIZA

COBERTURA	FECHA INICIAL	FECHA VENCIMIENTO	VALOR ASEGURADO	PRIMA
CALIDAD DEL SERVICIO	02–NOV–2023	02–JUN–2024	900.000,00	7.799,39
CALIDAD Y CORRECTO FUNCIONAMIENTO DE LOS BIENES Y EQUIPOS SUMINISTRADOS	02–NOV–2023	02–JUN–2024	1.800.000,00	15.598,78
CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO	02–NOV–2023	02–ABR–2024	1.800.000,00	11.129,26
PAGO DE SALARIOS,PRESTACIONES SOCIALES E INDEMNIZACIONES LABORALES	02–NOV–2023	03–DIC–2026	450.000,00	15.472,57

VIGENCIA DEL SEGURO		VIGENCIA DEL MOVIMIENTO			VLR. PRIMA SIN IVA	VLR. IMPUESTOS (IVA)	TOTAL A PAGAR
Desde	Hasta	Días	Desde	Hasta			
02–NOV–2023	03–DIC–2026	1127	02–NOV–2023	03–DIC–2026	$50.000	$9.500	$59.500

VALOR A PAGAR EN LETRAS
CINCUENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS PESOS M/L

Documento de:	Valor Asegurado Movimiento	Prima Anual	Total Valor Asegurado
POLIZA NUEVA	$4.950.000	$19.350	$4.950.000,00

SOMOS GRANDES CONTRIBUYENTES. FAVOR NO EFECTUAR RETENCIÓN SOBRE EL IVA
LAS PRIMAS DE SEGUROS NO ESTÁN SUJETAS A RETENCIÓN EN LA FUENTE DECRETO REGLAMENTARIO 2509/85 ART. 17. AUTORRETENEDORES RESOLUCIÓN N° 009961

102 – NEGOCIOS CORPORATIVOS

RAMO	PRODUCTO	OFICINA	USUARIO	OPERACIÓN	MONEDA	COASEGURO	NÚMERO PÓLIZA LÍDER	DOCUMENTO COMPAÑÍA LÍDER
012	NDX	086	55640	01	PESO COLOMBIANO	DIRECTO		



FIRMA AUTORIZADA



FIRMA TOMADOR

PARTICIPACIÓN DE INTERMEDIARIOS

CÓDIGO	NOMBRE DEL PRODUCTOR	COMPAÑÍA	CATEGORÍA	%PARTICIPACIÓN	PRIMA
8861	MARILIA ALEXANDRA RIVERA RIVERA	SEGUROS GENERALES SURAMERICANA S.A.	INDEPENDIENTES	100,00	50.000

DESCRIPCIÓN	Fecha a partir de la cual se utiliza	Tipo y número de la entidad	Tipo de documento	Ramo al cual accede	Identificación Interna de la proforma
CÓDIGO CLAUSULADO	01/01/2017	13 – 18	P	05	F–01–12–084
CÓDIGO NOTA TÉCNICA	25/06/2017	13 – 18	NT–P	5	N–01–012–011

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

TEXTOS Y ACLARACIONES ANEXAS

SE GARANTIZA EL CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO
OBJETO: CONTRATAR LA CONSULTORÍA PARA REALIZAR AVALUÓ COMERCIAL DE TRES PREDIOSA CARGO DEL
SENA REGIONAL CESAR, UBICADOS EN LOS MUNICIPIOS DE CURUMANÍ, CHIMICHAGUA Y VALLEDUPAR

suramericana

Nit. 890.903.407-9

SEGUROS GENERALES SURAMERICANA S.A

HACE CONSTAR

Que la garantía de Cumplimiento a favor de ENTIDADES ESTATALES en la póliza 3775006-0 expedida por la Compañía cuyo Tomador y/o Afianzado es: **DARIUSZ ELIAS LOPEZ ZULBARAN** y Asegurado y/o Beneficiario es **SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE – SENA SENA REGIONAL CESAR** y su documento 15380072 expedida el día 03 de Noviembre de 2023 se encuentra debidamente cancelados sus valores, discriminados así:

Prima	$	$50,000
Impuestos	$	$9,500
Total	$	$59,500

Para constancia se firma en CUCUTA a los 03 días del mes de Noviembre de 2023.



Firma Autorizada
SEGUROS GENERALES SURAMERICANA S.A

suramericana

Nit. 890.903.407–9

SEGUROS GENERALES SURAMERICANA S.A

HACE CONSTAR

Que la garantía de Cumplimiento a favor de ENTIDADES ESTATALES en la póliza 3775006–0 expedida por la Compañía cuyo Tomador y/o Afianzado es: **DARIUSZ ELIAS LOPEZ ZULBARAN** y Asegurado y/o Beneficiario es: **SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE – SENA SENA REGIONAL CESAR** y su documento 15380072 expedida el día 03 de Noviembre de 2023 no expirará por falta de pago de la prima o de los certificados anexos que se expidan con fundamento en ella o por la revocación unilateral por parte del tomador o de la compañía

Para constancia se firma en CUCUTA a los 03 días del mes de Noviembre de 2023.



Firma Autorizada
SEGUROS GENERALES SURAMERICANA S.A

COMPROBANTE DE PAGO

Seguros Generales Suramericana S.A.
890.903.407-9

Referencia de pago 550145724340

Información del cliente

Nombre	Identificación
DARIUSZ ELIAS LOPEZ ZULBARAN	1090382265

Estado de transferencia

Descripción	APROBADA - La petición ha sido aprobada exitosamente	Estado	Pendiente
Fecha de pago	2023-11-07 13:42:17	Forma de pago	
Banco		Descripción IP	10.201.138.7

Resumen de pago

Número de recibo	Número de póliza	Monto
15380072	012003775006	$59,500
	Total	$59,500

Si tienes alguna inquietud podrás contactarnos en los siguientes teléfonos, para Medellín, Calí y Bogotá: 347 88 88. En el resto del país: 01800 051 8888 o envíanos un correo electrónico a pagoexpress@sura.com.co.