DARIUSZ LOPEZ AVAL

AVALÚO COMERCIAL
No AV 513 CESAR 2023

PREDIO CENTRO DE EMPRENDIMIENTO CULTURAL
Y 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 la dirección: 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 avalúo
Elaboración 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 es de 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 total territorio 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, es decir, 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 lluvias torrenciales.

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 valle del 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 la serranía de Perijá y la serranía de Valledupar configuran el extenso valle por donde corre el Cesar.

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; por el 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 Marta y 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 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.

3.10. 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 CUAL SE 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 INSTITUCIONA

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 a partir 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 Servicios de 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 colegios en un radio de cincuenta metros (50.00 m) medidos desde la planta de beneficio localizada en La Calle 44 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 39 No. 5-170, ubicado en el municipio de Valledupar, 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 las ventas 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 diferentes usos 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 posibilidades legales 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 mayor y 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 técnica y jurídica se evalúe la comercial del proyecto o sea la real posibilidad de vender lo proyectado.

DARIUSZ LOPEZ AVAL

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 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

Liquidacion del terreno urbano Comercial Centro de Emprendimiento Cultural y Educativo, Calle 39 No. 5-170, ubicado en el municipio de Valledupar				
DESCRIPCION	***VALOR UNITARIO***	***UNIDAD***	***CANTIDAD***	***VALOR TOTAL***
LOTE DE TERRENO SUELO DE PROTECCIÓN	*$ 684,000*	*m2*	***16888***	*$ 11,551,392,000*
VALORES TOTAL AVALUO				***$ 11,551,392,000***
SON: Once Mil Quinientos Cincuenta Y Un Millones Trescientos Noventa Y Dos 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,



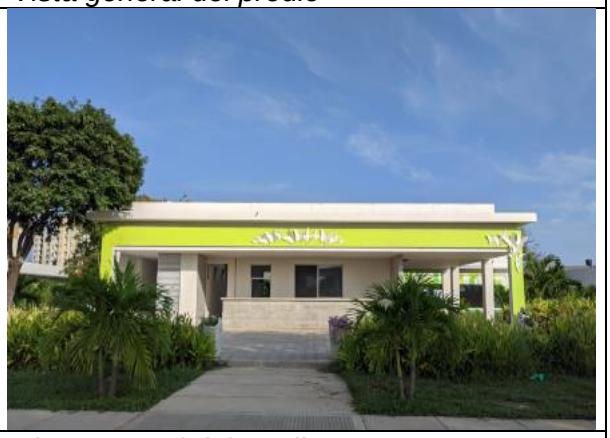
DARIUSZ ELIAS LOPEZ ZULBARAN
ESPECIALISTA EN AVALÚOS
RAA N°. AVAL 1.090.382.265
Tel: 3125451758

Bogotá, 04 de diciembre de 2023

11. ANEXOS

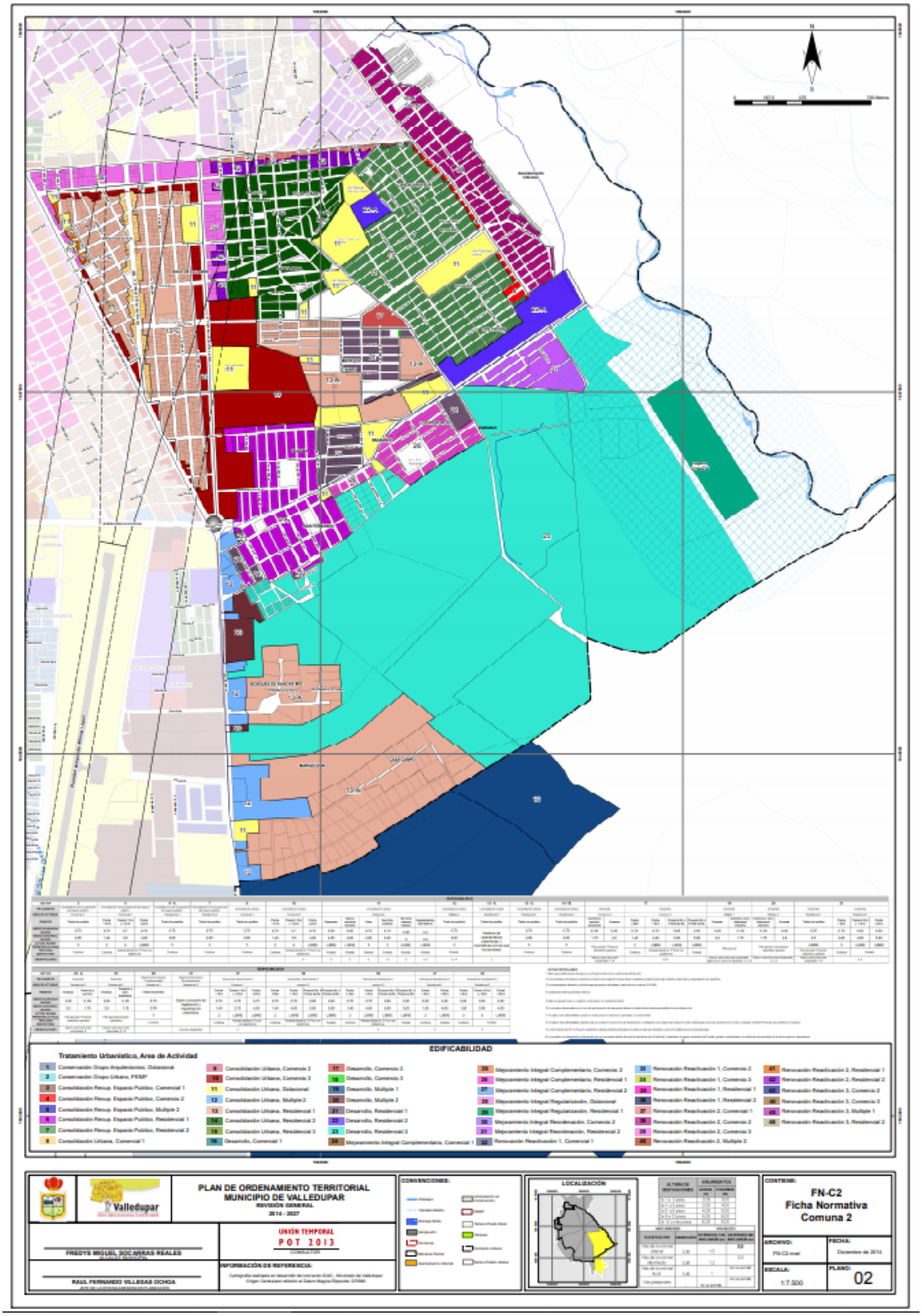
Anexo No 1 Fotografías del predio
Anexo No 2 Ficha Normativa
Anexo No 3 Ejercicio Residual
Anexo No 4 Tratamiento Urbanístico
Anexo No 5 Oferta de relación del mercado
Anexo No 6 Certificado uso del suelo planeación
Anexo No 7 Certificado del Avaluador – RAA

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



Anexo No 3 Ejercicio Residual

RESIDUAL					
ANALISIS DE ÁREA				**ANALISIS DE COSTOS**	
				VALOR DE VENTA DE LAS OFICINA	$ 470,000,000
ÁREA TOTAL	UND		16888.00	AREA TOTAL PRIVADA CONSTRUCCION (M2)	$ 13,200
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	$ 4,700,000
				VALOR TOTAL VENTA OFICINA	$ 62,040,000,000
ÁREA TOTAL DE CESION OBLIGATORIA	M2		5066.40		
ÁREA BRUTA	M2		11821.60	**COSTOS DIRECTOS**	
PROYECTO DE OFICINAS	M2		100.00	VALOR M2 DE CONSTRUCCION DE OFICINA	$ 2,778,123
NUMERO DE OFICINAS	UND		118.00	COSTO DE ÁREA LIBRE	$ 49,020
ÁREA NETA URBANIZABLE	**M2**		11800.00	TOTAL COSTO DE LAS OFICINA	$ 36,671,223,600
ÁREA DE CESION PARA EQUIPAMIENTO COMUNAL P.	m2	5%	590.00	URBANISMO	$ 578,436,000
ÁREA CESION VIAS LOCALES	m2	10%	1180.00	EQUIPAMIENTO GLOBAL	$ 551,880,509
ÁREA TOTAL CESIONES	m2		1770.00	**TOTAL DE COSTOS DIRECTO**	**$ 37,801,540,109**
ÁREA ÚTIL PREDIO	m2		10030.00		
ÁREA DE OCUPACÍON	INDICE	0.55	5516.50	**COSTOS INDIRECTOS**	
ÍNDICE DE OCUPACION PRIVADA	%	80%	4413.2	ADMINISTRACCION (19.1%)	$ 7,182,292,620.62
ALTURA PROPUESTA	PISOS		3	COSTOS DE VENTA-Comision inmobiliaria 3%	$ 1,861,200,000.00
ÍNDICE DE CONSTRUCCION	INDICE	3.00	3		
ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCION	m2		13239.6	**TOTAL DE COSTOS INDIRECTOS**	**$ 9,043,492,621**
ÁREA POR CONSTRUCCION POR OFICINA	m2		100	**TOTAL COSTO DE LA CONSTRUCCION**	**$ 46,845,032,729**
ÁREA NETA CONSTRUIDA	m2	0%	13239.6		
NÚMERO DE OFICINAS	UNIDADES		132	**UTILIDAD MAS LOTE**	
ÁREA VENDIBLE	m2		13200	TOTAL COSTO DE CONSTRUCCION	$ 15,194,967,271
				UTILIDAD	$ 3,646,792,145
				LOTE	**$ 11,548,175,126**
				VALOR METRO CUADRADO	**$ 683,810**
				VALOR METRO CUADRADO AJUSTADO A LOS PESOS	**$ 684,000**

Anexo No 4 Tratamiento Urbanístico

VIAS en Asfalto ancho 5 m					
ÍTEM	**DESCRIPCIÓN**	**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				**$ 1,314,804,900.00**
244	Via	m2	300.00	$ 4,382,683	$ 1,314,804,900.00
Observaciones: Este presupuesto aplica para las vias				**VALOR ITEM**	**$ 1,319,061,600.00**
				VALOR (m2)	$ 1,884,373.71
				VALOR ADOPTADO (m2)	**$ 1,884,400.00**

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¨	Ml	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	$ 1,884,400.00	$	376,880
ALCANTARILLADO Y ACUEDUCTO	$ 56,600.0	$	11,320
	URBANISMO	**$**	**388,200**

DARIUSZ LOPEZ AVAL

***ANEXO No. 5* Oferta de relación del mercado**

PREDIO "SENA "

MUNICIPIO Valledupar - DPTO DE CESAR

No.	UBICACIÓN	COORDENADAS Geographic	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 UNIFICADO	VALOR TOTAL TERRENO DEPURADO	OBSERVACIONES	FOTO SECTOR DEL PREDIO
1	https://maps.app.goo.gl/c2W3SHvvwhE5uA1n1A	10.474214, -73.243544	320 419 2835 310 864 9856	valortierra	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/local-en-venta/valledupar-cabacera-municipal/valledupar/7684197	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 metros cuadrados, dos amplios, un baño, cocina cerrada , pisos en baldosas . Ubicado en centro comercial Unicentro Valledupar, en zona comercial muy cerca a la vía principal.	
2	https://maps.app.goo.gl/fRevwvN4c1WqoS7t28	10.455280, -73.242045	320 5422398	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 mt2, incluido el balcón.	

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 PROYECTO NO TIENE NINGUN 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 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

A.N.A.

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
08 Ago 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
08 Ago 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
08 Ago 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
08 Ago 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

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 día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA http://www.raa.org.co. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

PIN DE VALIDACIÓN

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