

caso de Termino 02/10/19,

114813

1164

Juan Bautista Bedoya Florez

CONSULTORES

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
CENTRO DE SERVICIOS DE LOS JUZGADOS
CIVIL Y MERCANTIL DE VALLEDUPAR

1º OCT 2019

Señor(a):

No. DE FOLIO: 26

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR.

HORA: 5:10

RECIBE:

E. S. D.

ASUNTO: Objeción al avalúo del inmueble de matrícula 190-19637 ubicado en la Carrera 6B No. 19 - 22 de Valledupar - Cesar, presentado por la parte demandante.

REFERENCIA: Proceso Ejecutivo Hipotecario seguido por **GEANNYS GNECCO OÑATE** contra **ISABEL CRISTINA ARIZA PINTO** de Radicado: **2016-0196**

JUAN BAUTISTA BEDOYA FLOREZ, mayor, con domicilio y residencia en esta ciudad, identificado con la Cédula de Ciudadanía Número 1.065.608.229, expedida en Valledupar y portador de la Tarjeta Profesional de abogado No. 238.669 del Consejo Superior de la Judicatura, en mi calidad de apoderado de la parte demandada en el proceso de la referencia, tal como lo acredita el poder adjunto a este memorial, en la oportunidad legal otorgada en auto de fecha 23 de septiembre de 2019¹, por medio del presente libelo me permito presentar objeción al avalúo presentado por la parte demandante sobre el inmueble de matrícula 190-19637 ubicado en la Carrera 6B No. 19 - 22 de Valledupar - Cesar el cual se sustenta en los siguientes términos:

RAZONES DE LA OBJECION:

1. La razón de la objeción al avalúo presentado por la parte demandante se sustenta en que el valor determinado por la parte demandante es irregular, e inferior al valor real del metro cuadrado que hoy ostenta dicho inmueble, juzgado un valor del metro cuadrado por valores inferiores a los reales.
2. Que el avalúo realizado al inmueble supera el término de un año, por lo que el mismo en la actualidad presenta una desvalorización con respecto a la fecha actual.

FUNDAMENTOS DE LA OBJECION:

Nuestra objeción se fundamenta en que determinar el valor del inmueble en razón al artículo 444 numeral 4, no es idóneo para establecer su precio real. Así mismo, que el dictamen pericial presentado por la parte actora también presenta irregularidades en los valores determinados con respecto al valor real del inmueble, el cual se objeta.

Por lo anterior, me permito presentar el avalúo que desde nuestra posición es el más objetivo, donde reposa con el valor real y actual del inmueble de

¹ Téngase en cuenta que el termino de los diez (10) días fueron prorrogados por la suspensión de los términos de los días 2 y 3 de octubre de 2019, por paro judicial.

Bedoya Flores

C O N S U L T O R E S

165 2

marras, el cual es realizado por un perito idóneo, por ser una persona con la capacidad académica y la experiencia, el Doctor WILSON RAFAEL ZUELETA GONZALEZ.

El dictamen pericial de fecha el ocho (08) de octubre de 2019, y determinó como valor total físico del inmueble por valor de DOCIENTOS TREINTA Y NUEVE MILLONES TRECIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL CUATRIOCIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS (\$239.339.488.00), muy distinto al valor determinado por la parte actora, quien le valoró en DOCIENTOS VEITICUATRO MILLONES CIENTO DIECINUEVE MIL TRECIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS (\$224.199.336.00).

Lo que claramente determina una diferencia de QUINCE MILLONES CIENTO CUARENTA MIL CIENTO CINCUENTA Y DOS PESOS (\$15.140.152.00).

Por otra parte, existe una diferencia abismal en el valor del metro cuadrado del inmueble, donde la parte actora indica un valor de \$430.000.00, mientras que el avalúo presentado por nosotros supera dicho valor, el cual determinado por nuestro perito en \$637.000.

Indudablemente que multiplicado el valor del metro cuadrado indicado por la parte demandante por los metros cuadrados del inmueble (350 M2) afectará mi patrimonio como deudora, poniéndome en desventaja, pues su avalúo no es objetivo.

Por lo anterior le pido que se tenga como avalúo el determinado por el perito Doctor WILSON RAFAEL ZUELETA GONZALEZ, en su dictamen pericial de fecha el ocho (08) de octubre de 2019, que prescribió como valor total físico del inmueble por valor de **DOCIENTOS TREINTA Y NUEVE MILLONES TRECIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL CUATRIOCIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS (\$239.339.488.00)**, por ser este un dictamen objetivo, serio y realizado por un perito idóneo.

Atentamente,

Juan Bautista Bedoya Flores
JUAN BAUTISTA BEDOYA FLOREZ.

C.C. 1.065.608.229 de Valledupar
T.P. 238.669 del C.S. de la J.

Adjunto:

1. Dictamen pericial de fecha el ocho (08) de octubre de 2019, suscrito por el Dr. WILSON RAFAEL ZUELETA GONZALEZ folios 24.

2. Poder Conferido por la demandante al suscrito folios 1.

Señor(a):

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR

E. S. D.

ASUNTO: Poder Especial.

REFERENCIA: Proceso Ejecutivo Hipotecario seguido por **GEANNYS GNECCO OÑATE** contra **ISABEL CRISTINA ARIZA PINTO** de Radicado: **2016-0196**

ISABEL CRISTINA ARIZA PINTO, mayor, con domicilio y residencia en esta ciudad, identificada como aparece al pie de mi correspondiente firma, actuando en nombre propio, mediante el presente escrito manifiesto a usted que otorgo poder especial, amplio y suficiente en cuanto a derecho se refiere al Doctor **JUAN BAUTISTA BEDOYA FLOREZ**, mayor, con domicilio y residencia en esta ciudad, identificado con la Cédula de Ciudadanía Número 1.065.608.229, expedida en Valledupar y portador de la Tarjeta Profesional de abogado No. 238.669 del Consejo Superior de la Judicatura, con el fin de que presente mis intereses en el proceso de la referencia.

Mi apoderado queda ampliamente facultado para pedir, recibir, desistir, conciliar, sustituir, reasumir, transigir, pedir, aportar pruebas, tachar de falso los documentos aportados por la contraparte, objetar el respectivo juramento estimatorio si lo considera conveniente, contestar, confesar, presentar excepciones, y demás acciones tendientes en defensa de mis derechos.

Manifiesto que asumí plenamente de la vigilancia judicial del proceso indicado y en consecuencia me comprometo a vigilar e informar de manera inmediata a mi apoderado las decisiones que tome o resuelva este despacho con relación al proceso referenciado, sean estas notificadas por estado, personal, o por cualquier otro medio, exonerando de cualquier responsabilidad a mi apoderado por este hecho.

Sírvase su señoría a revocar el poder otorgado al respetado Dr. **YEZITH ALEJANDRO MANOTAS YEPES (Q.E.P.D.)**, quien por causa de muerte no podrá ejercer sus funciones; así mismo, le pido reconozca personería jurídica al Dr. **BEDOYA FLOREZ**, en los términos y condiciones aquí otorgados.

Atentamente,

Isabel Cristina Ariza Pinto
ISABEL CRISTINA ARIZA PINTO
C.C. 1065616819 ✓

Acepto:

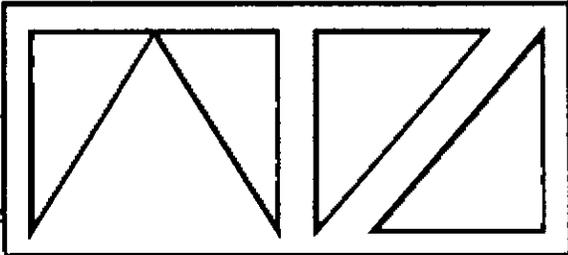
Juan Bautista Bedoya Florez
JUAN BAUTISTA BEDOYA FLOREZ.
C.C. 1.065.608/229 de Valledupar
T.P. 238.669 del C.S. de la J.

10 OCT. 2019

REPÚBLICA DE COLOMBIA
DIRECCIÓN SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL
OFICINA JUDICIAL
En Valledupar, a los _____ días del mes de _____ de 20____
Presentado personalmente por Isabel Cristina Ariza Pinto
Identificado con C.C. 1065616819 Expedido en Valledupar.
T.P. No. _____
Quien reconoce como suya la firma que aparece en el presente



4
167



AVALUO COMERCIAL
PREDIO URBANO
CARRERA OB No. 19A - 10
DAPPIO EL CAPIRON
Valledupar - Cesar

WILSON RAFAEL ZULETA GONZALEZ
Arquitecto
Perito Avaluador
Corporación Nacional Autorreguladora de Avaluadores
Registro Abierto de Avaluadores RAA-AVAL-12715423
Miembro Lonja Inmobiliaria de Valledupar
Miembro Sociedad Colombiana de Arquitectos-Cesar





AVALÚO INMUEBLE URBANO

1. INFORMACIÓN PRELIMINAR:

- 1.1 SOLICITANTE : Isabel Cristina Ariza Pinto
- Documentos aportados : Escritura de propiedad
Recibo de Impuesto Predial
Certificado de Tradición y Libertad
Copia Auto de Traslado Juzgado-Valledupar
- 1.2 DIRECCIÓN : Carrera 6B No. 19A-18
- 1.3 URBANIZACIÓN O BARRIO : El Carmen
- 1.4 MUNICIPIO : Valledupar
- 1.5 DEPARTAMENTO : Cesar
- 1.6 FECHA DE VISITA : Octubre 4 de 2.019
- 1.7 FECHA DEL INFORME : Octubre 8 de 2.019
- 1.8. PERITO Wilson Rafael Zuleta González
Registro Abierto de Avaluadores RAA-AVAL - 12715423
- 1.9 OBJETO DEL AVALÚO:
Estimar valor comercial del inmueble de acuerdo a lo observado el día de la visita, según medidas tomadas por el perito y confrontada con la registrada en documentos de propiedad.
La información de valor aquí establecida se fundamenta en las condiciones de mercado vigentes el día de la visita; el cual soporta un espacio de negociación entre un propietario vendedor y un eventual comprador, bajo condiciones normales y sin presiones indebidas para ninguna de las partes.

Predio urbano lote. Carrera 6B No. 19A-18/22 Barrio el Carmen – Valledupar - Cesar. Octubre 8 de 2.019



1.10 ALCANCE DEL AVALÚO:

Determinar el valor comercial del inmueble teniendo en cuenta la metodología apropiada, con observancia de la mayor objetividad los factores positivos y negativos que le influyen, para ser expuesto al mercado inmobiliario.

1.11 DESTINO DEL AVALÚO:

Aportarse al Proceso Ejecutivo Hipotecario

Radicado: 20 001 31 03 003 2016 00196 00

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO EN ORALIDAD DE VALLEDUPAR.

2. INFORMACIÓN JURÍDICA Y CATASTRAL:

- 2.1. PROPIETARIO : Geannys Gnecco Oñate
- 2.2 TÍTULO DE ADQUISICIÓN : Escritura No. 2.693 de fecha 20/06/2014
Notaría Primera de Valledupar
Constitución de Hipoteca (155)
- 2.3 NÚMERO CATASTRAL : 20 001-01-02-0031-0005-000
5
- 2.4 MATRICULA INMOBILIARIA : 190-19637 Of. Reg. Inst. Pcos, de Valledupar

2.5 LINDEROS:

La información obtenida de documento de propiedad y según visita del perito.

NORTE: En línea recta, 25,00 metros lineales, lote No. 24 de la misma manzana 4 de la misma subdivisión (hoy subdividido en los siguientes predios identificados; 20001010200310002000; 20001010200310003000; 20001010200310004000.

SUR: En línea recta, 25,00 metros lineales, lote No. 18, de la misma manzana 4, y de la misma subdivisión, identificado; 20001010200310006000.

ESTE: En línea recta, 14,00 metros lineales, carrera 4B antes, hoy carrera 6B en medio y predios identificados; 20001010200330001000; 20001010200330012000.

OESTE: En línea recta, 14,00 metros lineales, con lote 2 de la misma manzana 4, de la misma subdivisión; identificado; 20001010200310023000.

Predio urbano lote. Carrera 6B No. 19A-18/22 Barrio el Carmen - Valledupar - Cesar. Octubre 8 de 2019

2.8 ÁREA:**Para el terreno.**

Esta información se toma de documentos de propiedad y medidas aportadas:

Según Escritura de propiedad: 350,00 M2.

Según el Igac-Cesar: 354,00 M2.

Según medidas del perito: 350,00 M2.

Para efecto del avalúo se toma el área que se registra en documentos de propiedad o sea de 350,00 M2, sin embargo se recomienda si llegase a necesitarse se deben verificar linderos, medidas y área del terreno.

Esta información NO se constituye en estudio de título.

3. INFORMACION DEL SECTOR EN ESTUDIO:**3.1. UBICACIÓN:**

El sector en estudio se ubica dentro del área urbana del Municipio, de Valledupar, en su zona Centro-este; hace parte del gran sector catastral 02, Comuna 1, que data de más de



171

50 años desde sus orígenes; conformada por parte de los barrios; El Carmen, Kennedy, El Centro, San Jorge, Gaitán y Santo Domingo.

Para nuestro estudio delimitaremos el área dentro del sector que tiene influencia al inmueble en estudio de avalúo de la siguiente manera:

Al Norte por la calle 17

Al Este por la carrera 4ª

Al Sur por la calle 19C.

Al Oeste por la carrera 9ª Avenida Novena.

3.2. DESARROLLO:

Sus orígenes son de uso netamente residencial, con unos de los barrios más antiguos de Valledupar; conformada sobre todo por población foránea oriunda de ciudades o localidades del mismo departamento Cesar y de otros vecinos.

Su uso era netamente residencial, con el tipo de vivienda estilo rancho tradicional, construidas con recursos propios; hoy y gracias al crecimiento cíclico y estructural de la ciudad, este sector hace parte del gran centro comercial de Valledupar.

Hitos importantes del sector; La Galería Popular (Antiguo Plaza de Mercado), hoteles, locales comerciales, ferreterías, talleres automotores, bodegas, estaciones de servicio.

Ejes viales importantes; carreras 7ª y 9ª; calle 19C y 21.

3.3. VÍAS DE ACCESO Y CARACTERÍSTICAS:

Presenta el sector accesibilidad por varias vías de gran jerarquía, como la carrera 4ª, 9ª, 7ª, calles 19B, 19C y 21; vías diseñada algunas en doble calzada con separador central en partes y otras en una sola pero con alto flujo vehicular, todas pavimentadas y en buen estado.

3.4. NIVEL SOCIO-ECONÓMICO:

Nivel socioeconómico es comercial, respecto a lo residencial es medio bajo, gracias a la población que circunda y reside en el mismo; su entorno es de estrato comercial y residencial 3.

3.5. SERVICIOS PÚBLICOS:

En cuanto a los servicios básicos, el sector cuenta con:

Acueducto:

Manejado por empresa del estado Emdupar, cobertura del 95%, de condiciones buenas.

Alcantarillado:

Es tradicional, con cobertura del 95% prestado por empresa del estado Emdupar, de condiciones buenas.

9
172

Energía Eléctrica:

Manejado por empresa de economía privada Electricabe de la Costa, con cobertura del 95%, de condiciones buenas.

Aguas Lluvias:

Prestado por empresa del estado Emdupar, con cobertura del 10%, y en proceso de terminación y el canal de Panamá.

Aseo:

Prestado por empresa privado Interaseo, con cobertura del 95%.

Gas Domiciliario:

Prestado por empresa privada Gases del Caribe, cobertura del 85% buen estado.

Telefonía fija:

Prestado por empresa de economía mixta Telefónica y Movistar, cobertura del 40%.

Transporte Público:

Servicio hoy es prestado de manera irregular, con la implementación inicial del Plan de Transporte Masivo Siva Valledupar.

3.6. SERVICIOS COMUNALES:

El sector cuenta con los servicios comunales, de educación y financieros en general de manera cercana; los demás a moderada distancia, pero con fácil accesibilidad; siendo los mismos que esta localidad posee, prestados en buenas condiciones con cobertura del 100% a nivel ciudad.

3.7. COMERCIALIZACIÓN:

La comercialización que se da en este sector es media. Valledupar en general hace poco tiempo, atravesaba por un momento de alto movimiento inmobiliario con sectores de mucha mayor comercialización que éste; sin embargo hoy la oferta ha mermado de manera paulatina, con tendencia a estabilizarse moderadamente.

3.8. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:

Valledupar ha tenido en los últimos 30 años diferentes etapas de movimiento de la propiedad raíz, en la actualidad es estable luego del paso de una burbuja de precios elevados comercialmente de los inmuebles. En el sector es medianamente buena, se trata de bienes con pocas viviendas y predomina el uso comercial conformado por talleres de vehículos,



10
173

lavaderos de vehículos, parqueaderos, bodegas, ferreterías, locales comerciales y pequeñas industrias.

3.9. SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO:

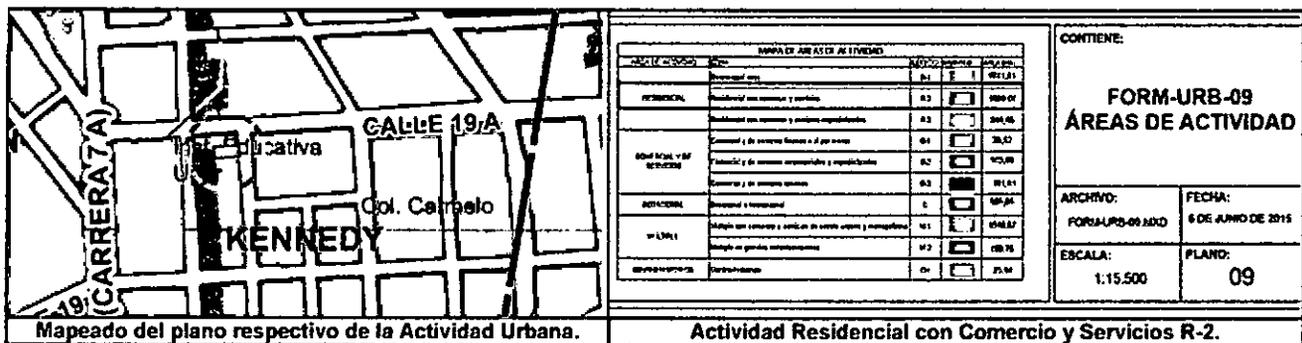
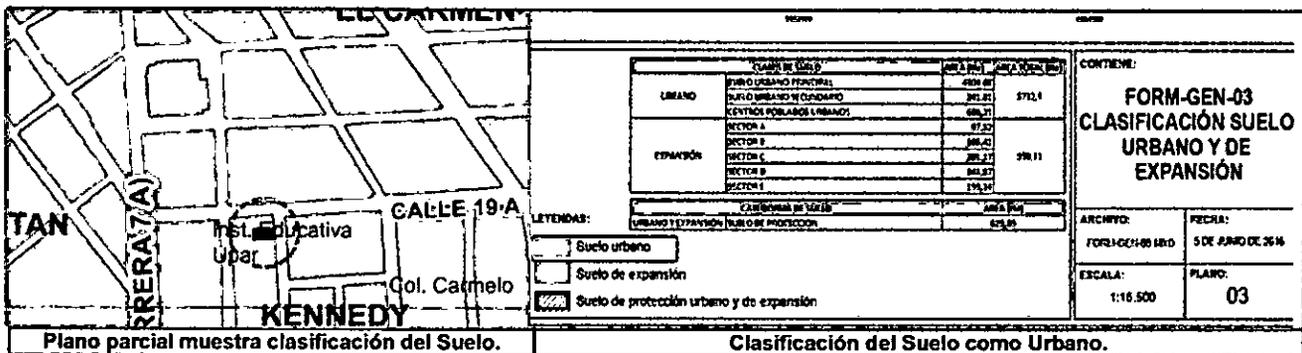
La situación del orden público es de relativa normalidad igual que en el resto de esta localidad y del territorio nacional.

3.10. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA DEL SECTOR:

El Municipio de Valledupar, en cumplimiento de la Ley 388 del 97, elaboró su Plan de Ordenamiento Territorial, el cual surtió sus efectos legales, siendo aprobado por el Honorable Consejo Municipal mediante Acuerdo No. 064 de 1.999.

En el año 2011, habiendo cumplido su primera etapa, fue revisado, y reajustado, presentándose unas Modificaciones Excepcionales, las cuales fueron aprobadas por el Honorable Consejo Municipal mediante Acuerdo No. 021 del año 2011.

Para el año 2.015, se presentó un nuevo Plan de Ordenamiento Territorial, siendo aprobado mediante Acuerdo Municipal No. 011 de Junio 5 de 2015.



Predio urbano lote. Carrera 6B No. 19A-18/22 Barrio el Carmen – Valledupar - Cesar. Octubre 8 de 2.019

Diagonal 16 No 16-46 Vallecentro Local 20- Teléfono 574 92 65 – 315 712 30 40 – Valledupar - Cesar



WILSON RAFAEL ZULETA GONZALEZ

DISEÑOS - CONSTRUCCIONES - PRESUPUESTOS - AVALÚOS - CONSULTORÍAS
 REGLAMENTOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL

174

Parte plano donde muestra el Tratamiento Urbanístico.

MAPA DE TRATAMIENTO			
TRATAMIENTO	DESCRIPCIÓN	CÓDIGO	ÁREA (m ²)
CONSERVACIÓN	Consolidación Urbana	RC-1	986,17
	Consolidación Urbana, Estado Final	RC-2	221,78
RENOVACIÓN	Renovación Reactivación 1	RA-1	315,10
	Renovación Reactivación 3	RA-3	154,01
REACTIVACIÓN	Reactivación de edificación 1	RA-1	89,66
	Reactivación de edificación 2	RA-2	23,94
REACTIVACIÓN	Reactivación de edificación 1	RA-1	1,46
	Reactivación de edificación 2	RA-2	216,25
REACTIVACIÓN	Reactivación de edificación 1	RA-1	236,47
	Reactivación de edificación 2	RA-2	158,32
TOTAL			3417,71

Tratamiento de Recuperación y Reactivación 3. TRA-3

CONTIENE:

FORM-URB-10
TRATAMIENTOS
URBANÍSTICOS

ARCHIVO: FORM-URB-10.MXD FECHA: 5 DE JUNIO DE 2015

ESCALA: 1:15.500 PLANO: 10

Mapeado de la Edificabilidad No. 46.

41	Renovación Reactivación 2, Residencial 1
42	Renovación Reactivación 2, Residencial 2
43	Renovación Reactivación 3, Comercio 2
44	Renovación Reactivación 3, Comercio 3
45	Renovación Reactivación 3, Múltiple 1
46	Renovación Reactivación 3, Residencial 2

46-Renovación Reactivación Residencial - 2

SECTOR	46		
TRATAMIENTO	Renovación Reactivación 3		
ÁREA DE ACTIVIDAD	Residencial 2		
	Frentes < 20 m	Frentes 20 m y < 30 m	Frentes > 30 m
ÍNDICE OCUPACION MÁXIMO	0,50	0,50	0,50
ÍNDICE CONSTRUCC. MÁXIMO	1,50	3,00	4,00
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA (N. Pisos)	3	5	LIBRE
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Comun.	Anclada	
OBSERVACIONES	4		

Variables Edificabilidad

LOCALIZACIÓN

Ubicación Comuna No. 1. Aislamientos permitidos de acuerdo al tipo de vía.

ALTIMETRIA DE EDIFICACIONES	APLACENTOS	
	SATINEL (m)	POSTERIOR (m)
De 1 a 3 pisos	3,00	3,00
De 4 a 5 pisos	3,00	4,00
De 6 a 8 pisos	4,00	5,00
De 9 a 12 pisos	5,00	6,00
De 13 a más pisos	6,00	8,00

CLASIFICACIÓN	EN FRENTES CON APLACENTOS (m)		EN FRENTES SIN APLACENTOS (m)	
	SEMI-URBANO	URBANO	SEMI-URBANO	URBANO
Vías de la red vial arterial	3,00	1,5	0,8	
Vías de la red vial colectoras	3,00	1,2	0,8	De 20 metros
Vías de la red vial local	3,00	1		De 20 metros
Vías peatonales		De 10 metros		De 10 metros

CONTIENE:

FN-C1
Ficha Normativa
Comuna 1

ARCHIVO: FN-C1.mxd FECHA: 5 DE JUNIO DE 2015

ESCALA: 1:7.500 PLANO: 01

Comuna 1

A continuación se muestra en detalle lo referente a la normatividad, tomado del documento POT-Valledupar, respecto al sector aledaño al predio objeto de avalúo.

Predio Urbano
 Comuna No. 1.
 Actividad Residencial 2 con Comercio y Servicios.
 Tratamientos de Recuperación y Reactivación TRA-3
 Edificabilidad hasta tres pisos.

Predio urbano lote. Carrera 6B No. 19A-18/22 Barrio el Carmen – Valledupar - Cesar. Octubre 8 de 2.019



12-51

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.

2. Teniendo en cuenta las condiciones urbanísticas de los distintos sectores de la ciudad tales como estructura predial, vocación propuesta e infraestructura vial y de espacio público, las áreas de actividad se subdividen en las siguientes zonas:

ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONA	
Residencial	Residencial neta	R-1
	Residencial con comercio y servicios	R-2
	Residencial con comercio y servicios especializados	R-3
Comercial y de Servicios	Comercial y de servicios livianos o al por menor	C-1
	Comercial y de servicios empresariales y especializados	C-2
	Comercial y de servicios urbanos	C-3
Dotacional	Dotacional o institucional	D
Múltiple	Múltiple con comercio y servicios de escala urbana y metropolitana.	M-1
	Múltiple de grandes establecimientos	M-2
Centro Fundacional	Se aplica al sector del Centro Fundacional de la ciudad declarado por el Ministerio de Cultura (Incluye el área afectada y su zona de influencia)	CH

2. Residencial con comercio y servicios. (R-2). Zona con vocación principal residencial en las que se definen sectores en los que se puede desarrollar actividades comerciales y servicios así como industriales de bajo impacto urbanístico de escala local y zonal, ubicados únicamente en primeros pisos.

El área construida máxima para el desarrollo de actividades diferentes a la vivienda será de 50 metros cuadrados y el área mínima será de 12 metros cuadrados; los usos dotacionales podrán tener áreas superiores de acuerdo con sus requerimientos.

El desarrollo de actividades diferentes a la vivienda puede darse en locales anexos a la vivienda o independientes; para el caso de los locales independientes estos se localizaran en los primeros pisos de las edificaciones con acceso independiente directo desde la vía pública y sin extensión del servicio al exterior.

13
176

Subcapítulo 1°. Uso de vivienda

Artículo 257°. Definición del uso de vivienda. Designa un suelo como lugar de habitación, para proporcionar alojamiento o residencia permanente a las personas.

Este uso se permite en todas las áreas de actividad a excepción de las áreas de Actividad Múltiple tipo 2 e industriales.

Subcapítulo 2°. Usos de comercio y servicios

Artículo 258°. Definición y clasificación de los usos de comercio y servicios. Corresponde a las áreas en las cuales se desarrolla el intercambio de bienes y/o la prestación de servicios. De acuerdo con la estructura de clasificación y la escala o cobertura, se identifican los siguientes tipos para efectos de establecer las características generales de estos usos como aparece en los cuadros anexos contenidos en el Artículo 276° Cuadros de áreas de actividad, usos del suelo urbano y de expansión urbana y listado de usos del suelo.

Las actividades comerciales se clasifican con base en su especialización, en sus características generales y en el impacto que ocasionan, tomando en cuenta aspectos tales como el tipo de distribución (mayorista o minorista), la índole de la demanda (de consumo doméstico o especializado), la frecuencia de la demanda (cotidiana u ocasional), la magnitud y el impacto urbanístico que pueden generar o el riesgo que presentan para la población por razón de los artículos que se expenden.

ÁREA ACTIVIDAD	CATEGORÍAS	USO					
		TIPO	GRUPO	ESCALA	CÓDIGO		
Residencial con comercio y servicios	Principal	Vivienda					
		Comercio	Urbano o al por menor	Doméstico Genérico	Local Local	1, 2 3	
	Compatible o Complementario	Servicios	Generales	Parquesaderos		Zonal	14
				Alimentario		Local y Zonal	15, 16, 17
				Técnicos y Especializados		Local y Zonal	20, 21, 22, 25
				Turístico		Zonal	27
				Comunicación y entretenimiento		Local	31, 36, 37
				Empresariales	Especializados, Profesionales y Técnicos Financieros	Local Local	43 48
	Dotacional	Equipamiento Colectivo	Salud		Zonal	58	
			Bienestar social		Local y Zonal	61, 62, 63	
			Cultural		Zonal y Metrop.	65, 66	
	Industria	Servicios urbanos básicos	A la Comunidad		Local, Zonal, Metrop.	77, 78, 80, 81	
			Elaboración de Productos alimenticios y bebidas		Local	97, 98, 102	
	Residencial*	Industria	Elaboración prendas de vestir			Local	107
				Servicios	Generales	Turístico	Zonal
		Dotacional	Equipamiento Colectivo	Educación		Local, Zonal, Metrop.	53, 54, 55, 56, 57
				Salud		Metrop.	59
				Bienestar Social		Metrop.	64
				Cultural		Zonal	67
				Culto		Zonal	68, 69, 70
		Dotacional	Equipam. Deportivos o Recreativos	Actividades deportivas		Local y Zonal	71, 72
				Servicios urbanos básicos	Abastecimiento de alimentos	Zonal	84
		Industria	Equipamiento Colectivo	Elaboración de Productos alimenticios y bebidas		Local	99, 101, 103
Curido, Teñido y adobo de pieles, cueros y fabricación de artículos de talabartería					Local	110	
Transformación de la madera y fabricación de productos de madera					Local	112	
Edición, impresión, reproducción, grabación				Local	115		
fabricación de Muebles				Local	122		

Predio urbano lote. Carrera 6B No. 19A-18/22 Barrio el Carmen – Valledupar - Cesar. Octubre 8 de 2.019



19
171

**Capítulo 4.
Tratamientos urbanísticos.**

Artículo 283°. Tratamientos urbanísticos. Son las determinaciones que se adoptan en el presente plan de ordenamiento territorial que atendiendo las características físicas de cada zona considerada, establecen en función de las mismas las normas urbanísticas que definen un manejo diferenciado del territorio para los distintos sectores del suelo urbano y de expansión urbana.

Para el municipio de Valledupar se definen los siguientes tratamientos urbanísticos:

1. Desarrollo.
2. Consolidación.
3. Renovación urbana
4. Mejoramiento integral.
5. Conservación.

De acuerdo con las características de las diferentes áreas de aplicación, los tratamientos presentan las siguientes modalidades y submodalidades:

TRATAMIENTO	MODALIDADES	SUB MODALIDAD
A. DESARROLLO (TD)	Regular	
	Densidad restringida	
	Zona Especial de Equipamientos	
B. CONSOLIDACIÓN (TC)	a. Consolidación Urbana (TC-1)	
	b. Consolidación con generación de Espacio Público (TC-2)	
	a. Redesarrollo (TRD)	
C. RENOVACIÓN URBANA (TR)		1. Reactivación 1 (TRA-1)
	b. Reactivación (TRA)	2. Reactivación 2 (TRA-2) 3. Reactivación de sector urbano especial (TRA-3)
D. MEJORAMIENTO INTEGRAL (TM#)	a. Complementario (TM-1)	
	b. De Reordenamiento (TM-2)	
	c. De Regularización Urbanística (TM-3)	
F. CONSERVACIÓN* (TCo)	a. Para inmuebles de Interés Cultural del grupo Urbano (TCoU)	Centro Fundacional. Se rige por las normas del Plan Especial de Manejo y protección PEMP expedidas por el Ministerio de Cultura.
	b. Para inmuebles de Interés Cultural del grupo Arquitectónico (TCoA)	Por tratarse de Bienes de Interés Cultural del Orden Nacional aplica las reglamentaciones que expide el Ministerio de Cultura.

2. Reactivación (TRA). Se aplica a sectores en los cuales se promueve el cambio de las estructuras en el interior de los predios con el fin de propiciar la densificación de las zonas en que se ubican y un mejoramiento progresivo del espacio público, conservando la estructura o trazado de los bienes de uso público, promoviendo la cualificación del sistema de espacio público en coherencia con la intensidad del uso del suelo, y estimulando la generación de nuevos elementos arquitectónicos y naturales de los bienes de propiedad privada.

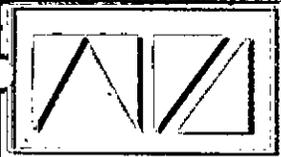
La modalidad de Reactivación (TRA) tiene tres (3) sub modalidades:

a. Reactivación 1 (TRA-1). Se aplica en sectores que disponen de buenas condiciones de infraestructura y servicios públicos, su propósito es orientar procesos de transformación ya iniciados o generar nuevos, permitiendo mayores aprovechamientos hacia la optimización de su potencial, pero manteniendo el uso original en vivienda.

b. Reactivación 2 (TRA-2). Aplica en sectores con potencial de transformación para lograr una mayor intensidad constructiva y mezcla de actividades, donde se permite una mayor densificación de los predios, dada su localización estratégica en la ciudad e infraestructura vial y de transporte.

c. Reactivación de sector urbano especial (TRA-3). Aplica en zonas de la ciudad con alta concentración de actividades económicas y mezcla de usos que requieren concurrencia de acciones para reforzar espacial y funcionalmente su rol como centro de la ciudad, e incentivar nuevas actividades, edificaciones adecuadas para los usos y espacio público de calidad.

Parágrafo: Los anteriores sectores se encuentran delimitados en el plano No. "FORM-URB-10 TRATAMIENTOS URBANISTICO 1:15,500" que hace parte integral del presente plan de ordenamiento territorial.



152
27

4. PARTICULARIDADES DEL PREDIO

A. EL TERRENO.

Consiste en sus orígenes en un globo de terreno de mayor extensión el cual fue subdividido en lotes, los que fueron adquiridos por diferentes compradores; de topografía plana, medianero, tapiado en su totalidad.

<p>División predial del sector.</p>	Departamento:	20 - Cesar	<p>Parte carta catastral.</p>
	Municipio:	001 - Valledupar	
	Código Predial Nacional:	20001010200000031000	
	Código Predial:	20001010200310005000	
	Destino económico:	Habitacional	
	Dirección:	K 6B 19A 18	
	Cantidad de	0	
<p>Información Catastral</p>		<p>Área de terreno: 354 m2</p> <p>Área de construida: 0 m2</p>	

4.1. UBICACIÓN:

Este lote se ubica dentro del perímetro urbano, localizado sobre la carrera 6B, (antes 4B), con nomenclatura vigente 19A-18, (antes 19-22), del barrio El Carmen.

4.2. DESARROLLO:

Dentro de ese predio se levantaba una construcción consistente en una bodega con oficina al interior, donde se desarrollaba una fábrica de muebles metálicos taller de ornamentación. Hoy esa obra se encuentra sin cubierta y toda deteriorada.

A continuación se muestran los dos situaciones, la pasada con construcción y la actual con la misma construcción pero sin cubierta y deteriorada.

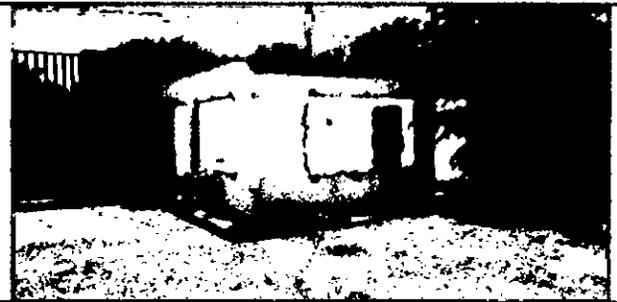
Para el avalúo se tendrá en cuenta el cerramiento del lote solamente.



169
171



Inmueble con construcción (Google)

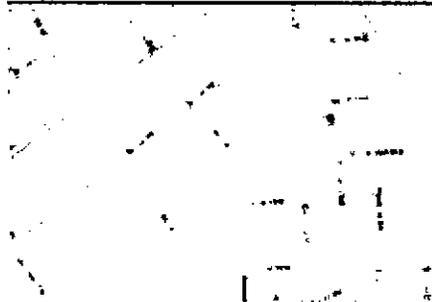


Inmueble sin construcción o deteriorada.

4.3. ACCESIBILIDAD:

Se accede de manera directa por la carrera 6B, sentido norte sur, destapada y de tramo corto, en condiciones regulares.

Como acceso indirecto las calles 19A y 19B, tendidas de este a oeste, y demás vías que conforman la trama urbana del sector todas pavimentadas y de buenas condiciones.



Trama vial de sector cercano al predio.



Calle 19A



Carrera 6B

4.4. SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS:

El predio presenta dotación de todos los servicios públicos básicos y complementarios que posee el sector, ya descritos; agua, luz, alcantarillado, gas, aseo, telefonía, transporte público, tv cable.

4.5. SERVICIOS COMUNALES:

El predio cuenta con los comunales que presenta el sector ya descritos; comercial, financieros, de salud y educación y demás.

4.6. ACTIVIDAD O EXPLOTACIÓN ECONÓMICA:

Se trata de un lote actualmente sin actividad, sin desarrollo.

Predio urbano lote. Carrera 6B No. 19A-18/22 Barrio el Carmen – Valledupar - Cesar. Octubre 8 de 2.019



17
Orl

4.7. TAMAÑO, FORMA Y PROPORCIÓN:

Se trata de un lote de tamaño normativo, ubicado como medianero, de forma rectángulo regular de proporción 1:2.

4.8. AFECTACIÓN:

Se encuentra hipotecado, sujeto a un Proceso Judicial.

4.9. NORMATIVIDAD:

Se encuentra descrita en lo referente a la descripción del sector, en resumen es suelo urbano, Residencial R-2 como actividad; con potencial del suelo de hasta 3 pisos. Tratamiento de Reactivación y Recuperación TRA-3.

B. LA CONSTRUCCIÓN:

Descripción:

Solo se tiene en cuenta su cerramiento total, con un tiempo de 10 años de construido, de conservación regular y una longitud de 78,00 Ml y una altura promedio de 3,50 metros.

Se muestran a continuación algunas vistas.



Materiales utilizados:

Cerramiento

- Estructura de machones y viga sobre muros en concreto reforzado.
- Cimentación se presume ciclópea.
- Sobre cimientos en ladrillos.
- Muros en ladrillos sin pañetes.
- Pisos en parte pavimento, mosaico en mal estado y en tierra.



5. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO:

En un avalúo, se deben tener en cuenta consideraciones que favorecen o desfavorecen para el momento de tomar determinaciones respecto al predio que se avalúa, y su valor o valores a adoptar. Este tipo de consideraciones se discriminan las más relevantes tanto positivas como negativas.

Positivas:

- Servicios.
- Accesibilidad.
- Uso
- Potencial

Negativas:

- Entorno
- Vía de acceso directo sin pavimento

6. EL AVALÚO.

Como parte esencial en la práctica de cualquier tipo de avalúos, es de vital importancia, cumplir con los requerimientos metodológicos y procedimentales establecidos por el gobierno nacional, para llevar a cabo una labor con idoneidad, profesionalismo, ética y responsabilidad.

De acuerdo a las disposiciones del gobierno nacional mediante la legislación vigente en lo que tiene que ver con la actividad de los avalúos dentro del marco legal, algunas sobresalen más que otras, dado el contenido de la misma y su cobertura.

Es así que dentro de estos actos mencionamos, tenemos; la Ley 388 de 1.997, el Decreto 1420 de 1.998 emanada de esta ley, la Resolución 620 del 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, entre los más representativos, además de lo establecido dentro del marco jurídico en relación a la actividad, tanto en el ámbito nacional como internacional.

Hoy sometidos a la Ley del Avaluador No. 1673 del 2.013; el Decreto Reglamentario 1074 de 2015.



6.1. METODOLOGÍA PARA EL AVALÚO.

De acuerdo con estas determinaciones, se procede a utilizar los métodos más usuales, representativos y ampliamente conocidos dentro de la actividad avaluatoria; método de comparación o de mercado (Investigación Económica), aplica para el terreno y la construcción por separado, o terreno y construcción englobado; método residual o potencial de desarrollo, aplica para el terreno; y el método de costos de reposición, aplica para lo construido.

Es potestativo del perito apoyarse en otros métodos, como el de rentas y el de comercialización.

6.2. MÉTODO DE COMPARACION O DE MERCADO. (Investigación Económica).

Hace parte del Método de Comparación o de Mercado, fundamentado en dos fuentes de investigación:

FUENTES DIRECTAS:

Las directas, éstas por recomendaciones y experiencias, la metodología no ve con buenos ojos, a tal punto que las considera no confiables, y en caso de ser utilizadas deberán ser soportadas mediante gravedad de juramento por parte del mismo perito que en su momento lleva a cabo un avalúo en particular, utilizadas cuando no hay fuentes indirectas, por lo tanto las mencionamos pero no lo aplicamos.

FUENTES INDIRECTAS:

Son de más confiabilidad y se obtienen de ofertas, compra ventas avalúos etc.

Estas fuentes serán las que utilizaremos, sobre todo para llevar a cabo la valoración del terreno:

VENTAS.

No se tuvo información al respecto.

OFERTAS:

Publicación diario El Pílon, Inmobiliaria Arrendaventas, para el presente año, fecha 29/07/19, oferta varios lotes de los cuales se toman los más cercanos al que se avalúa.

A continuación la información:

Terreno.

Dirección, carrera 7 No. 20B-05 barrio San Jorge, área terreno: 1.127,00 M2, valor de oferta \$ 700.000.000,00 Valor/M2. \$ 620.756,00, vía pavimentada, frente menor de 20 mts.

Terreno.

Dirección, carrera 7 No. 22-48 barrio San Jorge, área terreno: 800,00 M2, valor de oferta \$ 520.000.000,00 Valor/M2. \$ 650.000,00, vía pavimentada, frente menor de 20 mts.



WILSON RAFAEL ZULETA GONZALEZ

DISEÑOS - CONSTRUCCIONES - PRESUPUESTOS - AVALÚOS - CONSULTORÍAS
REGLAMENTOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL

20
(23)

AVALÚOS:

Respecto a avalúos el perito ha practicado avalúos sobre inmuebles dentro del mismo sector y aledaños, en años anteriores.

Algunos de estos avalúos se localizan sobre la carrera 7ª y 9ª, los cuales no se tienen en cuenta por su alto valor, se toman de tres predios practicados sobre la carrera 7 entre calles 9A y 9B, de los cuales se anota uno dado que son terrenos con el área muy similar y su valor es el mismo, a continuación la información:

Año 2017. Terreno, localizado sobre la carrera 7 No. 9A-26; 19A-58; y 19A-90 barrio Kennedy, área 611,00; 585,00 y 608,00 M2, valor adoptado en los 3 predios \$ 725.800,00, vía pavimentada, frente menor de 20 mts, c/u.

A esta información de fuentes indirectas, por recomendación doctrinal, se le aplica un procedimiento de Homogenización.

La Homogenización, es una forma de obtener el valor comercial entre los datos investigados respecto al predio que se avalúa; y consiste en ajustar variables comunes a los mismos mediante procedimiento que consiste en aplicar factores multiplicadores a los datos, que luego se multiplican entre sí, para obtener un factor consolidado que al multiplicar con el dato correspondiente arroje un valor homogenizado comparable con los demás.

Al final se obtienen los nuevos valores homogenizados de cada dato, a los cuales se le aplica un tratamiento estadísticos tal como se aplica a las fuentes directas.

Las variables a considerar en este ejercicio son: Actualización del dato o vigencia, factor de oferta, vía, entorno, tamaño.

No.	DIRECCIÓN	VIGENCIA	ÁREA	FUENTE	HOMOGENIZACIÓN					Consolidado	VALOR HOMOGENIZADO	
				Avalúo/Oferta	Vigencia	Oferta	Vía	Entorno	Tamaño			
0	Cra 6B No. 19A-18	2019	350,00	En proceso								
1	Carrera 7 No. 20B-05	2019	1127,00	\$ 620.584,00	1,00	0,95	0,95	0,95	0,95	0,81	\$ 505.469,55	
2	Carrera 7 No. 22-4B	2019	800,00	\$ 650.000,00	1,00	0,95	0,95	0,97	0,97	0,85	\$ 551.955,46	
3	Carrera 5A No. 44-16	2017	585,00	\$ 725.000,00	1,05	0,95	0,95	0,85	0,98	0,79	\$ 572.294,43	
Localización												
											SUMATORIA	\$ 1.629.719,44
											MEDIA ARITMETICA	\$ 543.239,81
											DESVIACIÓN ESTANDAR	34254,38823
											COEFICIENTE DE VARIACIÓN	\$ 0,06
											Límite Superior	\$ 577.494,20
											Límite Inferior	\$ 508.985,42
											Valor adoptado	\$ 545.000,00

El resultado del ejercicio nos arroja un resultado de \$ \$ 545.000,00/M2, con una varianza del 4%. Como se puede observar en el estudio anterior, este valor ha sido afectado por vía sin pavimento, su entorno, su tamaño y por el mercado de las ofertas seleccionadas.

Predio urbano lote. Carrera 6B No. 19A-18/22 Barrio el Carmen – Valledupar - Cesar. Octubre 8 de 2.019



2
184

6.3. METODO RESIDUAL DEL TERRENO O POTENCIAL DE DESARROLLO.

Este procedimiento metodológico, busca establecer el valor del terreno por residuo, basado en un posible proyecto a llevarse a cabo en ese lote, de acuerdo a su viabilidad comercial y en cumplimiento de lo normativo, ello mide su potencial comercial actualmente, con el objeto de obtener el valor por residuo del terreno.

Información base:

De acuerdo a la norma y los códigos que se establecen respecto a proyectos a llevarse a cabo en ese terreno:

En el cuadro resumen de la Actividad se puede apreciar, y de acuerdo al listado de cada código, observa; la Actividad cada Categoría, el Uso, la Escala y el respectivo Código a que corresponde los diferentes proyectos que se podrían construir en el lote entre los que tenemos: Entidades Educativas, de Salud, Financieras, Iglesias o Templos, Deportivas, Hoteles, Aparta Hoteles E industrias de bajo impacto.

Terreno de 350,00 M2, con frente de 14,00 mts, cuyo potencial es de 3 pisos.

EJERCICIO RESIDUAL PARA PROYECTO CONSTRUCTIVO

Área Terreno Bruta	100%	350,00 M2
Índice de Ocupación	0,5	175,00 M2
Índice de Construcción	1,5	525,00 M2
Área útil construible Neta	90%	472,50 M2
Altura permitida	2 o 3 pisos.	hasta 3 pisos
Área Vendible construcción		472,50 M2
VENTAS		
Valor M2 Ventas promedio		\$ 3.000.000,00
Valor Total Ventas		\$ 1.417.500.000,00
COSTOS		
Valor Total Costos Directos	40%	\$ 567.000.000,00
Costos Indirectos	20%	\$ 283.500.000,00
Costos financieros	9%	\$ 127.575.000,00
Diseño y planos	3%	\$ 42.525.000,00
Utilidad esperada	10%	\$ 141.750.000,00
Total Costos	82%	\$ 1.162.350.000,00
VALOR LOTE POR RESIDUO		
Valor Lote (alfa 18%)		\$ 255.150.000,00
Valor M2 Lote sobre área Bruta		\$ 728.000,00

Predio urbano lote. Carrera 6B No. 19A-18/22 Barrio el Carmen – Valledupar - Cesar. Octubre 8 de 2.019



6.4. VALOR ADÓPTADO PARA EL TERRENO.

De acuerdo al resultado obtenido por el método residual o potencial de desarrollo, y analizadas las ofertas y los avalúos homogenizadas; al perito se le permite por normatividad de la actividad, tomar cualquiera de los dos valores o promediar entre los mismos.

Procedemos a promediar entre los dos valores obtenidos, por lo que resulta un valor de \$ 637.000,00/M2 para el valor del terreno.

De acuerdo a lo anterior tenemos:

VALOR DEL TERRENO:

$$350,00 \text{ M2.} \times \$ 637.000,00 = \$ 222'950.000,00$$

6.5. MÉTODO DE COSTOS DE REPOSICIÓN.

Para el cerramiento.

A continuación el ejercicio:

Cerramiento:

Valor nuevo de reposición:

Costos directos: \$ 300.000,00/M2 Oficinas.

Costos indirectos 0,2: \$ 60.000,00/M2.

Valor total obra nueva: \$ 360.000,00/M2.

Conservación: Tipo de inmuebles 3,5

Edad 13 años

Edad útil 70 años

Remanente 53 años

Porcentaje de vida: $13/70 = 19\%$

Depreciación acumulada: 40,75%

Remanente: $100\% - 40,75\% = 59,25\%$ (0,5925)

Valor neto de reposición: $\$ 360.000,00/M2 \times 0,5836 = \$ 210.096,00$

Valor total construcción:

$$78,00 \text{ M2.} \times \$ 210.096,00 = \$ 16'389.488,00$$

Valor total fisico.....\$ 239.339.488,00



23
126

7. EL AVALUO FINAL AVALUO:

ITEM	DESCRIPCIÓN	VALOR TOTAL
1	Terreno	\$ 222'950.000,00
2	Construcción	\$ 16'389.488,00
	GRAN TOTAL	\$ 239'339.488,00

SON: DOCIENTOS TRENTA Y NUEVE MILLONES TREcientos TREINTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS M.CTE.

IMPORTANTE:

Hago constar que carezco de cualquier interés directa o indirectamente en el resultado del avalúo del predio ubicado sobre la Carrera 6B No. 19A-18 del barrio el Carmen de la ciudad de Valledupar-Cesar, o en sus posibles utilidades, así como de cualquier vinculación con las partes que se afectarán, y que no tengo ninguna relación de subordinación, dependencia o parentesco ni me encuentro incurso en las causales de recusación a que se refiere el Art. 72 de la Ley 550 - 99, no existiendo en este evento ningún conflicto de intereses. Sujeto a la Ley del Avaluador 1673 del 2013 Decreto Reg. 1074 de 2015.

Este valor es una referencia por lo que dada una eventual negociación, éste será el punto intermedio, por lo que la misma se podría tasar por encima o por debajo, dependiendo de un factor de oportunidad o de necesidad.

Perito:

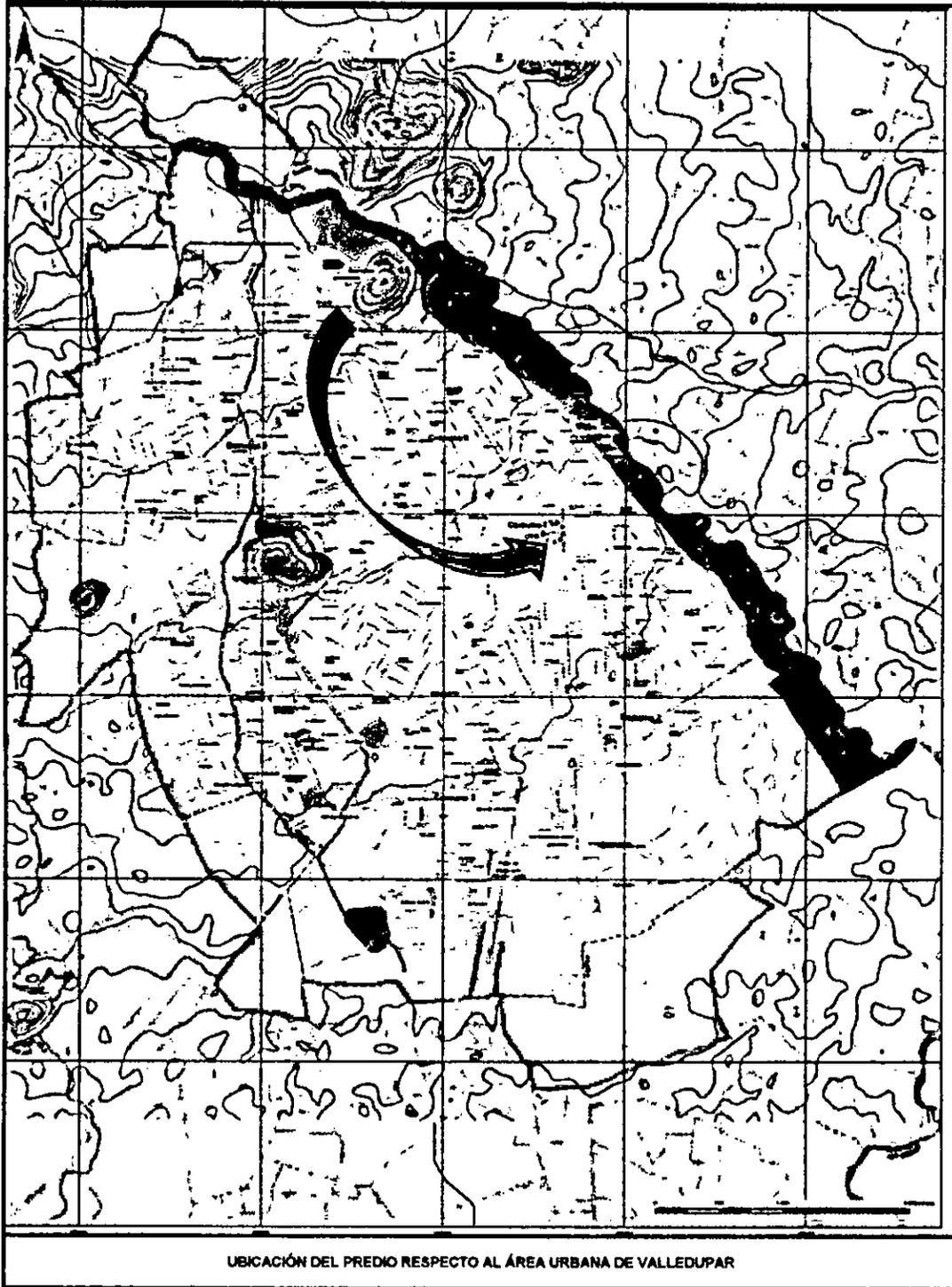
Arq. Wilson Rafael Zuleta González
C.C. No. 12.715.423
M.P. No. 1001 del C.P. del Atlántico
Perito Avaluador
Registro Abierto de Avaluadores RAA-AVAL-12715423



24
187

ANEXO FOTOGRÁFICO -1.
Vistas externas e internas de la vivienda principal.





Predio urbano lote. Carrera 6B No. 19A-18/22 Barrio el Carmen – Valledupar - Cesar. Octubre 8 de 2.019



PIN de Validación: a44f09f5



<https://www.raa.org.co>



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

2601
1301

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

El señor(a) **WILSON RAFAEL ZULETA GONZALEZ**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 12715423, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 30 de Marzo de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador **AVAL-12715423**.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **WILSON RAFAEL ZULETA GONZALEZ** se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

- Inmuebles Urbanos
- Inmuebles Rurales
- Inmuebles Especiales
- Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil
- Semovientes y Animales

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: VALLEDUPAR, CESAR

Dirección: DIAGONAL 16 #16-46 LOCAL 20 C.C VALLECENTRO

Teléfono: 315 7123040

Correo Electrónico: zulgon2006@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral por Competencia en Avalúos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipos) Inmuebles Urbanos - Rurales y Especiales - Instituto Tecni-Incas.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) **WILSON RAFAEL ZULETA GONZALEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 12715423.**

El(la) señor(a) **WILSON RAFAEL ZULETA GONZALEZ 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.