

SECRETARIA JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL
TURBACO BOLIVAR, junio (13) de (2022)

EXPEDIENTE: 350-2017

PROCESO: EJECUTIVO HIPOTECARIO

DEMANDANTE: BANCOLOMBIA S, A

DEMANDADO: PATRICIA ILUMINADA PALOMINO FRANCO Y OTRO

Informo a la señora Juez que en el asunto de la referencia se encuentra para dar traslado al Avalúo comercial actualizado presentado por la parte demandante. Al Despacho para que se sirva proveer. -

PAOLA PATRICIA PACHECO ACOSTA
SECRETARIA

JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL TURBACO BOLIVAR junio,
trece (13) de dos mil veintidós (2022)

En atención al informe secretarial que antecede, este Juzgado conforme lo indica el Art. 444 del C.G.P, se,

DISPONE:

Cuestión única: *Del anterior avalúo, córrase traslado al demandado por el término de diez (10) días, para que presenten sus observaciones.-*

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE:

La Juez,



MABEL VERBEL VERGARA

Sandra

La presente providencia es notificada por estado electrónico No. **26** de fecha **17** de **JUNIO** de 2022.

Paola Patricia Pacheco Acosta
Secretaria.



VALUACION TÉCNICA INMUEBLE URBANO

BANCOLOMBIA S.A.

PRG-2021-3436801

Finalidad del servicio: Remate

LOTE 6 MANZANA 11 BARRIO CIUDADELA BONANZA

TURBACO

14 DE MARZO DE 2022

NOTA: Avalúo de Fachada



TABLA DE CONTENIDO

1. IDENTIFICACION CLIENTE
2. PROPOSITO DE VALUACION
3. IDENTIFICACION DEL INMUEBLE
4. BASES DE VALOR
5. FECHA DE VALUACION
6. NATURALEZA Y FUENTE INFORMACION UTILIZADA
7. SUPUESTOS Y CONSIDERACIONES GENERALES
8. METODOLOGIA DEL AVALUO
9. DETERMINACION AVALUO
10. NOTAS ACLARATORIAS
12. ANEXOS



INFORME DEL AVALÚO

Bogotá D.C., 14 de marzo de 2022

1. IDENTIFICACIÓN CLIENTE

BANCOLOMBIA S.A.

Finalidad del servicio: Remate

INFORMACIÓN BÁSICA

Departamento: Bolívar.
Ciudad: Turbaco
Tipo de Inmueble: Casa
Dirección: Manzana 11 Lote 6.
Propietario: Patricia Iluminada Palomino Franco y Eliel Efrén Ávila López
Solicitante: BANCOLOMBIA S.A.
Fecha de Visita: 11 de marzo de 2022 (Visita realizada de fachada).
Fecha del Informe
Del avalúo: 14 de marzo de 2022.
Vigencia del avalúo: Un (1) año a partir de la fecha del informe
Elaborado por: AVALÚOS e INVENTARIOS CIA. LTDA.
Alberto Cristancho Varela
Avaluador Profesional R.A.A. No.: AVAL-79140155
Ingeniero Robert Andrés Pantoja Velásquez.
Avaluador Profesional R.A.A. No.: AVAL-73134396
Avaluador Designado

2. PROPÓSITO DE VALUACIÓN

Realizar actividades especiales de valuación, necesarios para tasar objetivamente y con criterio de mercado, el valor comercial de una casa.

El valor razonable es una medición basada en el mercado, no una medición específica de la entidad. Para algunos activos y pasivos, pueden estar disponibles transacciones de mercado observables o información de mercado. Para otros activos y pasivos, pueden no estar disponibles transacciones observables e información de mercado. Sin embargo, el objetivo de una medición de valor razonable en ambos casos es el mismo, estimar el precio al que tendría lugar una transacción ordenada para vender el activo o transferir el pasivo entre participantes del mercado en la fecha de medición, en condiciones de mercado presentes, es decir, un precio de salida en la fecha de la medición desde la perspectiva de un participante de mercado que mantiene el activo o debe el pasivo¹.

¹ CONSEJO DE NORMAS INTERNACIONALES DE CONTABILIDAD (IASB). NIIF 13.2-3.



3. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

Manzana 11 Lote 6, Barrio Ciudadela Bonanza, Turbaco.

CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

LOCALIZACIÓN

El inmueble objeto de avalúo se encuentra ubicada en la manzana a 11 de la Urbanización Ciudadela Bonanza, del municipio de Turbaco. Y sus coordenadas son: 10°18'47.1"N 75°24'18.6"W

ACTIVIDADES PREDOMINANTES Y TIPOS DE EDIFICACIÓN

El sector donde se encuentra ubicado el inmueble presenta usos residenciales de viviendas de 1 y 2 pisos; y algunas zonas de comercio sobre la Carretera principal del barrio.

ESTRATO SOCIO ECONÓMICO

El inmueble en estudio tiene asignado el estrato dos (2), El PBOT de la población se rige por el Acuerdo 016 del 2014, y mediante modificación excepcional y compilación del plan básico de ordenamiento territorial y las normas vigentes, según Acuerdo 005 del 30 de mayo del 2015, que clasifica al globo como Zona de Uso Residencial.

VÍAS DE ACCESO

Las principales vías de acceso al sector son:

Para acceder al inmueble es necesario tomar la carretera troncal de occidente, vía importante a nivel nacional que conecta la ciudad de Cartagena con los montes de María; para llegar al predio objeto de avalúo es necesario entrar a la urbanización, hasta encontrar la 6ta calle a mano derecha, por esta se sigue hasta encontrar la última calle, en la cual encontraremos la casa en el margen izquierdo a unos 50 metros; cuyo estado de conservación es óptimo, esta se encuentra adoquinada.

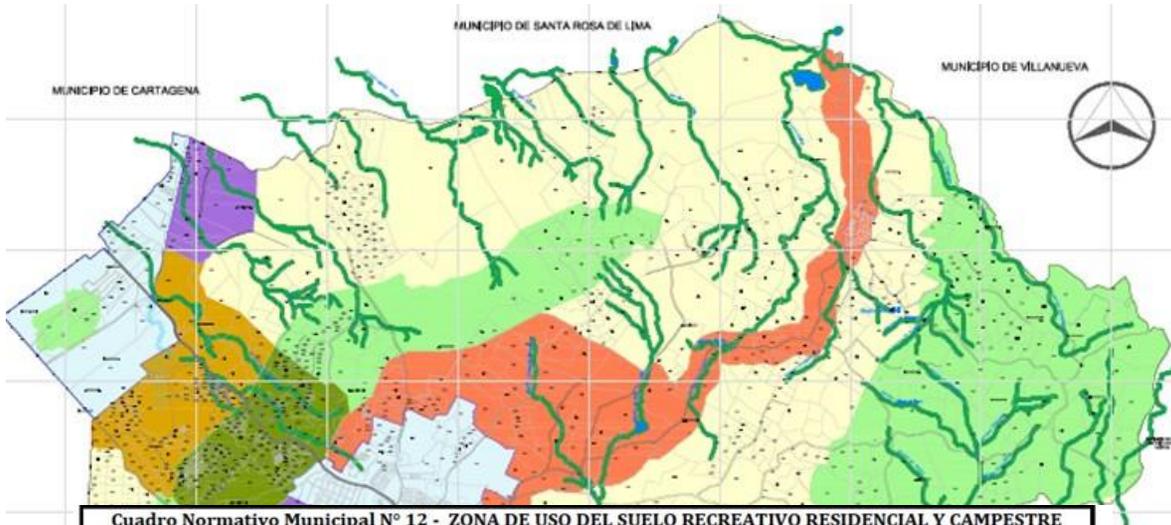
INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA

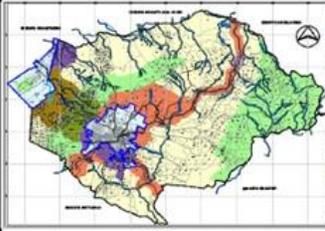
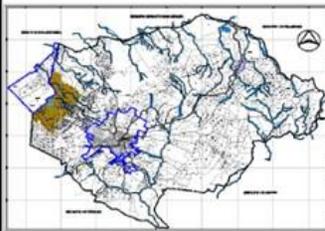
En la población de Turbaco, se transportan con rutas informales como lo son mototaxis y moto - carros, estos se pueden tomar en cualquier parte del municipio a cualquier hora, sobre la carretera troncal de occidente es posible tomar buses de que conducen desde Turbaco y otros corregimientos a la ciudad de Cartagena.

REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA DEL SECTOR

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.

El PBOT de la población se rige por el Acuerdo 016 del 2014, y mediante modificación excepcional y compilación del plan básico de ordenamiento territorial y las normas vigentes, según Acuerdo 005 del 30 de Mayo del 2015, que clasifica al globo como Zona de Uso Residencial, con las siguientes normas:



| Cuadro Normativo Municipal N° 12 - ZONA DE USO DEL SUELO RECREATIVO RESIDENCIAL Y CAMPESTRE (Z.U.S.R.R.C) | | | | | |
|---|--|---------------------------------------|---------------------|--------------------|--|
| USOS | PRINCIPAL | COMPLEMENTARIOS | | RESTRINGIDO | PROHIBIDO |
| | RECREACIONAL Y TURISTICO | RESIDENCIAL | COMERCIAL SUBURBANO | INSTITUCIONAL 4 | |
| ALTURA MAXIMA (EN PISOS) | 3 | R1 2 R2 3 R3 4 R4 2 | 2 | 3 | Plano de Usos del Suelo Municipal  Localización de la Zona en Plano de Usos del Suelo Municipal  |
| PARCELACION MINIMA (UNIDAD DE ACTUACION) | 5000 mts2 | R 2500 Mts | 1000 | 1000 | |
| LOTE MINIMO (Mtrs) | 300 | R1 250 R2 400 R3 1500 R4 500 | 300 | 300 | |
| INDICE DE OCUPACION | 30% | R1 30% R2 30% R3 30% R4 30% | 30% | 30% | |
| INDICE DE CONSTRUCCION | 0,9 | R1 0,6 R2 0,9 R3 1,8 R4 0,6 | 0,6 | 0,6 | |
| AISLAMIENTO (EN METROS) | 10 | R1 3 R2 5 R3 10 R4 5 | 10 | 10 | |
| VOLADIZOS (METROS) | 3 | R1 1 R2 1 R3 2 R4 1 | 2 | 2 | |
| PARQUEADERO VISITANTE | 1 por cada 20 mts2 | 1 por cada 5 viviendas | 1 por cada 20 mts2 | 1 por cada 20 mts2 | |
| PARQUEADERO PRIVADO | 3 | 1 por vivienda | 3 | 3 | |
| NOTA: | *Los parqueaderos no haran parte del indice de construccion, si se colocan cubiertos dentro de la edificacion. *Se prohíben las Gasolineras, Cantinas. *Cuando es lote minimo (250 mt), el aislamiento sera de 5mts en la via principal. | | | | |

Uso del suelo. Es la destinación asignada al suelo por el plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen, de conformidad con las actividades que se puedan desarrollar sobre el mismo. Los usos pueden ser principales, compatibles, complementarios, restringidos y prohibidos. Cuando un uso no haya sido clasificado como principal, compatible, complementario o restringido se entenderá prohibido.

Uso del suelo Residencial. El tipo de uso Residencial contempla preferentemente el destino vivienda, e incluye hogares de acogida, así como edificaciones y locales destinados al hospedaje, sea éste remunerado o gratuito, siempre que no presten servicios comerciales



adjuntos, tales como bares, restaurantes o discotecas, en cuyo caso requerirán que en el lugar donde se emplazan esté admitido algún uso comercial.

CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE

UBICACIÓN

El inmueble objeto de avalúo es una casa de ubicación esquinera.

LINDEROS

Los linderos y medidas son los siguientes: Por el frente calle 6ª y mide 8,00 metros; derecha entrando con el lote 5 de la manzana 11 y mide 13,00 metros; izquierda, entrando, con el lote 13 de la manzana 11 zona verde en medio y mide 13,00 metros; Fondo, con el lote número 12 de la manzana 11 y mide 8,00 metros; los linderos y medidas son tomadas de las escrituras públicas #680 del 16 de abril del 2015, Notaria Quinta de Cartagena.

CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

El lote sobre el que se construyó la casa, tiene:

Forma Geométrica: Rectangular.

Topografía: Plana.

CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

Se trata de una casa en aparente buen estado de conservación, es de un piso y su distribución interna es la siguientes: Terraza, sala, comedor, cocina, dos alcobas, un baños y patio.

Informamos que no pudimos ingresar al inmueble, por tal motivo esta distribución es tomada de la diligencia de secuestre realizada el 2 de agosto del 2018.

Edad: 12 años

Estado de Conservación: Bueno.



Descripción general de los acabados

| | |
|--------------|---|
| Pisos: | baldosas de cerámica. |
| Muros: | Estucados y pintados. |
| Cielorrasos: | Información no suministrada. |
| Puertas: | Madera, la puerta de acceso en aluminio. |
| Ventanas: | aluminio con vidrio tipo corredizas, con careta de hierro. |
| Baños: | enchapados en cerámica, con combo sanitario línea sencilla. |

La Casa cuenta con los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía, teléfono y recolección de basura.

ÁREAS

| | |
|------------------|--------------------------------------|
| Área Terreno: | 104,00 m ² |
| Área Construida: | 59,00 m ² . (Según IGAC). |

Información tomada de la Escritura Pública número Escritura Pública #680 del 16 de abril del 2015, Notaria Quinta de Cartagena. Y certificado de libertad y tradición # 060-261363 impreso el 1 de octubre del 2021.

USO ACTUAL DEL INMUEBLE

El inmueble tiene uso para de vivienda.

VIDA ECONÓMICA DEL INMUEBLE

De acuerdo con las normas internacionales la vida económica de un inmueble corresponde a la vida remanente del mismo, siendo la vida remanente el resultado de la resta de la vida útil del inmueble menos los años transcurridos desde su construcción.

Para el caso colombiano la vida útil de un inmueble está establecida en la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, ASÍ:

“ARTÍCULO 2o. PARÁGRAFO. Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años y, para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años.”

Para el caso del inmueble en estudio la vida económica del inmueble será:

| | |
|-----------------------|---------|
| Vida útil: | 80 años |
| Años de construcción: | 12 años |
| Vida económica: | 68 años |



4. BASES DE VALOR

El valor razonable actual, comercial probable de la casa fueron estimados de acuerdo a los siguientes criterios y bases de valuación:

- Valor de Mercado del activo usado: Igual en modelo y/o similar ajustado a su estado actual.
- Estado actual y condiciones de la casa.

5. FECHA DE VALUACIÓN

La fecha de valuación del presente avalúo fue 14 de marzo del 2022.

6. NATURALEZA Y FUENTE INFORMACIÓN UTILIZADA

Matrícula Inmobiliaria: 060-261363

Escritura Pública #680 del 16 de abril del 2015, Notaria Quinta de Cartagena

7. SUPUESTOS Y CONSIDERACIONES GENERALES

Las áreas e información jurídica se tomaron de la escritura pública y certificado de tradición suministrados.

FÍSICO- SOCIO ECONÓMICO

Para la determinación del justiprecio se tuvieron en cuenta entre otros los siguientes aspectos relevantes, tanto extrínsecos como intrínsecos del bien objeto del presente concepto de valor:

- Su ubicación geográfica dentro del municipio de Turbaco.
- Características del sector, desarrollo urbanístico, normatividad y actividad económica del vecindario.
- Cercanía a vías, que conducen desde y hacia cualquier punto del municipio de Turbaco.
- Caracterización de las calles y el entorno.
- Los servicios con que cuenta el inmueble y el sector; vías y estado de las mismas.
- Características de la construcción existente y estado de conservación
- Oferta y demanda de bienes raíces en el sector
- El momento económico actual.

7.1 TIEMPO DE COMERCIALIZACIÓN Y/O ROTACIÓN

El tiempo de comercialización y/o de rotación de las oficinas es en la actualidad de aproximadamente 8 meses.



8. METODOLOGÍA DE VALUACIÓN

Método Comparativo de Mercado:

Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo.

Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

9. DETERMINACIÓN DEL AVALÚO

| DESCRIPCION | AREA M ² | VALOR M ² | VALOR TOTAL |
|-----------------------------|---------------------|----------------------|----------------------|
| TERRENO | 104,00 | \$ 350.000 | \$ 36.400.000 |
| CONSTRUCCION | 59,00 | \$ 900.000 | \$ 53.100.000 |
| VALOR TOTAL INMUEBLE | | | \$ 89.500.000 |

SON: OCHENTA Y NUEVE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/C.

NOTA: AVALÚO REALIZADO POR FACHADA, DE ACUERDO CON LA AUTORIZACIÓN DADA POR BANCOLOMBIA.

Atentamente

ALBERTO CRISTANCHO VARELA
Gerente
Avaluador Profesional
Registros R.A.A. No.: AVAL-79140155
73.134.396

ROBER PANTOJA VELASQUEZ
Avaluador
Avaluador Profesional
Registro R.A.A. No.: AVAL-



10. VALOR ÁREA DESTRUCTIBLE – VALOR PARA SEGUROS

| DESCRIPCION | AREA M ² | VALOR M ² | VALOR TOTAL |
|-----------------------------|---------------------|----------------------|----------------------|
| CONSTRUCCION | 59,00 | \$ 900.000 | \$ 53.100.000 |
| VALOR TOTAL INMUEBLE | | | \$ 53.100.000 |

SON: CINCUENTA Y NUEVE MILLONES DE PESOS M/C.

Atentamente

ALBERTO CRISTANCHO VARELA
Gerente
Avaluador Profesional
Registros R.A.A. No.: AVAL-79140155
73.134.396

ROBER PANTOJA VELASQUEZ
Avaluador
Avaluador Profesional
Registro R.A.A. No.: AVAL-



11. NOTAS ACLARATORIAS

Los evaluadores dejan expresa constancia que a la fecha desconoce posibles problemas legales que puedan tener los activos en mención, en lo que respecta a posesión, demandas en curso, garantías prendarias y demás asuntos de carácter legal.

La información entregada en el presente reporte representa el mejor esfuerzo y conocimiento de los evaluadores.

Los análisis presentados en el informe están limitadas únicamente a las suposiciones y condiciones reportadas en el mismo.

Los honorarios de los evaluadores no inciden directa o indirectamente en ningún aspecto sobre el informe o avalúo.

De este modo, el evaluador debe conocer y comprender tanto los métodos de valoración y las Normas Internacionales de Valuación, TIC, como los conceptos y principios contables derivados de las Normas Internacionales de Contabilidad como la NIIF 13 Medición del valor Razonable, la NIC 40 Propiedades de inversión, NIV 300 Valuaciones para Reportes Financieros edición 2013.

Este avalúo tiene una vigencia de un (1) año contado a partir de la fecha de su elaboración, salvo que las condiciones físicas del activo y del entorno o las condiciones de mercado económicas, políticas y características particulares; cambien en este lapso de tiempo por las mejoras o la ocurrencia de algún(nos) evento(s) extraordinario(s).

Se prohíbe la publicación parcial o total de este informe sin la autorización escrita de los evaluadores.

Atentamente,

ALBERTO CRISTANCHO VARELA
Gerente
Avaluador Profesional
R.A.A. No.: AVAL-79140155



12. ANEXOS:

1. ESTUDIOS DE MERCADO
2. ANEXO CARTOGRÁFICO.
3. ANEXO FOTOGRÁFICO.
4. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS.
5. CERTIFICACIÓN.

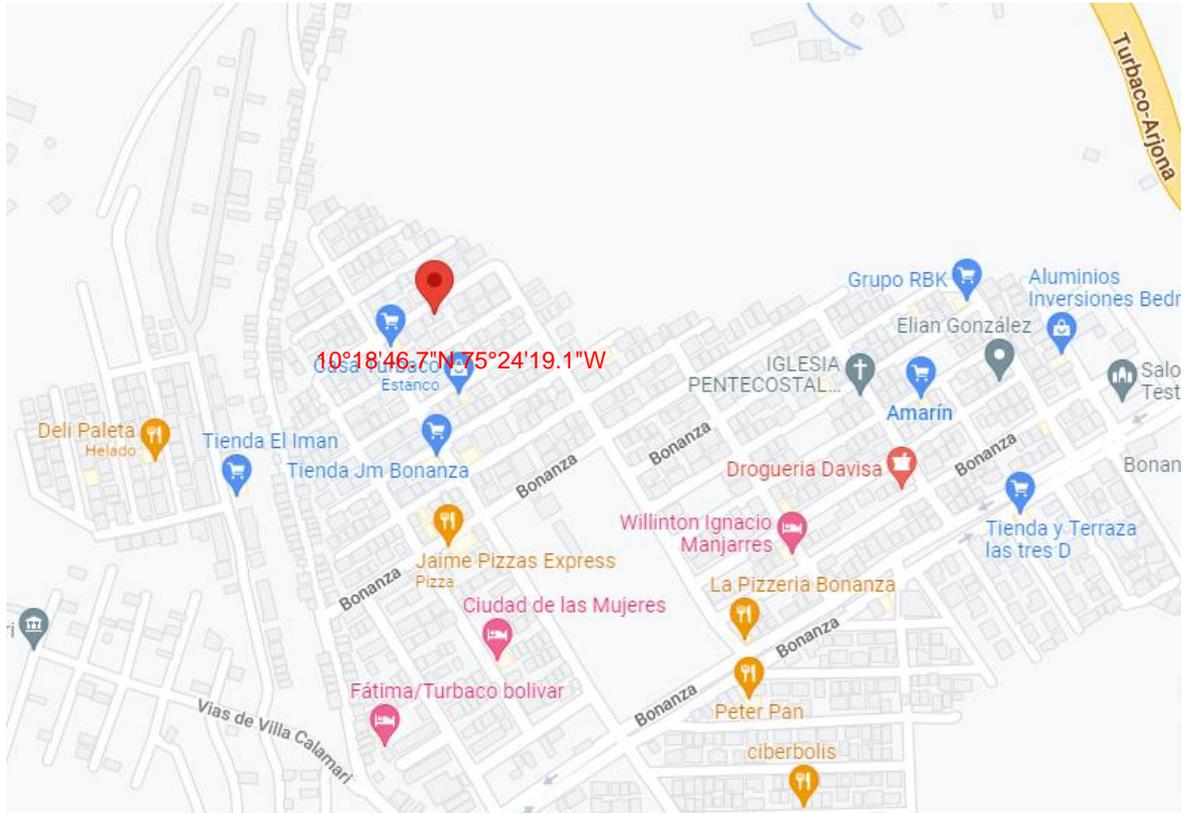


ESTUDIOS DE MERCADO

| No. | DIRECCIÓN | EDAD | VR. VENTA | FAC. NEGOCIACION | FAC. CONSERVAC | FAC. LOCALIZACION | VR. AJUSTADO | AC (m ²) | VR / m ² | FUENTE | LINK |
|---------------------------------------|--------------------------|---------|-------------------|------------------|----------------|-------------------|-------------------|----------------------|------------------------|--|---|
| 1 | Casa en Venta en Turbaco | 12 AÑOS | \$ 240.000.000,00 | 0,95 | 1,00 | 1,00 | \$ 228.000.000,00 | 142,00 | \$ 1.605.633,80 | Inm Asesorar tel:3103950927 Cod:6105611 | https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-venta/troncal-del-caribe/turbaco/6105611 |
| 2 | Casa en Venta en Turbaco | 12 AÑOS | \$ 99.920.000,00 | 0,95 | 1,00 | 1,00 | \$ 94.924.000,00 | 64,00 | \$ 1.483.187,50 | BBVA Tel:3153057199 Cod:7028935 | https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-venta/ciudadela-bonanza/turbaco/7028935 |
| 3 | Casa en Venta en Turbaco | 12 AÑOS | \$ 115.000.000,00 | 0,95 | 0,95 | 1,00 | \$ 103.787.500,00 | 59,00 | \$ 1.759.110,17 | Araujo y Segovia Tel:3057341473 Cod:58119 | https://www.araujoysegovia.com/inmueble-venta/casa-venta-en-turbaco/C58119# |
| 4 | Casa en Venta en Turbaco | 12 AÑOS | \$ 120.000.000,00 | 0,95 | 0,95 | 1,00 | \$ 108.300.000,00 | 72,00 | \$ 1.504.166,67 | Araujo y Segovia Tel:3057341473 Cod:C50652 | https://www.metrocuadrado.com/inmueble-venta/casa-turbaco-br-bonanza-1-habitaciones-3-banos/411-M3302598 |
| 5 | Casa en Venta en Turbaco | 12 AÑOS | \$ 115.000.000,00 | 0,95 | 1,00 | 1,00 | \$ 109.250.000,00 | 70,00 | \$ 1.560.714,29 | Leonardo Tipon Tel:3006119062 Cod:9061112 | https://www.qoplacit.com.co/inmueble-venta/casa/906112-vendo-casa-vista-esquinera-en-bonanza-turbaco?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referer |
| VALOR PROMEDIO (m²) | | | | | | | | | \$ 1.582.562,48 | | |
| DESVIACIÓN ESTANDAR (S) | | | | | | | | | \$ 109.772,50 | | |
| LIMITE SUPERIOR | | | | | | | | | \$ 1.692.334,98 | | |
| LIMITE INFERIOR | | | | | | | | | \$ 1.472.789,99 | | |
| COEFICIENTE DE VARIACIÓN | | | | | | | | | 6,94% | | |

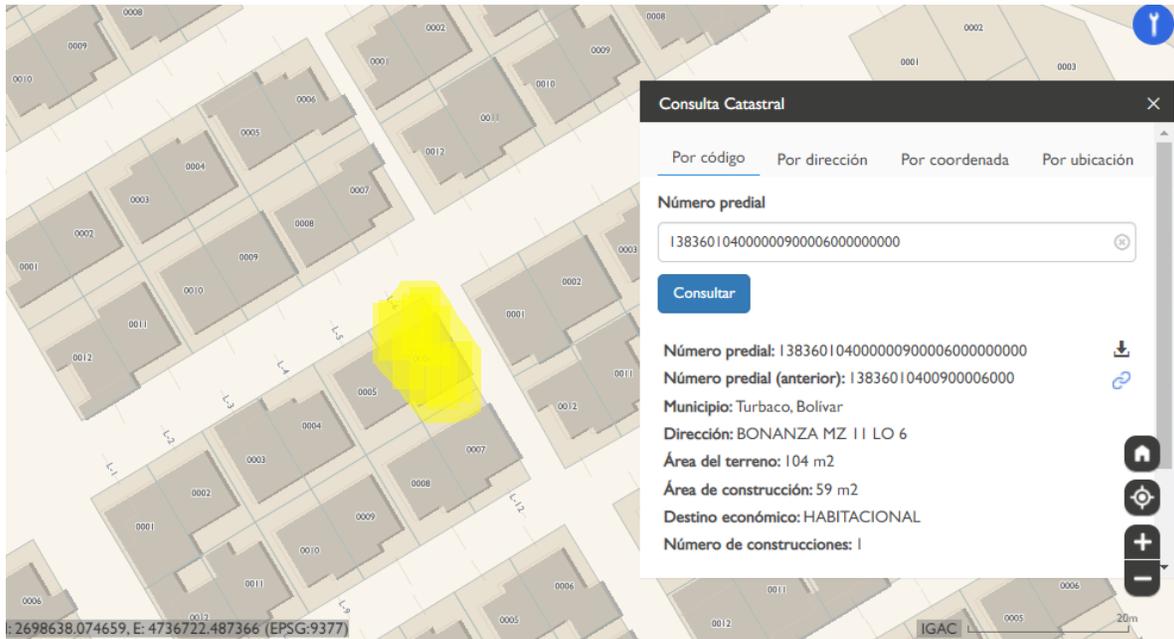


ANEXO CARTOGRÁFICO





Coordenadas: 10°18'46.7"N 75°24'19.1"W
Fuente: Google Maps



FICHA PREDIAL



ANEXO FOTOGRÁFICO





Avaluos E Inventarios
DESDE 1997
La Experiencia a tu Servicio

0012-0089-03-2022

DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

**Certificado de Tradición y Libertad
Copia Escritura Pública de Hipoteca**



Avaluos E Inventarios
DESDE 1997
La Experiencia a tu Servicio

0012-0089-03-2022

CERTIFICACIONES



PIN de Validación: b6750b2f



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) ALBERTO CRISTANCHO VARELA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79140155, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 24 de Enero de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79140155.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ALBERTO CRISTANCHO VARELA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

| | | |
|---|--------------|-----------------------|
| Categoría 1 Inmuebles Urbanos | | |
| Alcance | Fecha | Regimen |
| • 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. | 24 Ene 2017 | Régimen de Transición |
| Categoría 2 Inmuebles Rurales | | |
| Alcance | Fecha | Regimen |
| • 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. | 24 Ene 2017 | Régimen de Transición |
| Categoría 6 Inmuebles Especiales | | |
| Alcance | Fecha | Regimen |
| • Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores. | 24 Ene 2017 | Régimen de Transición |

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0459, vigente desde el 01 de Octubre de 2016 hasta el 30 de Septiembre de 2024, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado tiene fecha de renovación el 01 de Octubre de 2020, y ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en



PIN de Validación: b6750b2f



Inmuebles Urbanos', vigente desde el 01 de Noviembre de 2019 y hasta el 31 de Octubre de 2023. La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 16 de Diciembre de 2019 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.

NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0403, vigente desde el 01 de Diciembre de 2016 hasta el 30 de Noviembre de 2024, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado tiene fecha de renovación el 01 de Diciembre de 2020, y ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Rurales', vigente desde el 01 de Noviembre de 2019 y hasta el 31 de Octubre de 2023. La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 16 de Diciembre de 2019 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.

NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0174, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Especiales', vigente desde el 01 de Noviembre de 2019 y hasta el 31 de Mayo de 2022. La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 16 de Diciembre de 2019 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.

NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CALLE 145 NO. 13A - 58, APTO 302
Teléfono: 3103247411
Correo Electrónico: alberto.cristancho@gmail.com

Experiencia verificada:

- CÁMARA DE PROPIEDAD RAÍZ - AVALÚOS URBANOS, RURALES E INMUEBLES ESPECIALES - 1997.

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) ALBERTO CRISTANCHO VARELA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79140155.



PIN de Validación: b6750b2f



El(la) señor(a) **ALBERTO CRISTANCHO VARELA** 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

b6750b2f

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 cuatro (04) días del mes de Abril del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: bb3af8b36



<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) ROBER ANDRÉS PANTOJA VELÁSQUEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 73134396, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-73134396.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ROBER ANDRÉS PANTOJA VELÁSQUEZ 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
23 Mayo 2018

Regimen
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
23 Mayo 2018

Regimen
Régimen de Transición

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
23 Mayo 2018

Regimen
Régimen de Transición



PIN de Validación: bh3a0b36



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



Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0516, vigente desde el 01 de Agosto de 2017 hasta el 31 de Julio de 2025, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0163, vigente desde el 01 de Abril de 2018 hasta el 31 de Marzo de 2026, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CARTAGENA, BOLÍVAR
Dirección: MANGA, CLL 28, #22-176, APTO 6B
Teléfono: 3164540863
Correo Electrónico: avaluosrpantoja@gmail.com

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) ROBER ANDRÉS PANTOJA VELÁSQUEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 73134396.

El(la) señor(a) ROBER ANDRÉS PANTOJA VELÁSQUEZ 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: bb3a0b36



PIN DE VALIDACIÓN

bb3a0b36

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 tres (03) días del mes de Marzo del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal