

CONSTANCIA SECRETARIAL: Palmira (V.), 4-agosto-2021. A despacho de la señora Juez, informándole que se encuentran pendiente de darle trámite a unos memoriales. Sírvase proveer.

CONSUELO RODRÍGUEZ ITURRES

Secretaria

Proceso: Ejecutivo
Demandante: Grupo Santa María S.A.
Demandado: Corporación Popular de Palmira en Liquidación
Radicación: 76-520-31-03-002-**2017-00105-01**

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

Palmira (V.), cuatro (4) de agosto de dos mil veintiuno (2021)

Dentro del proceso de la referencia, se tiene pendiente de dar trámite a varias solicitudes dentro de las cuales se encuentra que la parte demandante a través de apoderado a solicitado adición al auto fechado a 30-abril-2021. Así mismo la parte demandada presentó memorial¹ aclarando las observaciones presentadas a los avalúos comerciales, solicitudes que se pondrán en conocimiento de las partes por cuanto revisado dichos escritos se observa que las partes no lo compartieron acorde con lo establecido en el decreto 806 de 2020.

De otro lado se tiene que la parte pasiva ha presentado recurso de reposición y en subsidio apelación frente al auto notificado por estado el 03-mayo-2021, por lo cual se procedió a correr traslado del mismo, mediante **traslado electrónico No. 014 del 13 de mayo del 2021**, como así se verifica a ítem 33² del expediente electrónico, respecto de dicho recurso el despacho se pronunciara una vez quede ejecutoriada la presente providencia.

Finalmente se tiene que el señor Fernando Leal Londoño, Representante Legal del Grupo Santamaría S.A., ha presentado memoriales solicitando determinar cuanto antes el valor comercial de los predios (experticia de un perito) y proceder al remate que estaba previsto para el 21 de Enero de 2020, solicitudes que no serán atendidas por esta instancia ya que verificado por secretaria en la página de la Rama Judicial el señor Fernando Leal no es abogado, ello de conformidad con el decreto 196/1971 artículo 25.

Conforme a lo anterior, el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Palmira,

¹ Ítem 30 del expediente electrónico

² Traslado electrónico

J. 2 C.C. Palmira
Rad. 76-520-31-03-2017-00105-01
Auto pone en conocimiento

RESUELVE:

PRIMERO: PONER EN CONOCIMIENTO de las partes los memoriales vistos a ítem 28 y 30 del expediente electrónico de conformidad con el decreto 806 de 2020.

SEGUNDO: EJECUTORIADA ESTE PROVEÍDO entrará a despacho para resolver el recurso de reposición y en subsidio apelación, interpuesto por la parte demandada dentro de este asunto y pronunciarse sobre la solicitud de adición presentada.

TERCERO: GLOSESE SIN ATENDER las solicitudes del señor Fernando Leal Londoño, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Kg

Firmado Por:

Luz Amelia Bastidas Segura
Juez
Civil 002
Juzgado De Circuito
Valle Del Cauca - Palmira

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **e5e58cce9e6a8932a4ba83363a0865d537b5215da0cd82e67f53c33044721781**

Documento generado en 04/08/2021 10:24:13 AM

2017 - 105

Oscar mauricio Martinez bolivar <Oscarmb88@hotmail.com>

Mié 5/05/2021 2:58 PM

Para: Juzgado 02 Civil Circuito - Valle Del Cauca - Palmira <j02ccpal@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (183 KB)

2017 - 105...pdf;

por favor acusar recibido.

**SEÑORA
JUEZ SEGUNDA CIVIL DEL CIRCUITO DE PALMIRA
DRA AMELIA BASTIDAS
E. S. D.**

**REF PROCESO EJECUTIVO PROPUESTO POR GRUPO SANTAMARIA S.A
CONTRA CORPORACION POPULAR DE VIVIENDA**

RAD: 2017-105

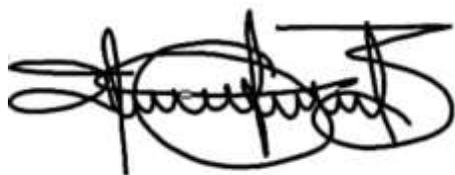
OSCAR MAURICIO MARTINEZ BOLIVAR, mayor de edad vecino de la ciudad de Palmira, abogado titulado y en ejercicio de la profesión, identificado con la cedula de ciudadanía No 94.324.788 de Palmira y portador de la Tarjeta Profesional No 109004 del C.S de la J, actuando en calidad de apoderado judicial de la sociedad **GRUPO SANTAMARIA S.A.**, respetuosamente me permito solicitar se adicione el auto calendarado al 30 de Abril de los corrientes proferido por el despacho a su cargo, amén de lo imperioso que resulta la celeridad del accidentado trámite, la posibilidad que emerge de la observancia del principio de la economía Procesal y de conformidad a lo preceptuado por el Artículo 287 de nuestra norma adjetiva se adicione la referida providencia por medio de la cual el despacho a su cargo arriba a la decisión de improbar los dos avalúos presentados por las partes trabadas en esta Litis que como requisito previo a la diligencia de remate se deberán establecer.

Así las cosas deberá el despacho adicionar la providencia atendiendo a la imposibilidad que tienen los sujetos procesales de presentar un nuevo dictamen pericial de conformidad a lo preceptuado en el inciso 2º del Artículo 226 de Nuestro Ordenamiento Adjetivo decretando de oficio la experticia con las prevenciones establecidas en el Artículo 229 del mismo Ordenamiento especialmente las referidas en el numeral 2º del citado Artículo, de igual forma en la misma providencia deberá determinar de forma concreta el objeto de la experticia y fijar un término posterior a la posesión del perito para que este rinda el dictamen correspondiente a las voces del canon 230 de nuestra norma procesal

Sírvase señora juez darle el trámite correspondiente al presente memorial en los términos y para los efectos consagrados en las normas que sirvieron de fundamento al mismo

De la señora juez,

Atentamente,



OSCAR MAURICIO MARTINEZ BOLIVAR.
C.C. 94.324.788 DE PALMIRA
T.P 109004 DEL C.S. DE LA J
Oscarmb88@hotmail.com

MEMORIAL ACLARANDO LAS OBSERVACIONES PRESENTADAS A LOS AVALUOS COMERCIALES APORTADOS POR LA SUSCRITA

JAZMIN ANDREA IZQUIERDO OLAYA <jazminizquierdoolaya@hotmail.com>

Lun 31/05/2021 11:55 AM

Para: Juzgado 02 Civil Circuito - Valle Del Cauca - Palmira <j02ccpal@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 2 archivos adjuntos (1016 KB)

INFORME TECNICO DE AVALUADOR FRENTE A LOS AVALUOS COMERCIALES APORTADOS POR LA CPP.pdf; MEMORIAL JUZGADO 2 CIVIL DEL CIRCUITO DE PALMIRA 31 DE MAYO DE 2021.pdf;

Buenos días,

Adjunto remito memorial y documentos anexo donde se expone por parte del evaluador las aclaraciones pertinentes a los avalúos aportados en calidad de demandados.

Atentamente,

JAZMIN ANDREA IZQUIERDO OLAYA

Doctora.

LUZ AMELIA BASTIDAS SEGURA

JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE PALMIRA

E. S. D.

PROCESO	EJECUTIVO, CON MEDIDAS PREVIAS
DEMANDANTE	GRUPO SANTAMARIA S.A.
DEMANDADO	CORPORACION POPULAR de PALMIRA
RADICACION	2017-00-105

ASUNTO: ACLARACION A LAS CONSIDERACIONES EMITIDAS POR EL DESPACHO JUDICIAL A LOS AVALUOS COMERCIALES APORTADOS POR LA PARTE DEMANDADA, CONFORME AL AUTO EMITIDO POR ESTADO EL 03 DE MAYO DE 2021.

JAZMIN ANDREA IZQUIERDO OLAYA, mayor y vecina de Cali, identificada con cédula de ciudadanía No. 1.143.845.349 expedida en Cali, portadora de la T.P No. 253.419 del C.S de la J, actuando como apoderada de la Corporación Popular de Palmira, por medio del presente escrito me permito aclarar al despacho las consideraciones emitida por la Juez a los avalúos comerciales aportados por la suscrita, análisis que se realiza de acuerdo con las observaciones referidas a las normativas indicadas, como la resolución número 620 del IGAC (Instituto Geográfico Agustín Codazzi), redactado con la intención de regirse por procedimientos unificados, claros y actualizados, para que los avalúos puedan contar con un marco único de ejecución.

Por lo anterior me permito aclarar lo siguiente:

1- En relación con la objeción referida al **método de comparación o de mercado**, registrado en el **numeral A**. En el cual se busca establecer el valor comercial del bien inmueble (globo de terreno en bruto), a partir del estudio de las ofertas o transacciones de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo (artículo 1 de la Resolución 620 del IGAC). Me permito aclararle al juzgado que para este caso en particular, ésta no es la técnica que corresponde ser empleada, por considerarla no adecuada y, a cambio, el avalúo se ha tratado tal y como lo determina la técnica residual (artículo 4 de la resolución 620). De acuerdo con lo cual es necesario aclarar que, en este caso, el objetivo del avalúo no depende de las normas y los ejemplos locales, sino que prevalecen sobre todo las normas nacionales, como el subsidio establecido para la vivienda de interés social (VIS), que determina unos rangos de valores para su otorgamiento de estricta aplicación en la escala del mercado nacional.

En este sentido, con todo respeto, me permito corregir la interpretación realizada por el Juzgado que usted representa, debido a que no considera viable la técnica residual utilizada, y le solicitó que sea rectificado y correctamente interpretado, con el objetivo de ser justa con la parte afectada, que ha cumplido con todos los lineamientos objetivos, técnicos y legales establecidos (adjunto el informe técnico pericial firmado por

el profesional responsable del equipo evaluador). [Ver las páginas 1 y 2 del documento adjunto preparado por el equipo evaluador].

Por último, **no sobra reiterar que la parte demandante, en 2017 ofreció una propuesta de compra por este globo de \$600.000. 000.oo (seiscientos millones de pesos mc), que actualizado al valor de la fecha actual, resulta equivalente al valor registrado en el avalúo comercial presentado por la CORPORACION POPULAR DE PALMIRA.**

2- En relación con la objeción referida al **método de comparación o de mercado** y los **valores de urbanismo presentados**, registrado en el **numeral B**. En el cual se busca establecer el valor comercial del bien inmueble (conformado por los lotes localizados en las manzanas I y J), a partir del estudio de las ofertas o transacciones de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo (artículo 1 de la Resolución 620 del IGAC) y en la cual, además, **se afirma que el valor del metro cuadrado del urbanismo no es confiable, porque no es aplicable a Palmira y se tomó pensando en áreas mayores**. Me permito aclararle al juzgado, con todo el respeto, que para este caso en particular el valor es totalmente confiable y la interpretación está equivocada. Esta aclaración se hace, porque el valor estipulado para el urbanismo se encuentra avalado por información técnica y objetiva emitida por entidades competentes, como la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca, gremio sin ánimo de lucro que agrupa a las constructoras, las aseguradoras, las inmobiliarias y los evaluadores del Valle del Cauca.

Estos estudios son el resultado de consultorías especializadas, contratadas por la Lonja de Propiedad Raíz del Valle del Cauca. La cual suministra periódicamente a sus afiliados y, en especial, a los miembros del comité de avalúos, información específica y actualizada de los diferentes costos de reposición para nuevo uso del metro cuadrado construido en sus diferentes especificaciones. **Entre los muchos valores suministrados, se suministran los costos de urbanismo para terrenos urbanos y rurales, de acuerdo con su tamaño**. Estos valores de urbanismo suministrados se han elaborado para aplicarlos en los municipios de Cali, Palmira, Jamundí, Tuluá, Buga y otros municipios de la región. [Ver las páginas 2 y 3, además de la tabla contenida en la página 4, del documento adjunto preparado por el equipo evaluador].

3- De otra parte, no creo que sea necesario reiterar los criterios de valoración tomados como referencia y la pertinencia del estudio presentado. Debido a que el rigor y la formalidad de la información técnica presentada da cuenta de todo ello. Sin embargo, sea ésta la ocasión para expresar que los sucesivos informes de los avalúos que se han presentado con anterioridad, incluido el informe adjunto, han sido realizados por un equipo de profesionales acreditados en la **Corporación Autorreguladora Nacional de Evaluadores ANA** y por la **Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca**. Todo lo cual le ha significado a la parte demandada un esfuerzo técnico y económico, realizado en función de contar con la información adecuada y acorde con las disposiciones técnicas y legales más óptimas. **Con el objetivo de poder defenderse del comportamiento irregular de la parte demandante, sobre quienes actualmente**

curso una denuncia penal por el concepto de Fraude Procesal entre otros delitos.
[Ver las páginas 5, 6, 7 y 8 del documento adjunto preparado por el equipo evaluador].

4- Además, cómo ya se anotó en el recurso interpuesto el pasado lunes 10 de mayo, El juzgado también se equivocó al no contabilizar las matriculas de los lotes indicados, debido a que, efectivamente, todos los lotes sí aparecen registrados dentro del avalúo contenido en la carpeta titulada AV 2021 02 020 (lotes urbanos localizados entre las calles 57B y 60 con carreras 38 y 42: cincuenta y tres lotes en las manzanas I y J). Con lo cual, queda claro que el avalúo pericial se ciñe con rigor a la solicitud registrada en el auto enunciado por el Juzgado.

5- No obstante, lo anterior, me veo en la necesidad de reiterar, una vez más, que el listado de los lotes objeto del litigio, emitido por el juzgado en diferentes comunicaciones, no corresponde con el auto 505 emitido 13 de noviembre de 2019, en el cual se dejaban en pie los lotes establecidos para remate. Razón por la cual en mi calidad de apoderada interpuse recurso a la decisión emitida por el despacho con el objetivo explícito de que sea aclarado y correctamente soportado el número de lotes preciso que la juez determina para sacar a remate. Recurso acerca del cual aún no se ha tenido respuesta.

Conforme a lo anteriormente expresado, solicito a su señoría de manera respetuosa, considere las observaciones enunciadas y corrija y/o rectifique las equivocaciones expuestas en auto interlocutorio emitido el 03 de mayo del año en curso.

De la señora Juez.

Atentamente,



JAZMIN ANDREA IZQUIERDO OLAYA

Cédula de ciudadanía No. 1.143.845.349 expedida en Cali

T.P. No. 253.419 del C.S. de la J.

Cali, 24 de Mayo de 2021

Señores:

CORPORACIÓN POPULAR DE PALMIRA

CPP | NIT. 891.304.054-6

L.C.

Referencia: *Respuestas a las objeciones presentadas por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Palmira, que tienen por objeto corregir las interpretaciones equivocadas del Juzgado acerca de las técnicas empleadas en los avalúos presentados por la CPP.*

A.

Como respuesta al punto **A** del numeral 4 contenido en el Auto Imprueba avalúos, emitido por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Palmira (en la página 5) y en mi calidad de firmante del Equipo Profesional Avaluador responsable de los avalúos presentados en el juzgado. Me permito aclarar las objeciones concernientes a la realización del Avalúo Comercial para el globo o lote de terreno de mayor extensión identificado con la Matricula Inmobiliaria No. 378-58996, localizado dentro del perímetro urbano de Palmira, realizable de acuerdo con la RESOLUCIÓN 620 DE 2008 (IGAC) utilizando los siguientes dos Métodos:

1- Artículo 1° - Método de Comparación o de Mercado.

MÉTODO QUE DESCARTAMOS, porque no se encontraron lotes de terrenos que fueran similares o tuvieran variables parecidas, como lo son: el tamaño, las normas urbanísticas, el estrato y otras variables que sirvieran para la realización de un **Estudio de Mercado**. Con el propósito de definir un valor comercial referido al metro cuadrado establecido para el terreno.

2- Artículo 4° - Método (técnica) Residual.

MÉTODO QUE APLICAMOS, porque se trata de establecer el valor comercial del metro cuadrado del terreno bajo el principio del mayor y mejor uso. Para lo cual se simuló un proyecto constructivo sobre el terreno de acuerdo con la **Reglamentación Urbanística dada por el POT del Municipio de Palmira** y de conformidad con el mercado del bien final que permita garantizar el éxito del proyecto.

Con este propósito, se visualizó que el producto del proyecto con el **Método Residual** sería vivienda tipo VIP en altura. Para tal fin era necesario establecer cuánto costaba el **valor del metro cuadrado**

**AVALUOS TECNICOS PROFESIONALES
ASESORES – CONSULTORES**

**AVALUOS URBANOS- RURALES- OBRAS DE INFRAESTRUCTURA- MAQUINARIA-RENTA-
INVENTARIOS DE ACTIVOS FIJOS-MARCACION- TOPOGRAFIA-CONSULTORIA**

ASOCIADO A LA LONJA DE PROPIEDAD
RAIZ DE CALI Y DEL VALLE

privado de este producto para la venta. Razón por la cual se realizó un estudio de mercado. Sin embargo, al no existir proyectos VIP suficientes en Palmira para poder hacer tal estudio de mercado y poder definir el valor del metro cuadrado privado de venta, se buscaron por **ANALOGÍA** en municipios cercanos como Candelaria y Jamundí tales proyectos. En este sentido, es importante recordar que la vivienda VIS y VIP a nivel nacional tiene las mismas connotaciones, tales como tamaño, valor máximo, subsidios municipales y nacionales, entre otras variables que han sido consideradas.

ACLARAMOS que este valor, producto del metro cuadrado privado, no es el del terreno, sino el del producto que se venderá a través del proyecto. En este sentido, el **valor del terreno** donde se realice un proyectos de este tipo, se dará por su potencial desarrollo, de acuerdo con la normatividad ofrecida por el POT o el EOT de cada uno de los municipios y los aprovechamientos que de éste se hagan. Entre los cuales se destacan: alturas, índice de ocupación, posibilidad de servicios públicos y, lo más importante, el Mercado para ese producto final. **Una vez aclarado esto, es necesario reiterar que el resto de la información objetiva se encuentra debidamente soportada en el informe del avalúo que fue presentado en el despacho del juzgado.**

B.

Como respuesta al punto **B** del numeral 4 contenido en el Auto Imprueba avalúos, emitido por el juzgado Segundo Civil del Circuito de Palmira (en la página 6) y en mi calidad de firmante del Equipo Profesional Avaluador responsable de los avalúos presentados en el juzgado. Me permito aclarar que en relación con los lotes individuales, localizados en la zona de terreno de las manzanas J, I. En el cual se registra que **incurrimos en el mismo error de la fuente de donde tomamos la estimación de los costos de Urbanismo** y de acuerdo con la afirmación registrada referida a que el valor del Urbanismo valorado en una cifra de \$72.959 no es confiable:

- 3- **CERTIFICAMOS** que La Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca, suministra periódicamente a sus afiliados y, en especial, a los miembros del comité de avalúos, información puntual y actualizada de los diferentes costos de reposición para nuevo uso del metro cuadrado construido en sus diferentes especificaciones. **Entre los muchos valores suministrados, tenemos los costos de urbanismo para terrenos urbanos y rurales, de acuerdo con su tamaño.** Estos valores de urbanismo suministrados se han

**AVALUOS TECNICOS PROFESIONALES
ASESORES – CONSULTORES**

**AVALUOS URBANOS- RURALES- OBRAS DE INFRAESTRUCTURA- MAQUINARIA-RENTA-
INVENTARIOS DE ACTIVOS FIJOS-MARCACION- TOPOGRAFIA-CONSULTORIA**

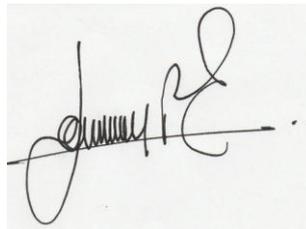
ASOCIADO A LA LONJA DE PROPIEDAD
RAIZ DE CALI Y DEL VALLE

elaborado para aplicarlos en los municipios de Cali, Palmira, Jamundí, Tuluá, Buga y otros municipios de la región y su aplicación está sujeta al criterio del profesional evaluador. **En conclusión, los valores de referencia empleados han sido los correctos, en este caso, producto de análisis técnicos y especializados recibidos de la Lonja.**

- 4- **ACLARAMOS** que el valor estipulado es totalmente confiable y se encuentra avalado por las entidades competentes, debido a que el dato se toma de información objetiva y responsable, emitida por la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca, gremio sin ánimo de lucro que agrupa constructoras, aseguradoras, inmobiliarias y evaluadores de Cali y el Valle del Cauca.

Para esta zona, **los costos de urbanismo de referencia se toman teniendo en cuenta el Área Bruta de 25.109,42 m2. Es decir, que a cada uno de los 184 lotes que conforman las ocho manzanas de la urbanización le corresponde aportar \$72.959 por m2.**

En el caso de que persista cualquier tipo de duda técnica o interpretativa, solicito el favor de hacérsela saber inmediatamente, con la intención de aclarar la información contenida en este estudio, que ha sido realizado con absoluto rigor, ceñido a todas las disposiciones dispuestas por la ley y sujeto a las reglas oficiales del mercado.



PEDRO NEL SANDOVAL CH.

RAA (Registro Abierto de Valuador) AVAL-16649346

Licencia Profesional 01-3302 C.P.N.T

Asociado a La Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca

Avalúos Urbanos- Rurales y Obras de Infraestructura

Copia: Archivo

AVALUOS TECNICOS PROFESIONALES
ASESORES – CONSULTORES
AVALUOS URBANOS- RURALES- OBRAS DE INFRAESTRUCTURA- MAQUINARIA-RENTA-
INVENTARIOS DE ACTIVOS FIJOS-MARCACION- TOPOGRAFIA-CONSULTORIA

ASOCIADO A LA LONJA DE PROPIEDAD
 RAIZ DE CALI Y DEL VALLE

MÉTODO (TECNICA) RESIDUAL - Resolucion 620 de 2008 (23 Septiembre 2008) - IGAC

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.

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.

Valores estimados de urbanismo aplicados para Cali- Zona Urbana- Rural y Ciudades Intermedia a criterio del avaluados.

VALORES ESTIMADOS DE URBANISMO SEGUN TIPO DE PROYECTO
valores por m² construido

PRECIOS BASE PARA METODO REPOSICION URBANISMO CALI - RURAL Y URBANA - LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
 ACTUALIZADO 2 TRIMESTRE 2020

TIPO	1	2	3	4	5	6	7	8
AREA A URBANIZAR OCUPACION	8.464 m ² 80%	14.534 m ² 70%	36.300 m ² 60%	17 Ha 60%	16 Ha 50%	15 Ha 40%	20 Ha 50%	25 Ha 50%
LOCALIZACION	URBANA	URBANA	URBANA	EXPANSION CONDOMINIO	RURAL	RURAL	PLAN PARCIAL - URBANO	RURAL/COND OMINIO
AREA LOTES URBANIZACION	200 m ²	200 m ²	200 m ²	1.650 m ²	3.000 m ²	5.000 m ²	300 m ²	5.000 m ²
MATERIAL DE SITIO	EN MATERIAL DE SITIO							
VALOR m ² REP A NUEVO 2 TRIM 2020	\$46.997/m ²	\$50.853/m ²	\$42.323/m ²	\$12.393/m ²	\$11.328/m ²	\$7.548/m ²	\$34.918/m ²	\$4.788/m ²
SUBBASE TIPO INVIAS	EN SUBBASE TIPO INVIAS							
VALOR m ² REP A NUEVO 2 TRIM 2020	\$50.513/m ²	\$55.933/m ²	\$45.033/m ²	\$13.731/m ²	\$12.191/m ²	\$8.220/m ²	\$36.567/m ²	\$5.275/m ²
BASE TIPO INVIAS	BASE TIPO INVIAS							
VALOR m ² REP A NUEVO 2 TRIM 2020	\$55.374/m ²	\$61.315/m ²	\$49.236/m ²	\$15.807/m ²	\$13.530/m ²	\$9.205/m ²	\$39.125/m ²	\$6.034/m ²
ADOQUIN VEHICULAR	ADOQUIN VEHICULAR 3 cm							
VALOR m ² REP A NUEVO 2 TRIM 2020	\$94.521/m ²	\$101.525/m ²	\$75.170/m ²	\$28.022/m ²	\$21.778/m ²	\$15.714/m ²	\$54.911/m ²	\$18.716/m ²
ASFALTO 3"	ASFALTO 3"							
VALOR m ² REP A NUEVO 2 TRIM 2020	\$92.606/m ²	\$98.195/m ²	\$72.959/m ²	\$27.526/m ²	\$21.989/m ²	\$15.163/m ²	\$53.562/m ²	\$10.316/m ²
CONCRETO MR 42	CONCRETO MR 42							
VALOR m ² REP A NUEVO 2 TRIM 2020	\$86.455/m ²	\$100.610/m ²	\$70.920/m ²	\$16.993/m ²	\$21.125/m ²	\$15.900/m ²	\$52.033/m ²	\$11.531/m ²

**AVALUOS TECNICOS PROFESIONALES
ASESORES – CONSULTORES**
AVALUOS URBANOS- RURALES- OBRAS DE INFRAESTRUCTURA- MAQUINARIA-RENTA-
INVENTARIOS DE ACTIVOS FIJOS-MARCACION- TOPOGRAFIA-CONSULTORIA

ASOCIADO A LA LONJA DE PROPIEDAD
RAIZ DE CALI Y DEL VALLE



PIN de Validación: b4250ae1



<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) PEDRO NEL SANDOVAL CHIMBACO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16649346, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 10 de Marzo de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-16649346.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) PEDRO NEL SANDOVAL CHIMBACO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. 	<p>Fecha</p> <p>10 Mar 2017</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen de Transición</p>
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. 	<p>Fecha</p> <p>10 Mar 2017</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen de Transición</p>
Categoría 4 Obras de Infraestructura		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar. 	<p>Fecha</p> <p>12 Feb 2020</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>

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-0099, vigente desde el 01 de Agosto de 2016 hasta el 01 de Agosto de 2018, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

**AVALUOS TECNICOS PROFESIONALES
ASESORES – CONSULTORES**
AVALUOS URBANOS- RURALES- OBRAS DE INFRAESTRUCTURA- MAQUINARIA-RENTA-
INVENTARIOS DE ACTIVOS FIJOS-MARCACION- TOPOGRAFIA-CONSULTORIA

ASOCIADO A LA LONJA DE PROPIEDAD
RAIZ DE CALI Y DEL VALLE



PIN de Validación: b4250ae1



- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0075, vigente desde el 01 de Agosto de 2016 hasta el 01 de Agosto de 2018, 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: CALI, VALLE DEL CAUCA
Dirección: CARRERA 42A # 14C -05
Teléfono: +573162884968
Correo Electrónico: pedroavaluos@hotmail.com

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

Tecnólogo en Topografía- Universidad del Valle

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) PEDRO NEL SANDOVAL CHIMBACO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16649346.

El(la) señor(a) PEDRO NEL SANDOVAL CHIMBACO 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

b4250ae1

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.

Página 2 de 3

AVALUOS TECNICOS PROFESIONALES
ASESORES – CONSULTORES
AVALUOS URBANOS- RURALES- OBRAS DE INFRAESTRUCTURA- MAQUINARIA-RENTA-
INVENTARIOS DE ACTIVOS FIJOS-MARCACION- TOPOGRAFIA-CONSULTORIA

ASOCIADO A LA LONJA DE PROPIEDAD
RAIZ DE CALI Y DEL VALLE



PIN de Validación: b4250ae1



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



Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

**AVALUOS TECNICOS PROFESIONALES
ASESORES – CONSULTORES**
AVALUOS URBANOS- RURALES- OBRAS DE INFRAESTRUCTURA- MAQUINARIA-RENTA-
INVENTARIOS DE ACTIVOS FIJOS-MARCACION- TOPOGRAFIA-CONSULTORIA

ASOCIADO A LA LONJA DE PROPIEDAD
RAIZ DE CALI Y DEL VALLE



**EL SUSCRITO GERENTE DE LA
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA**

C E R T I F I C A

Que el señor **PEDRO NEL SANDOVAL CHIMBACO**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 16.649.346 de Cali, cuenta con el Registro Nacional de Avaluadores – RNA No. 1215 acreditado por el Organismo Nacional de Acreditación de Colombia – ONAC y el Registro Abierto de Avaluadores – R.A.A., en las especialidades de:

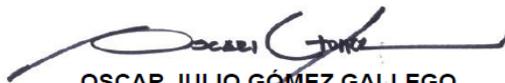
- **CATEGORÍA 1 INMUEBLES URBANOS:** Desde el 10 de marzo de 2017
- **CATEGORÍA 2 INMUEBLES RURALES:** Desde el 10 de marzo de 2017
- **CATEGORÍA 4 OBRAS DE INFRAESTRUCTURA:** Desde el 12 de febrero de 2020

Que el señor Sandoval Chimbaco, es afiliado a la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca desde el mes de mayo del año dos mil cinco (2005).

Que el señor Sandoval Chimbaco, pertenece actualmente al Comité de Avalúos de la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca desde el año dos mil cinco (2005).

Que el señor Sandoval Chimbaco, ha sido comisionado y ha participado en la elaboración de más de mil avalúos de predios urbanos y rurales a nivel Valle del Cauca desde la fecha en que inició su vinculación al Comité de Avalúos.

Para constancia de lo anterior, se firma la presente en la ciudad de Santiago de Cali, a los cinco (05) días del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021).


OSCAR JULIO GÓMEZ GALLEGO
Gerente

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
Calle 64 Norte # 5BN-146 Local 102G - CENTRO EMPRESA - PBX: (2) 665 7597
E-mail: lonjacall@lonjacall.org - Pagina Web: www.lonjacall.org
NIT. 890.311.142-1