



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Avaluio de fachada de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

QR validez del avalúo

AVALUO DE FACHADA: PRG_2023_1959756

Fecha de cierre	Fecha de visita
	21/06/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.
Dirección	CALLE 60 NORTE 3A-60 CJ RESIDENCIAL PLAZA ESPAÑA PH APTO 504 BL 4
Barrio	URBANIZACIÓN LA FLORA
Ciudad	Cali
Departamento	Valle del Cauca
Propietario	JORGE MARIO MERCHAN GOMEZ

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

Concepto solicitado por: GRUPO BANCOLOMBIA

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Avaluo de fachada del bien inmueble de propiedad de **JORGE MARIO MERCHAN GOMEZ** ubicado en la CALLE 60 NORTE 3A-60 CJ RESIDENCIAL PLAZA ESPAÑA PH APTO 504 BL 4 URBANIZACIÓN LA FLORA, de la ciudad de Cali.

Según los criterios analizados, nuestro informe arrojó un valor de \$278,502,000.00 pesos m/cte (Doscientos setenta y ocho millones quinientos dos mil).

Atentamente,



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

AVALUO DE FACHADA

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO	73.29	M2	\$3,800,000.00	100.00%	\$278,502,000.00
TOTALES					100%	\$278,502,000.00

Valor en letras

Doscientos setenta y ocho millones quinientos dos mil Pesos Colombianos

Perito actuante

FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA
 RAA Nro: AVAL-1010163646
 C.C: 1010163646

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
 CESAR JIMENEZ QUINTERO
 C.C.:88229287
 RAA AVAL-88229287
 RNA RNA-3442

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	278,502,000.00
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL

Código	PRG_2023_195975 6	Propósito	Fachada-Concepto de Valor	Tipo de informe	Fachada-Concepto de valor
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	GRUPO BANCOLOMBIA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	890903938-8	Teléfono	
Email					
Datos del propietario:					
Propietario	JORGE MARIO MERCHANT GOMEZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	94381224	Ocupante	Avaluado fachada
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE 60 NORTE 3A-60 CJ RESIDENCIAL PLAZA ESPAÑA PH APTO 504 BL 4				
Conjunto	CONJUNTO RESIDENCIAL PLAZA ESPAÑA				
Ciudad	Cali	Departamento	Valle del Cauca	Estrato	4
Sector	Urbano	Barrio	URBANIZACIÓN LA FLORA	Condiciones PH	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	Si
Observación	La propiedad inmueble valorada en el presente informe corresponde a un apartamento con nomenclatura CALLE 60 NORTE 3A-60 CONJUNTO RESIDENCIAL PLAZA ESPAÑA PH APARTAMENTO 504 BLOQUE 4, Ubicado en el Barrio Urbanización la Flora, en la comuna 02 de la ciudad de Cali. Se desconoce el interior del apartamento como su distribución y acabados avalúo realizado mediante fachada, no se tuvo acceso al inmueble. Está ubicado exterior al conjunto, el estrato socioeconómico para este bien inmueble es cuatro (04) Urbano para esta zona según dato Idesc Cali, cuenta con todos los servicios públicos. El predio se encuentra en un conjunto de 9 bloques de 5 pisos de 4 apartamentos por piso para un total de 180 unidades. Citófono, piscina, juego de niños y garajes de visitantes entre otros.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	5		
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método utilizado	MERCADO
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las 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.</p>				

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	79.32			
AREA PRIVADA	M2	73.29			
AREA LIBRE COMUN	M2	7.71			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
			AREA PRIVADA VALORADA	M2	73.29

Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
Reglamentación urbanística:	INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL.

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
5028	EscrituraDePropiedad	19/09/2003	3	Cali

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
370-6944335	22/10/2020	0.6	7600101000295000	APARTAMENTO 40001900010253

Observación

El apartamento tiene un área privada de 73,29 m², un área construida de 79,32 m², en dos niveles y una terraza común de uso exclusivo de 7,71 m², áreas registradas en títulos, medidas que no pudieron ser corroboradas en campo y según consta en los documentos suministrados (Certificado de Libertad Matrícula No. 370-6944335 y escritura pública No. 5.028 del 19 de septiembre de 2003 de la notaría tercera (3^a) del círculo de Cali).

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

DEL ENTORNO

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	4	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

VIAS, ANDENES Y SARDINELES

	Sector	Conservación		
Vías pavimentadas	SI	Bueno		
Tipo de vía	Vehicular Secundaría			

Observación:

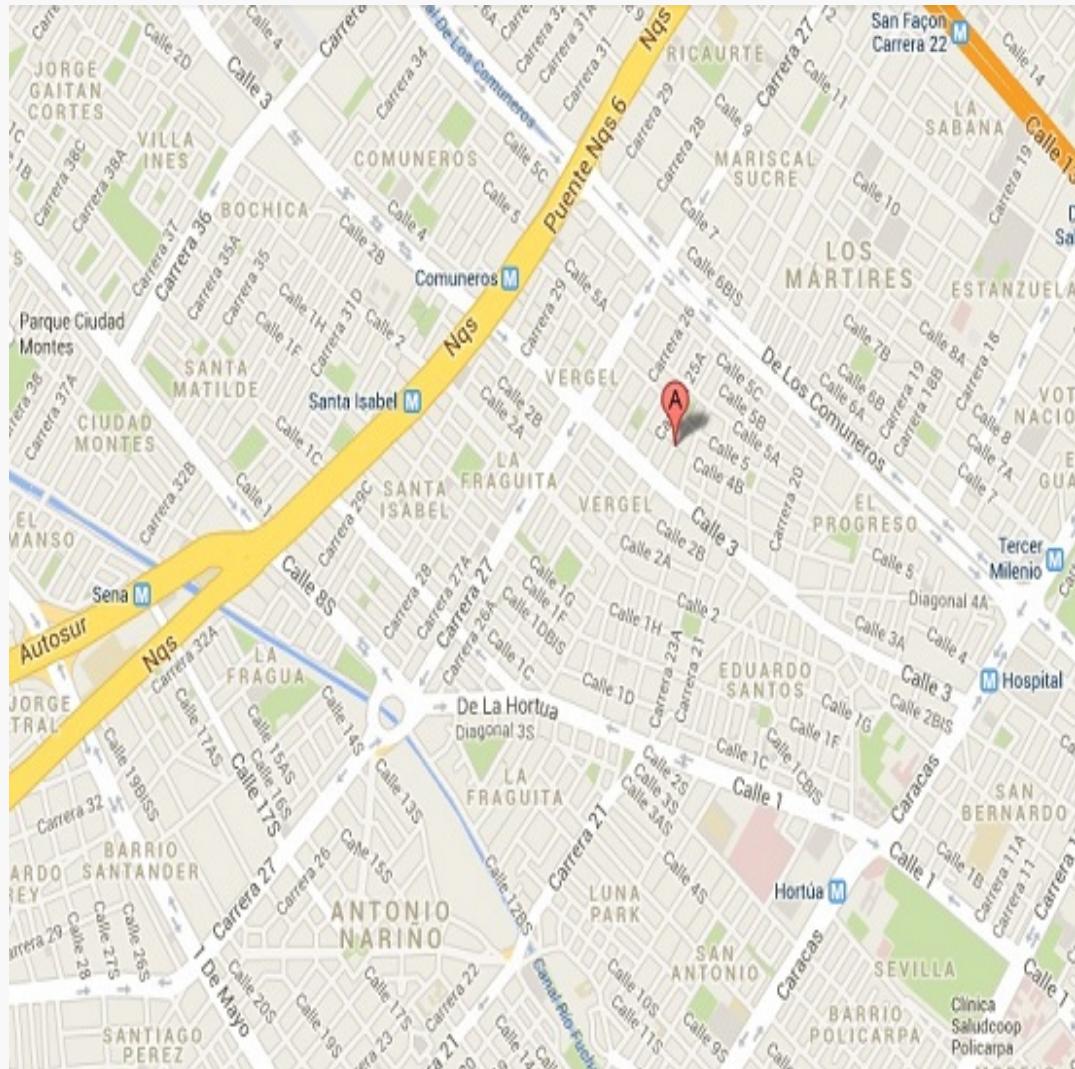
Los sitios de interés presentes en la zona son: Parque Del Amor, Éxito de la Flora, Terminal Menga.

El producto inmobiliario predominante en la zona es: El bien inmueble se encuentra en un sector de una moderada actividad inmobiliaria comercial, residencial multifamiliar y unifamiliar.

Las vías de acceso al inmueble son: Está ubicado sobre la Calle 60 Norte, a 100 mts la avenida 3 Norte, a 200 mts de la Avenida Simón Bolívar y a 700 mts de la Avenida 4 Norte como vías principales.

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CALLE 60NORTE 3A-60 CJ RESIDENCIAL PLAZA ESPAÑA PH APTO 504 BL 4 | URBANIZACIÓN LA FLORA | Cali | Valle del Cauca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 3.489609
GEOGRAFICAS : 3° 29' 22.5924''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -76.511885
GEOGRAFICAS : 76° 30' 42.786''

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	CALLE 60 NORTE 3A-60 CONJUNTO RESIDENCIAL PLAZA ESPAÑA	1	\$250,000,000	0.95	\$237,500,000	1	\$15,000,000		\$0	\$4,278,846.15	3043338583
2	CALLE 60 NORTE 3A-60 CONJUNTO RESIDENCIAL PLAZA ESPAÑA		\$340,000,000	0.95	\$323,000,000	1	\$15,000,000		\$0	\$4,162,162.16	3155390989
3	CALLE 60 NORTE 3A-60 CONJUNTO RESIDENCIAL PLAZA ESPAÑA	4	\$325,000,000	0.95	\$308,750,000	1	\$15,000,000		\$0	\$3,969,594.59	3173154873
4	CALLE 61 NORTE 3A-80 CONJUNTO RESIDENCIAL BALCONES DE CATALUÑA	1	\$298,000,000	0.95	\$283,100,000	2	\$15,000,000		\$0	\$3,615,714.29	3187403144
Del inmueble		5	.	.		0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	20	60	52	0.95	1.0	1	1.0	1.0	0.95	\$4,064,903.84
2	20	80	74	0.95	1.0	1.0	1.0	1.0	0.95	\$3,954,054.05
3	20	80	74	0.95	1.0	1.0	1.0	1.0	0.95	\$3,771,114.86
4	20	76	70	0.95	1.0	1.0	1.0	1.0	0.95	\$3,434,928.58
									PROMEDIO	\$3,806,250.33
									DESV. STANDAR	\$275,597.48
									COEF. VARIACION	7.24%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$4,081,847.82	TOTAL	\$299,158,626.54
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,530,652.85	TOTAL	\$258,761,547.20
VALOR TOTAL		\$278,502,000.00		

Observaciones:

Se utiliza la metodología de comparación ya que existe suficiente oferta representativa del inmueble avaliado. Para la realización de este método de valoración nos hemos basado en la resolución 620 de 2008 del IGAC así como en el decreto 1420 de 1998. Las ofertas que se toman para realizar el presente avalúo son del mismo sector y de características similares al inmueble tasado. Dependiendo de la oferta utilizada en el momento de la homogenización se ha utilizado un factor que precia o deprecia la oferta, teniendo en cuenta los factores interviniéntes en la misma.

Enlaces:

1.:<https://fincaraz.com.co/finmuelle/apartamento-en-venta/la-flora/cali/7929519>

2.:[CAMPO](#)

3.:<https://fincaraz.elpais.com.co/aviso/apartamentos-venta/cali-norte-la-flora-ag1848452>

4.:<https://fincaraz.com.co/finmuelle/apartamento-en-venta/urbanizacion-la-flora/cali/7972585>

FOTOS 2

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



FOTOS 2

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



**FINAL DEL INFORME AVALUO DE FACHADA
PRG_2023_1959756**



PIN de Validación: a1ad0a04



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



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1010163646, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1010163646.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA 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
11 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

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
11 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
11 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a1ad0a04

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
11 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
11 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 130 BIS S NO. 14 - 70 TO 16 AP 301

Teléfono: 3204188428

Correo Electrónico: franjabalor@hotmail.com

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

Ingeniero Catastral y Geodesta - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	12 Mayo 2022

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1010163646.



PIN de Validación: a1ad0a04



El(la) señor(a) FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

a1ad0a04

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Junio del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal