



QR validez del avalúo



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**  
**Avaluo de fachada de un Inmueble de uso Vivienda Urbano**

## AVALUO DE FACHADA: PRG\_2023\_1649479

Fecha de cierre		Fecha de visita	07/06/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	CASA 5 MZ 2 URB. TERRAZAS DEL CUCUMAN TURBACO		
Barrio	URB. TERRAZAS DEL CUCUMAN		
Ciudad	Turbaco		
Departamento	Bolívar		
Propietario	GRUPO PARK CARIBE CONSTRUCTORA		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto: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 **GRUPO PARK CARIBE CONSTRUCTORA** ubicado en la CASA 5 MZ 2 URB. TERRAZAS DEL CUCUMAN TURBACO URB. TERRAZAS DEL CUCUMAN, de la ciudad de Turbaco.

Según los criterios analizados, nuestro informe arrojó un valor de \$167,866,532.90 pesos m/cte (Ciento sesenta y siete millones ochocientos sesenta y seis mil quinientos treinta y dos).

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](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

AVALUO DE FACHADA

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	TERRENO	90	M2	\$963,542.81	51.66%	\$86,718,852.90
Area Construida	CONSTRUCCION	115	M2	\$705,632.00	48.34%	\$81,147,680.00
TOTALES					100%	\$167,866,532.90

Valor en letras  
Ciento sesenta y siete millones ochocientos sesenta y seis mil quinientos treinta y dos Pesos Colombianos

Perito actuante

JAIRO ENRIQUE ESCORCIA PALENCIA  
RAA Nro: AVAL-72206919  
C.C: 72206919

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	167,866,532.90
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	18
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	PRG_2023_1649479	Propósito	Actualización	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	0
Email					
Datos del propietario:					
Propietario	GRUPO PARK CARIBE CONSTRUCTORA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	9005593128	Ocupante	Avaluo fachada
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CASA 5 MZ 2 URB. TERRAZAS DEL CUCUMAN TURBACO				
Conjunto	CASA				
Ciudad	Turbaco	Departamento	Bolívar	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	URB. TERRAZAS DEL CUCUMAN	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	El inmueble objeto de avalúo se encuentra ubicado en el municipio de Turbaco -Bolívar, ubicado en la urbanización terraza de cucuman , estrato 2 , el avaluo se realizo de fachada al conjunto ya que no se permitio al ingreso a la urbanización . La visita técnica de campo fue realizada por el evaluador Mauricio González Vásquez, identificado con cédula No 73.581.537, RAA AVAL No 73.581.537.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	0		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro	N/A	Método utilizado	MERCADO
Justificación de Metodología	Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b> ; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> 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.				
ÁREAS JURÍDICAS		UND	VALOR		
AREA DE TERRENO		M2			
AREA CONSTRUIDA		M2			
ÁREAS CATASTRAL		UND	VALOR		
AREA DE TERRENO		M2			
AREA CONSTRUIDA		M2			
AVALUO CATASTRAL 2023		PESOS			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA		UND	VALOR		
AREA DE TERRENO		M2			
ÁREAS POR NORMA			VALOR		
Indice ocupación			0		
Indice construcción			0		
Forma Geometrica		Frente			
Fondo		Relación frente fondo			
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.				

REGLAMENTACION URBANISTICA

Observaciones Reglamentación urbanística:

## INFORMACIÓN JURÍDICA

## ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
3172	EscrituraPH	30/10/12	3	Cartagena de Indias

## MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
060-260675	21/05/2023	000200020287000	

<b>Observación</b>	El inmueble Fue adquirido mediante compraventa . Anotación No 4 , fecha :1/11/2012 del certificado de tradicion .
--------------------	---

## GARAJES Y DEPOSITOS

<b>Observación</b>	
--------------------	--

## DEL ENTORNO

## CARACTERISTICAS

<b>Uso predominante</b>	Residencial	<b>Área de actividad</b>	Residencial.	<b>Demanda / Interés</b>	Media
<b>Estrato</b>	2	<b>Barrio legal</b>	Si	<b>Topografia</b>	Plana
<b>Transporte</b>	Bueno	<b>Condiciones de salubridad</b>	Bueno		

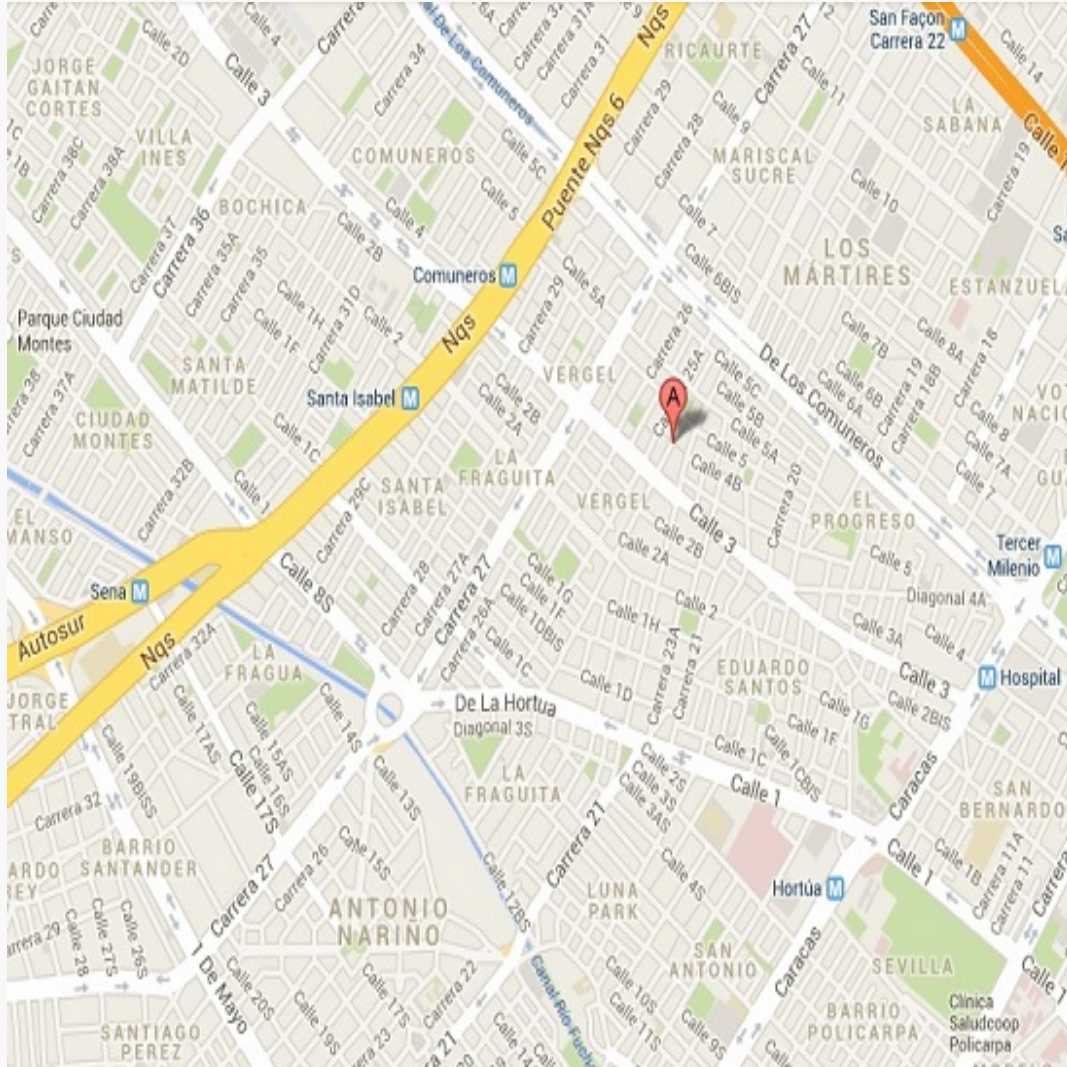
## VIAS, ANDENES Y SARDINELES

	<b>Sector</b>	<b>Conservación</b>			
Vías pavimentadas	SI	Bueno			
Tipo de vía					

<b>Observación:</b>	Se caracteriza por viviendas de uno y dos niveles, estrato 1, urbanizacion terrazas de cucuman.
---------------------	---

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** CASA 5 MZ 2 URB. TERRAZAS DEL CUCUMAN TURBACO | URB. TERRAZAS DEL CUCUMAN | Turbaco | Bolívar



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 10.327663  
GEOGRAFICAS : 10° 19' 39.5862''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.404703  
GEOGRAFICAS : 75° 24' 16.9302''



MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	TERRAZAS DE CUCUMAN - TURBACO	\$163,000,000	0.98	\$159,740,000	311 6817481	90	110	\$700,000	\$77,000,000
2	TERRAZAS DE CUCUMAN - TURBACO	\$320,000,000	0.95	\$304,000,000	(601) 425 1734	90	180	\$1,198,632	\$215,753,760
3	TERRAZAS DE CUCUMAN - TURBACO	\$190,000,000	0.95	\$180,500,000	310 4605207	90	130	\$702,536	\$91,329,680
Del inmueble						90	115		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$82,740,000	\$919,333	1.0	1.0	1.00	\$919,333
2	\$88,246,240	\$980,514	1.0	1.0	1.00	\$980,514
3	\$89,170,320	\$990,781	1.0	1.0	1.00	\$990,781
					PROMEDIO	\$963,542.81
					DESV. STANDAR	\$38,629.19
					COEF. VARIACION	4.01%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$963,542.81	AREA	90	TOTAL	\$86,718,852.90
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$702,536.00	AREA	115	TOTAL	\$80,791,640.00
VALOR TOTAL	\$167,510,492.90					

Observaciones:

Enlaces:

1.- <https://wilsonfranco.co/casa-venta-terrazas-de-cucuman-turbaco/2791398>

2.- [https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-924559778-casa-a-la-venta-en-turbaco-bolivar\\_-JM#position=12&search\\_layout=grid&type=item&tracking\\_id=eb924453-6b1b-4b62-a5ca-b3a226885d04](https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-924559778-casa-a-la-venta-en-turbaco-bolivar_-JM#position=12&search_layout=grid&type=item&tracking_id=eb924453-6b1b-4b62-a5ca-b3a226885d04)

3.- <https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-turbaco-cr-terrazas-de-cucuman-4-habitaciones-3-banos/411-M3422612>

## FOTOS 2

Foto Selfie



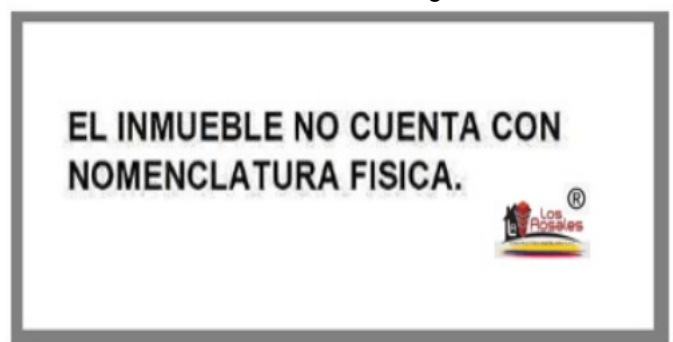
Vía frente al inmueble



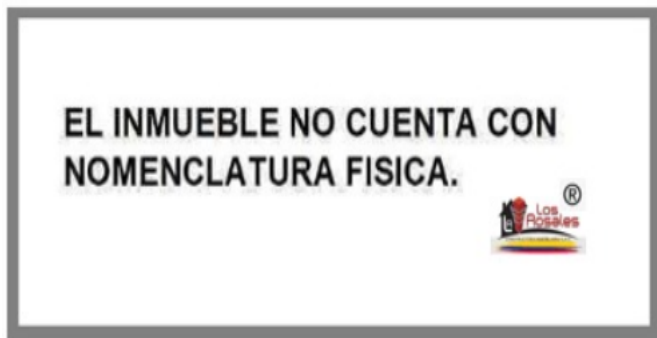
Entorno



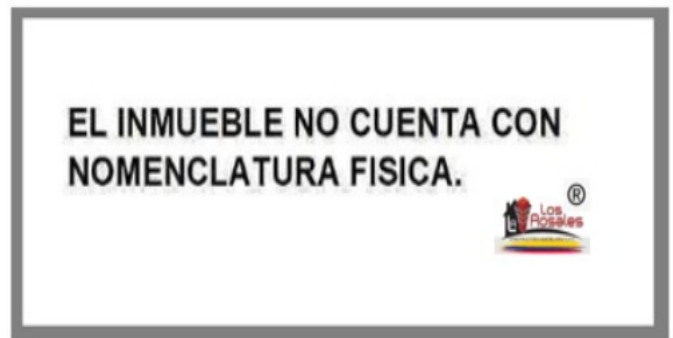
Contador de Energia



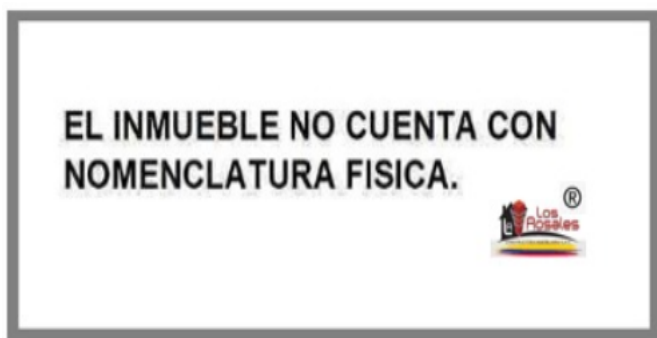
Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble

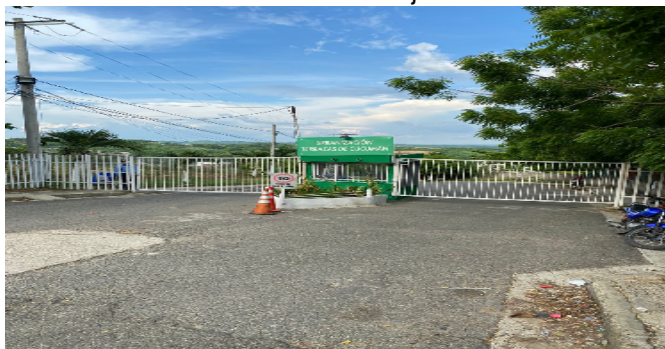


Nomenclatura Inmueble yo Conjunto



## FOTOS 2

Fachada del Conjunto



**FINAL DEL INFORME AVALUO DE FACHADA  
PRG\_2023\_1649479**



PIN de Validación: b0740aa5



<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) JAIRO ENRIQUE ESCORCIA PALENCIA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 72206919, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 01 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-72206919.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JAIRO ENRIQUE ESCORCIA PALENCIA 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  
**01 Jun 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  
**31 Dic 2020**

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  
**30 Dic 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b0740aa5



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



## Categoría 4 Obras de Infraestructura

### Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción  
**30 Dic 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**30 Dic 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 6 Inmuebles Especiales

### Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
**31 Dic 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

### Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
**31 Dic 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b0740aa5



## Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

### Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción  
**30 Dic 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**30 Dic 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**30 Dic 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**30 Dic 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 12 Intangibles

### Alcance

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





PIN de Validación: b0740aa5



Fecha de inscripción  
**30 Dic 2020**

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  
**30 Dic 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente desde el 03 de Mayo de 2018 hasta el 02 de Mayo de 2022, 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**

#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BARRANQUILLA, ATLÁNTICO

Dirección: CALLE 90 NO 42C - 11 APTO 401 RIVALDOS

Teléfono: 3206586803

Correo Electrónico: jairoescorciapalencia@gmail.com

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

Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial

Abogado - Corporación Universitaria Rafael Nuñez.

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) JAIRO ENRIQUE ESCORCIA PALENCIA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 72206919.

El(la) señor(a) JAIRO ENRIQUE ESCORCIA PALENCIA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de





PIN de Validación: b0740aa5



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



### 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**

**b0740aa5**

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 dos (02) días del mes de Mayo del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal