



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Avaluio de fachada de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

QR validez del avalúo

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 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 **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.
NIT. 900.441.334-1

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

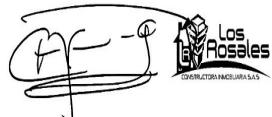
AVALUO DE FACHADA

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	TERRENO	90	M2	\$963,542.81	51.66%	\$86,718,852.90
Area Construida	CONSTRUCCIÓN	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
Integral	0	0		Valor del avalúo en UVR
Proporcional	0	0		Valor asegurable
% valor proporcional		100		Tiempo esperado comercialización
Calificación garantía				18
Observación calificación				
Observación				

GENERAL

Código	PRG_2023_164947 9	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	Avaluado 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	<p>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 realizó de fachada al conjunto ya que no se permitió al ingreso a la urbanización .</p> <p>La visita técnica de campo fue realizada por el avaluador Mauricio González Vásquez, identificado con cédula No 73.581.537, RAA AVAL No 73.581.537.</p>				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	0	
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro	N/A	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 DE TERRENO	M2		AREA DE TERRENO	M2	
AREA CONSTRUIDA	M2		AREA CONSTRUIDA	M2	
			AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2		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	

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

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

DEL ENTORNO

CARACTERISTICAS

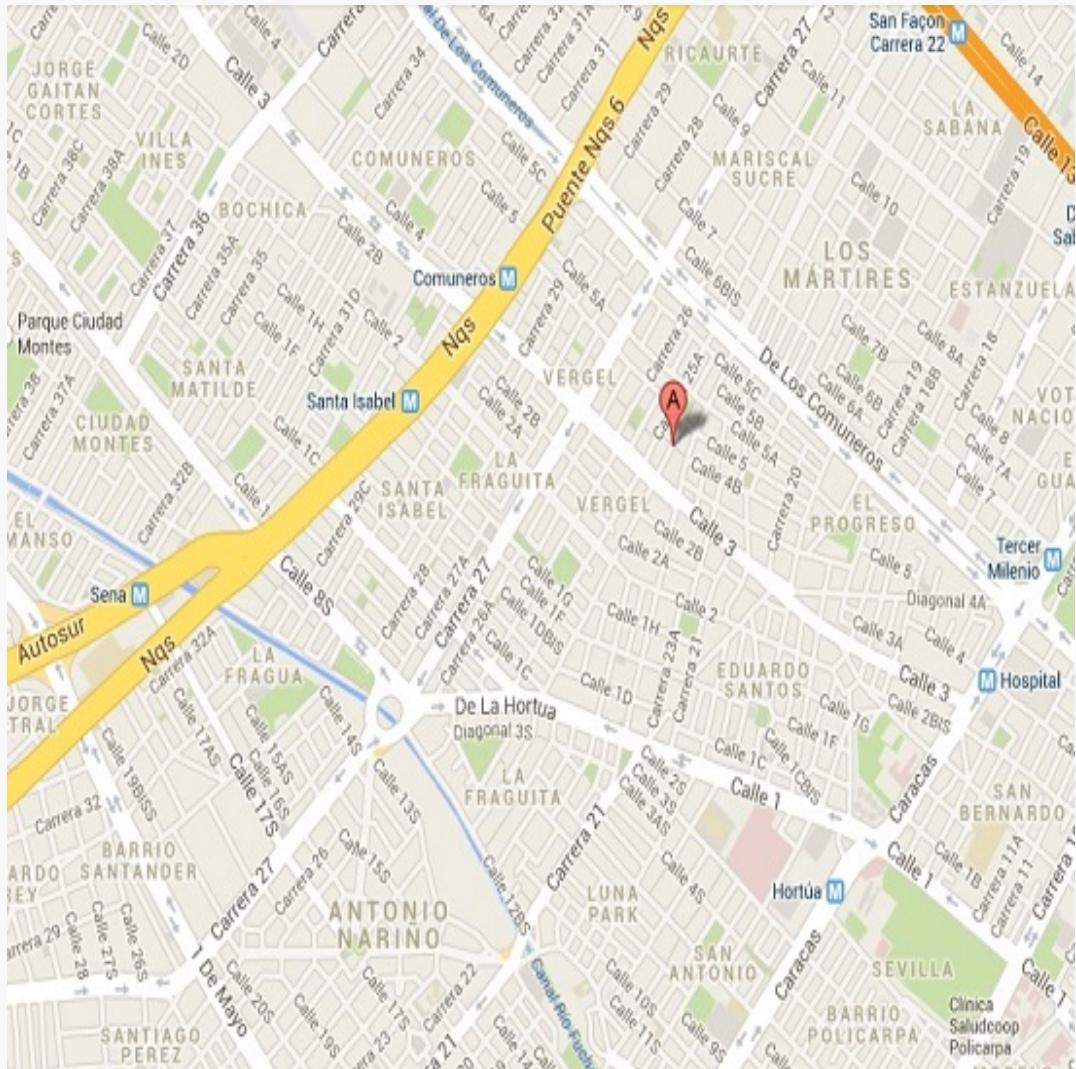
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

VIAS, ANDENES Y SARDINELES

	Sector	Conservación			
Vías pavimentadas	SI	Bueno			
Tipo de vía					
Observación:	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 CONSTRUCCION 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=eb924f53-6b1b-4b62-a5ca-b3a226885604

3.- <https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-turbaco-cr-terrazas-de-cucuman-4-habitaciones-3-banos/411-MS422612>

FOTOS 2

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia

EL INMUEBLE NO CUENTA CON NOMENCLATURA FISICA.



Contador de Agua

EL INMUEBLE NO CUENTA CON NOMENCLATURA FISICA.



Contador de Gas

EL INMUEBLE NO CUENTA CON NOMENCLATURA FISICA.



Fachada del Inmuble

EL INMUEBLE NO CUENTA CON NOMENCLATURA FISICA.



Nomenclatura Inmuble 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>



ANALOGICO
https://www.ana.org.co
Calle 99 Bis 7A - Piso 300
Bogotá D.C. Colombia
Línea de Atención a Avaluadores A.N.A.
En Bogotá: 588 57 46
A Nivel Nacional: 01 8000 423 640

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 evaluador 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

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, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
30 Dic 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semicomercio y Animales

Alcance

- Semicomercio, 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



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