

**BARRANQUILLA
ATLÁNTICO - COLOMBIA**

**AVALUO URBANO PARA EL INMUEBLE
CARRERA 70 No 83-40
URBANIZACION VILLA DEL ESTE**

**PROPIETARIO
MUNDOCRÉDITO SERVICIOS S.A.S. EN INTERVENCIÓN**

**SOLICITANTE
SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES
DR. JOAN SEBASTIÁN MÁRQUEZ ROJAS - AGENTE LIQUIDADOR**



VISTA DEL INMUEBLE

**AVALUADOR
HECTOR MANUEL MAHECHA BARRIOS**

BOGOTÁ D. C., AGOSTO DE 2018

**CALLE 42 No 27-25 OF 202 TEL 57 (1) 6966963 CEL 315 3510883
Email: h_mahechabarrios@hotmail.com
BOGOTÁ D. C.**

TABLA DE CONTENIDO

1.	INFORMACIÓN BÁSICA	3
2.	INFORMACIÓN CATASTRAL.....	7
3.	TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA.....	7
4.	DOCUMENTOS SUMINISTRADOS.....	8
5.	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR.....	9
6.	REGLAMENTACION POT	11
7.	DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE	12
8.	REGISTRO FOTOGRAFICO.....	14
9.	ALCANCE DE LA VALUACION.....	16
10.	VALUACION - VALOR DE MERCADO	19
11.	ANEXOS	20

1. INFORMACIÓN BÁSICA

- 1.1 SOLICITANTE:** *El siguiente avalúo se realiza a solicitud del Dr. Joan Sebastián Márquez Rojas, agente liquidador de Mundocrédito Servicios S.A.S. En Intervención. Designación como Avaluador de la Superintendencia de Sociedades mediante Auto del 11 de agosto de 2018. Expediente No 76.425.*
- 1.2 OBJETO.** *Elaborar el avalúo del Inmueble ubicado en la Carrera 70 No 83-40 en la Urbanización Villa del Este de Barranquilla, conforme a las normas, procedimientos y metodologías vigentes, especialmente las contempladas en la resolución 620 de 2008 expedida por el IGAC y demás normas que la modifican.*
- 1.3 TIPO DE INMUEBLE:** *Casa de habitación.*
- 1.4 TIPO DE AVALÚO:** *Avaluó comercial – Urbano*
- 1.5 MARCO JURÍDICO:** *En la realización de este estudio se han tenido en cuenta los parámetros establecidos Ley de 388 de 1997, Decreto 1420 de 1998, Resolución 620 de 2008 del IGAC, ley 1673 de 2013, Decreto 1074 de 2015 y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos.*
- 1.6 PAIS:** *Colombia*
- 1.7 DEPARTAMENTO:** *Atlántico.*

Atlántico es uno de los treinta y dos departamentos que, junto con Bogotá, Distrito Capital, forman la República de Colombia. Su capital es Barranquilla. Está ubicado en la región Caribe, y al oeste con Bolívar. Con unos 2.500.000 hab en 2015, es el cuarto departamento más poblado —por detrás de Antioquia, Valle del Cauca y Cundinamarca—, con 3019 km² es el tercero menos extenso —por delante de Quindío y San Andrés y Providencia, el menos extenso— y con 815 hab/km² es el segundo más densamente poblado —por detrás de San Andrés y Providencia.

El departamento del Atlántico está dividido en 23 municipios, 31 corregimientos, 14 inspecciones de policía, numerosos caseríos y sitios poblados. Los municipios están agrupados en 14 círculos notariales con un total de 22 notarías, un círculo principal de registro con sede en Barranquilla y una oficina seccional de registro en Sabanalarga; un distrito judicial, Barranquilla, con 2 cabeceras de circuito judicial en

Barranquilla y Sabanalarga. El departamento conforma la circunscripción electoral del Atlántico.

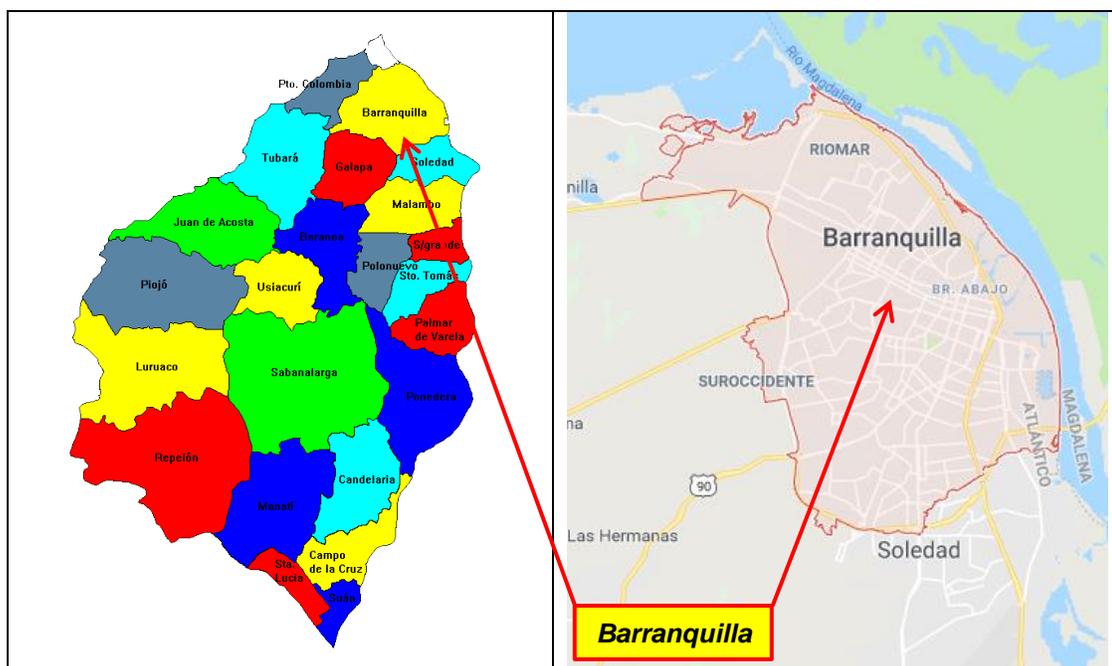


Figura 1: Ubicación de Barranquilla en el departamento de Atlántico.

1.8 MUNICIPIO: La ciudad está localizada en el vértice nororiental del departamento del Atlántico, sobre la orilla occidental del río Magdalena, a 7,5 km de su desembocadura en el mar Caribe. Barranquilla se encuentra a una latitud $10^{\circ} 59' 16''$ al norte de la línea ecuatorial y una longitud de $74^{\circ} 47' 20''$ al occidente de Greenwich, tomando como referencia la plaza de la Paz, punto cero de la ciudad. El área urbana está edificada sobre un plano ligeramente inclinado cuyas alturas extremas, según el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, son 4 msnm al oriente y 98 metros al occidente, sobre el nivel del mar. Otras fuentes señalan alturas accidentales en las lomas, hasta de 120 metros fuera de la ciudad.

Políticamente, Barranquilla limita al oriente con el departamento del Magdalena (de por medio el río Magdalena), al norte con el municipio de Puerto Colombia y con el Mar Caribe (predios de la ciénaga de Mallorquín, tajamar occidental y Puerto Mocho), al occidente con los municipios de Puerto Colombia, Galapa y Tubará y al sur con el municipio de Soledad.

1.9 LOCALIDADES: La ciudad de Barranquilla está dividida en cinco localidades que son:

- **Río Mar.** Se encuentra ubicada dentro de los siguientes límites: Al norte con el río Magdalena, al occidente con los límites del municipio de Puerto Colombia, al sur con la acera norte de la carrera 46-Autopista Paralela al Mar hasta la calle 84, y al oriente de la carrera 46 con calle 84 siguiendo hasta la calle 82 y el arroyo de la calle 84, finalizando en el río Magdalena. Incluye zonas de expansión urbana y rural y el corregimiento de La Playa. En esta localidad se ubica el inmueble en estudio.



Figura 2: Localidades de Barranquilla

- **Norte Centro Histórico.** La localidad limita al nororiente con el río Magdalena, al norte con la acera sur de la carrera 46-Autopista Paralela al Mar hasta la calle 84 siguiendo hasta la calle 82 con carrera 64 hasta empalmar con el río Magdalena. Al sur con la carrera 38-Carretera del Algodón y al occidente con la carretera Circunvalar, incluyendo zona de expansión urbana y rural.
- **Sur Occidente.** Se encuentra ubicada dentro de los siguientes límites: al norte con la carrera 38, al suroriente con la acera oeste de la carretera de la Cordialidad. Al este con la acera oeste de la calle Murillo y al sur occidente con los límites del municipio de Galapa,

incluyendo zonas de expansión urbana y rural y el corregimiento de Juan Mina.

- **Metropolitana.** *Se encuentra ubicada dentro de los siguientes límites: Al suroriente con la acera este de la carretera de la Cordialidad empalmando con la acera oeste de la calle Murillo (45) con carrera 21. Al suroeste con la carretera Circunvalar. Incluye zonas de expansión urbana y rural.*
- **Sur Oriente.** *Se encuentra ubicada dentro de los siguientes límites: Al norte con la carrera 38, al suroriente con el río Magdalena, al suroccidente con la acera este de la avenida Murillo, y al sur con los límites del municipio de Soledad.*

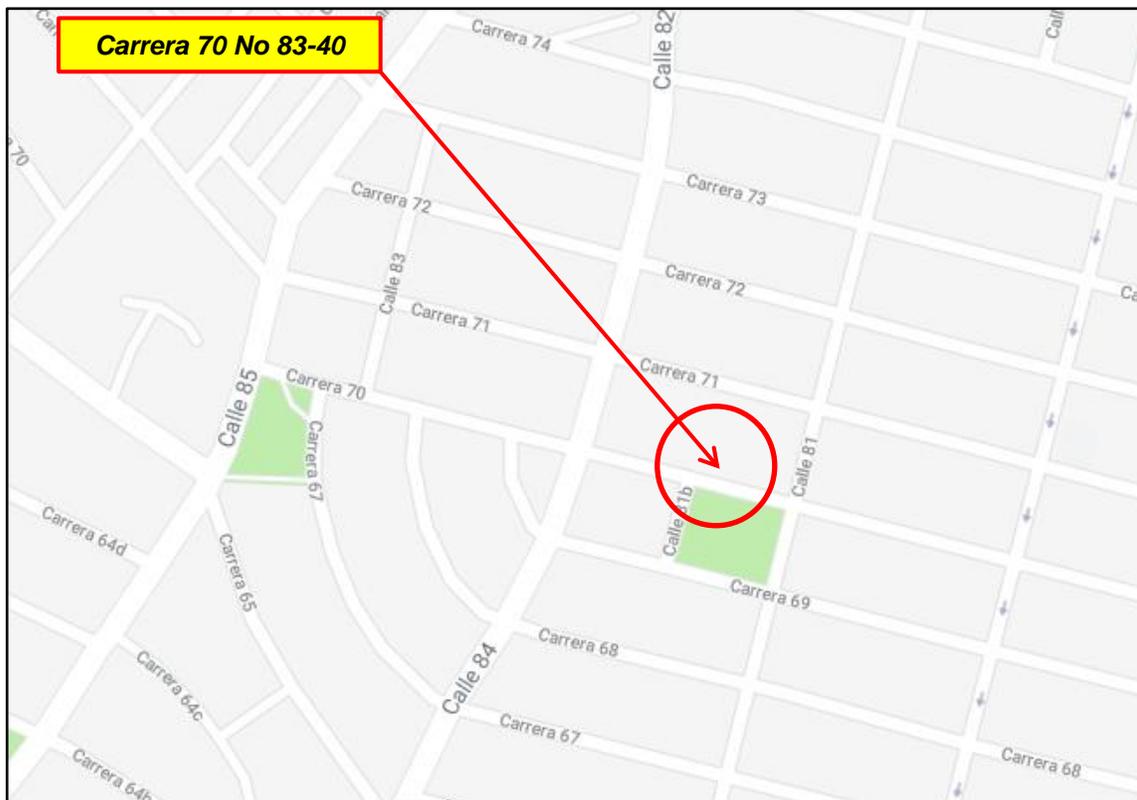


Figura 3: Mapa planimétrico de Cartagena - Ubicación del inmueble.

- 1.10 DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** Carrera 70 No 83-40 Urbanización Villa del Este, en la localidad 1 Riomar, de Barranquilla.
- 1.11 USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección, el uso del inmueble es residencial, también funcionan oficinas.

- 1.12 USO POR NORMA:** Residencial.
- 1.13 FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 26 de agosto de 2018. Solamente a esta fecha, son válidas las consideraciones presentadas.
- 1.14 FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 31 de agosto de 2018.
- 1.15 ACOMPAÑAMIENTO:** La visita al predio fue guiada por la Señora Gregoria Julio.
- 1.16 VIGENCIA DEL AVALÚO:** 30 de agosto de 2019. De acuerdo con lo establecido en el Art. 19 del Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y, el numeral 7 del Art. 2 del Decreto 422 del 8 de marzo de 2000, los Avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión.

2. INFORMACIÓN CATASTRAL

Con base en la consulta efectuada, a los documentos suministrados, a la visita ocular y según la actual división política del municipio, el predio se localiza en:

Departamento	Atlántico
Municipio	Barranquilla
Código predial nuevo	080010103000002400005000000000
Código predial anterior	08001010302400005000
Matrícula Inmobiliaria	040-120897
Destino económico	Residencial
Dirección	Carrera 70 No 83-40
Localidad	Río Mar
Barrio	Villa del Este
Área de terreno	240,00m ² .
Área de construcción	240,00m ²

Tabla 1: Información catastral

3. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1 PROPIETARIO: Mundo Crédito Servicios S. A. S.

3.2 NIT DEL PROPIETARIO: 900.574.058-4



Figura 4: Ubicación del inmueble

3.3 MODO DE ADQUISICION DEL DOMINIO: 0125 – Compraventa de Diomedes Angulo Acosta a Mundo Crédito Servicios SAS.

3.3.1 Título de Adquisición: Escritura Pública No. 11639 del 22 de junio de 2.017 protocolizada en la Notaría Séptima de Barranquilla, por un valor de \$600.000.000.

3.3.2 Matrícula Inmobiliaria: No. 040-120897 de la oficina de Instrumentos Públicos de Barranquilla, impreso el 25 de abril de 2018 a las 09:23:28 AM.

3.3.3 Observaciones Jurídicas:

Anotación No 023 del 13 de febrero de 2018 en la Matrícula Inmobiliaria. Especificación: Medida cautelar: 0466 Toma de posesión inmediata de bienes, haberes y negocios de entidad vigilada. De Superintendencia de Sociedades de Bogotá D. C. según Oficio 022655 del 29 de enero de 2018.

Nota: Esta revisión documental, no constituye un estudio jurídico.

4. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

Para el presente avalúo fueron suministrados los siguientes documentos:

- *Copia del Auto del 11 de agosto de 2018. Expediente No 76.425, de la Superintendencia de Sociedades por medio del cual se asigna Perito y se autoriza adelantar el Encargo Valuatorio.*
- *Matrícula inmobiliaria No. 040-120897 de la oficina de Instrumentos Públicos de Barranquilla, impreso el 25 de abril de 2018 a las 09:23:28 AM.*

5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

5.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR: *Cartagena, Barranquilla y Santa Marta actuarán como el nodo central de una región Caribe proyectada como una ciudad-región de talla mundial. Su posición geoestratégica, su rica cultura, sus abundantes recursos naturales, su inagotable talento humano y la proximidad entre esas tres capitales son algunas de las razones que hacen pensar que el Caribe tiene el potencial para alcanzar una significativa relevancia internacional.*

5.2 ACTIVIDAD ECONÓMICA: *Debido a su importancia en el sector de la economía nacional, el municipio de Barranquilla pasó a la categoría de Distrito Especial, Industrial y Portuario en 1993. La ciudad se encuentra en la primera región turística de Colombia, la Costa Norte, entre los principales polos de atracción como Cartagena de Indias al suroccidente y Santa Marta al nororiente.*

Barranquilla es un centro industrial de primer orden. La actividad económica es dinámica y se concentra principalmente en la industria, el comercio, las finanzas, los servicios y la pesca. Entre los productos industriales se tienen las grasas vegetales y aceites, productos farmacéuticos, químicos, industriales, calzado, carrocerías para buses, productos lácteos, embutidos, bebidas, jabones, materiales para la construcción, muebles, plásticos, cemento, partes metalmecánicas, prendas de vestir y embarcaciones.

5.3 INFLUENCIA DEL SECTOR: *Los terminales marítimos y fluviales son motores del desarrollo industrial y comercial de la Región Caribe. El puerto de Barranquilla cubre dos rutas principales, la del río Magdalena, que lo comunica con el interior del país (ventaja que no poseen los otros puertos de la Costa Caribe), y la del mar Caribe, por la que se comercian millones de toneladas con Europa y Asia.*

5.4 TOPOGRAFÍA: El área urbana está edificada sobre un plano ligeramente inclinado cuyas alturas extremas, según el IGAC, son 4 msnm al oriente y 98 msnm al occidente. Otras fuentes señalan alturas accidentales en las lomas, hasta de 120 metros fuera de la ciudad.⁶⁰ Según Google Earth, la altura de la ciudad varía entre los 0 msnm en el tajamar occidental, hasta máximo 142 msnm en el barrio La Cumbre. Para fines de este informe, la elevación de Barranquilla es de 19 msnm. se encuentra a 10°57'50" Norte y a 74°47'47" Oeste.

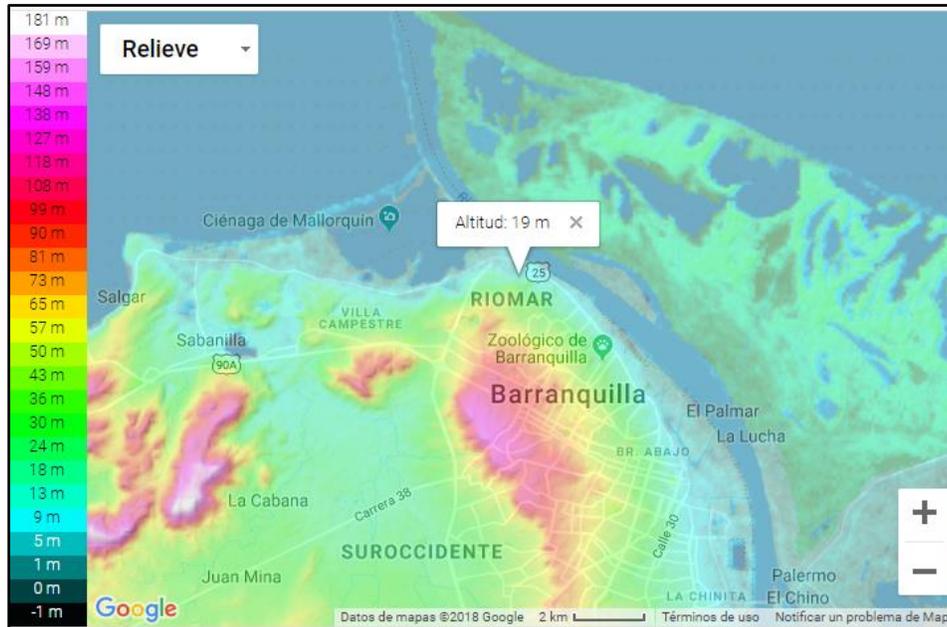


Figura 5: Mapa topográfico. Google. Consulta efectuada el 30-08-18

5.5 CLIMA: El clima de Barranquilla es de tipo tropical seco o xeromegaterno tropical, es decir, correspondiente a una vegetación propia de la sequedad y bajo altas temperaturas. Conforme a la clasificación climática de Köppen, le corresponde un clima Aw o tropical de sabana. La temperatura promedio es de 27,4 C.

5.6 PRECIPITACIÓN: En un año, la precipitación media es 767 mm.

5.7 VÍAS DE ACCESO: Cuenta con una excelente red vial que une a Barranquilla con los otros municipios del Departamento y con el resto del País.

Vías fluviales: Barranquilla Es el tercer puerto marítimo en importancia del país y su ubicación a orillas del río Magdalena, que es navegable todo el año y recorre de sur a norte el territorio nacional, lo convierte en un

importante puerto fluvial comunicándose por este medio con el resto del país.

Vías: aéreas: *La terminal aérea de Barranquilla es el Aeropuerto Internacional Ernesto Cortissoz, uno de los principales aeropuertos de Colombia, a 7 km de la ciudad, en el vecino municipio de Soledad.*

5.8 INFRAESTRUCTURA URBANA: *Barranquilla cuenta con una adecuada infraestructura de servicios públicos.*

5.9 VALORIZACIÓN. *Atraídos por el auge comercial, muchos ciudadanos de origen alemán, norteamericano, italiano, español, sirio, árabe y libanés, se establecen en la ciudad dando origen a muchas empresas que ayudan a fortalecer el empuje industrial y económico, que la convierten en una de las cuatro ciudades más importantes del país, con gran densidad demográfica.*

Con una adecuada infraestructura de servicios públicos, múltiples ventajas arancelarias, una moderna zona franca y eficientes parques industriales, la capital del Atlántico es un lugar estratégico para el desarrollo del comercio internacional.

6. REGLAMENTACION POT

Compilación de las normas vigentes del plan de ordenamiento territorial del distrito de barranquilla (decreto no. 0154 de 2000 y acuerdo 003 de 2007).

El inmueble objeto del avalúo, presenta las siguientes condiciones:

<i>Reserva vial para la malla vial</i>	<i>No se encuentra en zona de reserva vial.</i>
<i>Inestabilidad geológica.</i>	<i>No se encuentra en zona de amenaza por remoción en masa.</i>
<i>Rondas de río y ZMPA</i>	<i>No se encuentra afectado por rondas de río.</i>
<i>Riesgo por inundación</i>	<i>No se encuentra en zona de amenaza por inundación.</i>
<i>Inmueble de Interés Cultural</i>	<i>No se encuentra catalogado como Inmueble de Interés Cultural</i>
<i>Sistema de Áreas protegidas</i>	<i>No se encuentra en zona de Reserva Forestal Nacional ni en Área Forestal municipal.</i>

7. DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE

7.1 UBICACIÓN: El inmueble en estudio se localiza en Carrera 70 No 83-40 Urbanización Villa del Este, en la localidad 1 Riomar, de Barranquilla.

7.2 ÁREA DEL TERRENO: El área en inserta en la Matrícula inmobiliaria No. 040-120897 de la oficina de Instrumentos Públicos de Barranquilla, impreso el 25 de abril de 2018 a las 09:23:28 AM., es de:

Descripcion	Ptos	Área (m2)
Área lote de terreno		240,00

Nota 1: Realizada la presente visita y luego de hacer un recorrido por el inmueble, se constata que el predio tiene la extensión superficial indicada en la matrícula Inmobiliaria.

Nota 2: Para efectos del presente avalúo y para los respectivos cálculos del valor del predio, se determinó el área de 240,0 m2, inserta en la matrícula Inmobiliaria.

Nota 3: No obstante la mención de la ubicación, cabida y linderos del predio, el propietario puede proceder con lo indicado en Resolución Conjunta No SNR No 1732 e IGAC No 221 del 21 de febrero de 2018, "por medio de la cual se establecen lineamientos y procedimientos para la corrección o aclaración, actualización, rectificación de linderos y área, modificación física e inclusión de área de bienes inmuebles.

7.3 LINDEROS: Los linderos del predio, se encuentran insertos en la Matrícula inmobiliaria No. 040-120897 de la oficina de Instrumentos Públicos de Barranquilla, impreso el 25 de abril de 2018 a las 09:23:28 AM.

Nota: No obstante la mención de la ubicación, cabida y lindero generales y especiales, el inmueble objeto del avalúo, se adjudicó como cuerpo cierto.

7.4 VÍAS DE ACCESO AL PREDIO: Al inmueble se llega por las Carreras 80 o Vía 40 y la 70 y, las Calles 85 y 83.

7.5 SERVICIOS PÚBLICOS. El predio cuenta con todos los servicios públicos y complementarios.

7.6 DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES Y ANEXOS.

A la fecha de la visita técnica, se encontró una vivienda de un (1) piso, con la siguiente distribución y acabados:

- ***Distribución:*** Antejardín, garaje, sala comedor, 3 habitaciones, tres (3) baños, habitación de servicio con baño, cocina integral y un patio de ropas.
- ***Acabados:*** Muros pañetados, estucados y pintados con vinilo; pisos en baldosa cerámica. Carpintería metálica, con rejas en hierro. El inmueble se encuentra en regular estado de mantenimiento.

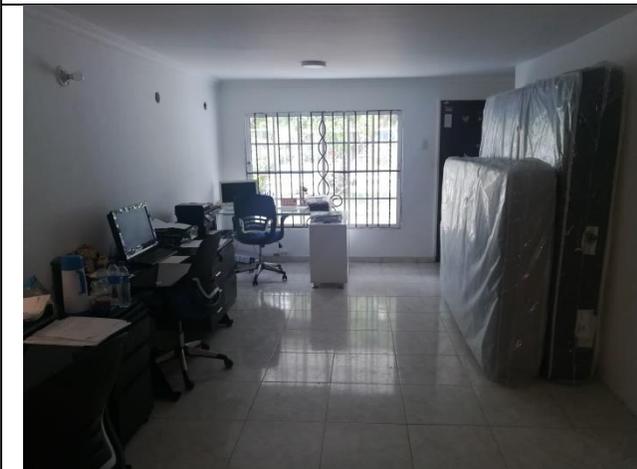
8. REGISTRO FOTOGRAFICO



Fotografía No 1. Fachada



Fotografía No 2. Sala comedor



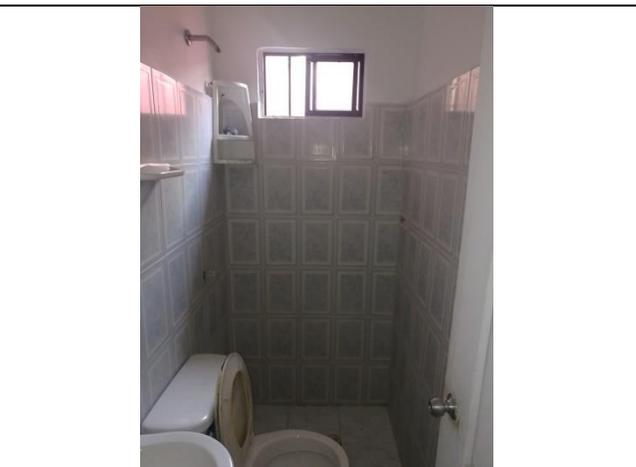
Fotografía No 3. Sala comedor



Fotografía No 4. Habitación 1



Fotografía No 5. Cocina integral



Fotografía No 6. Baño



Fotografía No 7 Habitación 2



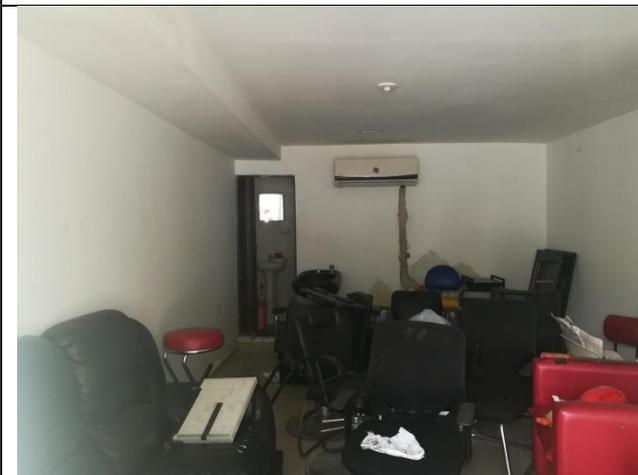
Fotografía No 8. Habitación 3



Fotografía No 9. Patio de ropas



Fotografía No 10. Patio de ropas



Fotografía No 11. Habitación servicio



Fotografía No 12. Parque

9. ALCANCE DE LA VALUACION

9.1 LINEAMIENTOS ESTABLECIDOS POR EL SOLICITANTE

El avalúo se realiza con base en los lineamientos establecidos por el solicitante.

9.2 HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

No se presentan condiciones especiales que afecten el encargo valuatorio.

9.3 MÉTODO DE AVALÚO

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio, se tendrá en cuenta lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerio de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 del 23 de Septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y demás normatividad vigente.

9.3.1 Enfoque de mercado. - Método comparación de mercado.

Para la determinación del valor del Terreno y de acuerdo a lo establecido por la Resolución 620 de 2008, se estableció el Método de comparación o de mercado, que 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.

Las variables que componen el estudio son: ubicación del predio dentro del sector, vías de acceso, infraestructura urbanística, usos del suelo, estado de conservación y mantenimiento, edad de la edificación y demanda de predios semejantes.

9.3.2 Método de Costo de Reposición.

Para la determinación del valor de la Construcción y de acuerdo a lo establecido por la Resolución 620 de 2008, se estableció el Método de costo de reposición, que es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.

De acuerdo al valor determinado de reposición (precio actual de la construcción), se le aplica una depreciación por la edad y estado de conservación

9.4 INVESTIGACION ECONOMICA INDIRECTA

9.4.1 Relación de ofertas obtenidas – Construcción. De acuerdo con el artículo 9 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, como no se encontraron transacciones y datos de avalúos realizados en el sector (y de alguna manera comparables), se hace necesario realizar la investigación indirecta.

Para determinar el valor del m² de terreno en el sector donde se localiza el predio, se realizó una investigación de mercado de predios similares al predio que nos ocupa. Se encontraron 7 ofertas representativas, las cuales se presentan en la Tabla No 3.

No	Código	Contacto	Dirección	Tel	m ²	Valor
1	1453484	fincaraiz.com	Altos de Riomar	3004492999	307,0	700.000.000
2	3910195	fincaraiz.com	Altos de Riomar	3156347510	552,0	1.550.000.000
3	2979883	fincaraiz.com	Altos de Riomar	3133975673	160,0	580.000.000
4	3790852	fincaraiz.com	Altos de Riomar	3205681934	142,0	410.000.000
5	3260993	fincaraiz.com	Altos de Riomar	3017889916	220,0	650.000.000
6	3846080	fincaraiz.com	Altos de Riomar	3005431732	215,0	597.400.000
7	3039166	fincaraiz.com	Altos de Riomar	3162920256	165,0	330.000.000

Tabla No 3. Investigación del mercado (valor m²)

9.4.2 Depuración del Mercado. Una vez analizadas, homogenizadas y depuradas las ofertas encontradas (factor de negociación, factor tamaño, factor de forma y uso de suelo entre otros), mediante cálculos estadísticos indicados en la metodología, se determina el valor por ha de terreno como se observa en la Tabla No 4:

9.4.3 Procesamiento Estadístico. Como medida de tendencia central se calculó la media aritmética (X) y como indicadores de dispersión, la desviación estándar (S) y el coeficiente de variación (CV); para este caso, no se aplicó la moda (Mo) ni el coeficiente de asimetría (A), por cuanto no se repiten valores en la muestra. Como el coeficiente de variación es cercano a más (+) o a menos (-) 7,5% y, la media obtenida aproximada es de \$2.761.939, el valor límite inferior \$2.224.935 y el límite superior \$3.298.943, se adoptó el valor de \$2.750.000 como el más probable valor del m² de construcción en el sector.

No	Código	Contacto	Dirección	m2	V/ Total	V/m2
1	1453484	fincaraiz.com	Altos de Riomar	307,0	700.000.000	2.280.130
2	3910195	fincaraiz.com	Altos de Riomar	552,0	1.550.000.000	2.807.971
3	2979883	fincaraiz.com	Altos de Riomar	160,0	580.000.000	3.625.000
4	3790852	fincaraiz.com	Altos de Riomar	142,0	410.000.000	2.887.324
5	3260993	fincaraiz.com	Altos de Riomar	220,0	650.000.000	2.954.545
6	3846080	fincaraiz.com	Altos de Riomar	215,0	597.400.000	2.778.605
7	3039166	fincaraiz.com	Altos de Riomar	165,0	330.000.000	2.000.000
Número de datos (n)						7
Promedio del valor investigado (X)						2.761.939
Desviación estandar (S)						432.544
Coeficiente de variación (CV)						5,9
Constante K						1,2
Limite inferior (Li)						2.224.935
Límite superior (Ls)						3.298.943
Valor adoptado						2.750.000

Tabla No 4 Depuración del mercado (valor m2)

9.4.4 Valores Adoptados

De acuerdo al análisis socio-económico y de mercadeo de la zona, la normatividad y desarrollo de norma del predio, las características del mismo, el estado de conservación, los cálculos estadísticos y demás consideraciones establecidas en el presente informe, se determinan a juicio y criterio del valuador los valores unitarios de m2, así:

Ítem	Unidad	V(\$)/ Unitario
Lote de terreno	m2	NA
Construcción usado	m2	\$ 2.750.000.o

9.5 CONCEPTO GARANTIA

El suscrito valuador, con base en los lineamientos previamente establecidos por el solicitante, los cuales fueron establecidos en las instrucciones del encargo valuatorio, conceptúa que el predio objeto de la valuación, constituye un buen respaldo en cualquier operación inmobiliaria, comercial o crediticia.

10. VALUACION - VALOR DE MERCADO

Propietario	Mundocrédito Servicios S.A.S. En Intervención
Cedula catastral	080010103000002400005000000000
Matrícula	040-120897
País:	Colombia
Departamento:	Atlántico
Municipio:	Barranquilla
Dirección	Carrera 70 No 83-40
Barrio:	Villa del Este

CERTIFICADO DE AVALÚO

Item	Descripción	Un	Cantidad	V/Unitario	V/total
1	Terreno	m2			0
2	Construcción LocalB-101	m2	240,00	2.750.000	660.000.000
Valor Avalúo comercial					660.000.000

Total Avalúo Comercial

\$660.000.000

Son: Seiscientos sesenta millones de pesos COP.

Nota: El presente avalúo se refiere al Valor de Mercado expresado en moneda colombiana COP por la que el bien inmueble podría intercambiarse, en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre de presión, tras una comercialización adecuada en que las partes hayan actuado con la información suficiente.

Nota 2: El predio **no** se encuentra afectado con el Gravamen o Participación en la Plusvalía a que se refiere la Ley 388 de 1997.

Atentamente,

+

HÉCTOR MANUEL MAHECHA BARRIOS
Ing. Civil Matrícula No 25202-16145
Esp. en Avalúos – RAA 19251366

Bogotá D. C., 31 de agosto de 2.018.

11. ANEXOS

- *Copia del Auto del 11 de agosto de 2018. Expediente No 76.425, de la Superintendencia de Sociedades por medio del cual se asigna Perito y se autoriza adelantar el Encargo Valuatorio.*
- *Matrícula inmobiliaria No. 040-120897 de la oficina de Instrumentos Públicos de Barranquilla, impreso el 25 de abril de 2018 a las 09:23:28 AM.*
- *Copia Registro Abierto Avaluador RAA 19.251.366*