

**MONTERÍA
CÓRDOBA - COLOMBIA**

**AVALUO URBANO
CARRERA 3ª No 28-30 OFICINA 301
EDIFICIO TORRE MALENA**

**PROPIETARIO
DELVIS SUGEY MEDINA HERRERA / SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES**



VISTA EXTERIOR EDIFICIO TORRE MALENA

**AVALUADOR
HECTOR MANUEL MAHECHA BARRIOS**

BOGOTÁ D. C., ENERO DE 2018

**Calle 42 No 27-25 OF 202 Tel 6966963 Cel 315 3510883
Email: h_mahechabarrios@hotmail.com
Bogotá D. C.**

**REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES - RAA
LONJA NACIONAL DE AVALUADORES PROFESIONALES - LONJANAP**

AVALUO URBANO
CARRERA 3ª No 28-30 OFICINA 301
EDIFICIO TORRE MALENA

TABLA DE CONTENIDO

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1. | INFORMACIÓN BÁSICA | 3 |
| 1.1 | OBJETO DEL AVALÚO..... | 3 |
| 1.2 | ASPECTOS LEGALES | 3 |
| 1.3 | CERTIFICACIÓN DEL AVALÚO..... | 4 |
| 1.4 | RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR..... | 4 |
| 1.5 | DECLARACION DE CUMPLIMIENTO | 4 |
| 2 | INFORMACIÓN DEL SECTOR | 5 |
| 3. | INFORMACIÓN DEL INMUEBLE | 8 |
| 3.1 | LOCALIZACION..... | 8 |
| 3.2 | ÁREAS Y COEFICIENTES DE PROPIEDAD..... | 9 |
| 3.3 | MATRÍCULA Y CÉDULA CATASTRAL..... | 9 |
| 3.4 | LINDEROS..... | 10 |
| 3.5 | CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS..... | 11 |
| 3.6 | VIAS DE ACCESO Y MOVILIDAD..... | 12 |
| 3.7 | NORMA URBANA | 12 |
| 3.8 | ESTRATO | 13 |
| 3.9 | CONDICIONES RESTRICTIVAS..... | 13 |
| 4. | ALCANCE DE LA VALUACION..... | 14 |
| 4.1 | LINEAMIENTOS ESTABLECIDOS POR EL SOLICITANTE..... | 14 |
| 4.2 | HIPOTESIS ESPECIALES | 14 |
| 4.3 | METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA..... | 14 |
| 4.4 | VALORES ADOPTADOS | 15 |
| 4.5 | COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA..... | 16 |
| 4.6 | EFEECTO PLUSVALÍA | 16 |
| 4.7 | CONCEPTO GARANTIA..... | 16 |
| 5. | REGISTRO FOTOGRAFICO..... | 17 |
| 6. | VALUACION - VALOR DE MERCADO..... | 20 |
| 7. | ANEXOS..... | 22 |

1. INFORMACIÓN BÁSICA

1.1 OBJETO DEL AVALÚO

| | |
|--------------------|---|
| Solicitante | Corporación Aliada para el desarrollo integral de los Trabajadores al servicio del Estado "CORPOSER" en Intervención. |
| Tipo: | Avalúo urbano. |
| Objeto: | Avalúo comercial de un inmueble |
| Destinatario | Corporación Aliada para el desarrollo integral de los Trabajadores al servicio del Estado "CORPOSER" en Intervención. |
| Encargo Valuatorio | Se solicita elaborar el avalúo del inmueble ubicado en la Carrera 3ª No 28-30 Oficina 301 del Edificio Torre Malena, conforme a las normas, procedimientos y metodologías vigentes, especialmente las contempladas en el Decreto 1730 de 2009, el Decreto 1074 de 2015 y en la Resolución 620 de 2008 expedida por el IGAC y demás normas que la modifican. |

1.2 ASPECTOS LEGALES

| | |
|----------------------------|---|
| Propietario | Delvis Sugey Medina Herrera / Superintendencia de Sociedades. |
| Documentos de soporte: | Certificado de Tradición de la Matrícula Inmobiliaria No 140-74131 expedido el 24 de abril de 2017. |
| Venta | <ul style="list-style-type: none">• José Ignacio Llinas Chica C. C. 78.035.417• Luís Eduardo Llinas Chica C. C. 78.730.927 |
| Limitación a la propiedad: | <ul style="list-style-type: none">• Medida cautelar: 0464 Prohibición registro Actos afecten dominio bienes propiedad de intervenida salvo autorización liquidador Auto 400-004463 del 15 de febrero de 2017. Oficio 2017-01-060430 del 20 de febrero de 2017 de la Superintendencia de Sociedades.• Medida cautelar: 0466 Toma de posesión inmediata de bienes, haberes y negocios de entidad vigilada. Oficio 2017-01-060430 del 20 de febrero de 2017 de la Superintendencia de Sociedades. |
| Ciudad | Montería |
| Barrio | Centro |
| Dirección catastral | Carrera 3ª No 28-30 Oficina 301 del Edificio Torre Malena |

HECTOR MANUEL MAHECHA BARRIOS

1.3 CERTIFICACIÓN DEL AVALÚO

| | |
|---------------------------|----------------------|
| Visita al inmueble: | 25 de enero de 2018. |
| Presentación del informe: | 29 de enero de 2018. |
| Vigencia del avalúo: | 28 de enero de 2019. |

1.4 RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

- *El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble y/o a la propiedad valuada.*
- *La información de la presente valuación no será revelada a nadie distinto del solicitante y solo se hará con la autorización escrita de este, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.*
- *Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad del informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y a la afiliación profesional del valuador sin el consentimiento escrito de la Corporación Aliada para el desarrollo integral de los Trabajadores al servicio del Estado "CORPOSER" en Intervención.*

1.5 DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador declara que:

- *La descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.*
- *Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.*
- *El valuador no tiene intereses en el bien inmueble objeto del estudio.*
- *Los honorarios no dependen de aspectos del informe; corresponden a lo establecidos en el Contrato de Prestación de Servicios Profesionales suscrito con Corposer en Intervención.*
- *La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.*
- *El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.*
- *El valuador tiene experiencia en el mercado local y en la tipología del bien que se está valorando.*
- *El valuador ha realizado una visita y la verificación personal al bien inmueble objeto de la valuación.*
- *Nadie, con excepción del valuador, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.*
- *El valuador no tiene ningún tipo de relación con el solicitante.*

HECTOR MANUEL MAHECHA BARRIOS

- **Montería**

Montería, oficialmente San Jerónimo de Montería, es un municipio colombiano, capital del departamento de Córdoba. Está ubicado al noroccidente del país en la región Caribe Colombiana, se encuentra a orillas del río Sinú, por lo que es conocida como la "Perla del Sinú". El frondoso Parque Ronda del Sinú se extiende a lo largo del río, con senderos y monos, iguanas y perezosos. En el área norte del parque, se encuentra la torre El Mirador, con vista panorámica del río. En el centro de la ciudad, está la icónica Catedral de San Jerónimo.

Es considerada la capital ganadera de Colombia; anualmente celebra la feria de la Ganadería durante el mes de junio. Es además, un importante centro comercial y universitario, reconocida como una de las ciudades colombianas con mayor crecimiento y desarrollo en los últimos años y por impulsar el desarrollo sostenible.

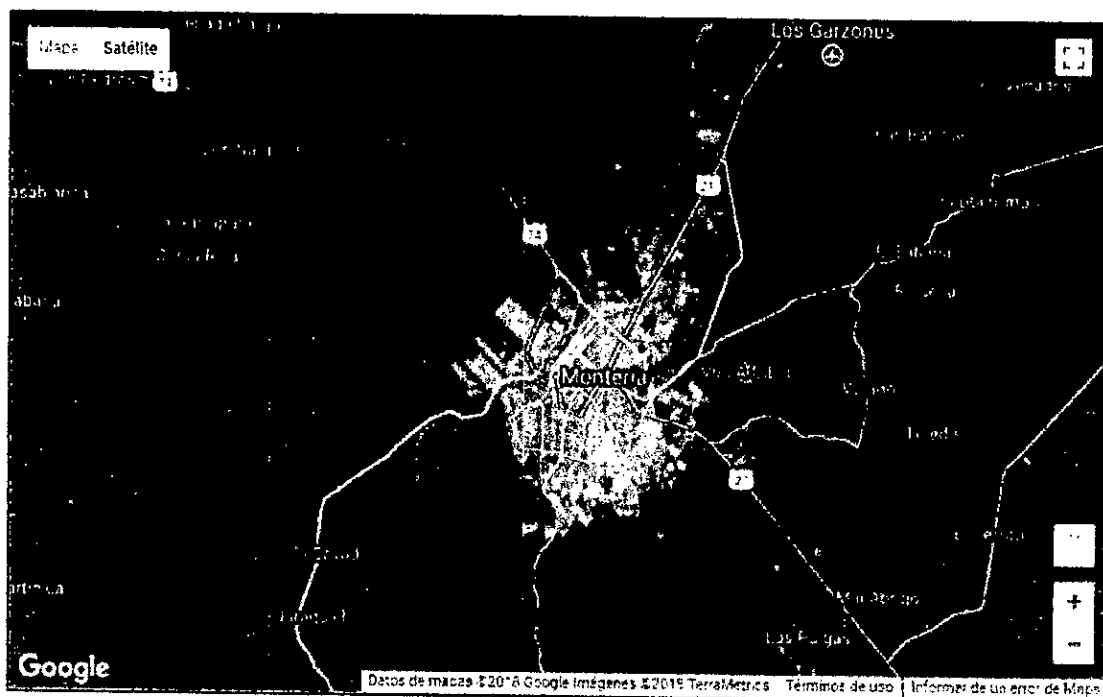


Figura 2: Mapa de Montería satelital.

Montería dista de Bogotá 791, Km; de Medellín 407 Km y de Cartagena 278 Km. La topografía de Montería es básicamente plana (altitud media: 18 msnm) con algunas elevaciones de menor importancia. La parte occidental de la ciudad está surcada por la serranía de Las Palomas. Al norte limita con el municipio de Cereté, Puerto Escondido y San Pelayo; al este con San Carlos y Planeta Rica; al sur con Tierra Alta y Valencia; al oeste con

el departamento de Antioquia y los municipios de Canalete, Puerto Escondido y Los Córdoba.

La ciudad está surcada por numerosos caños y riachuelos, la principal fuente hídrica de Montería la constituye el río Sinú.

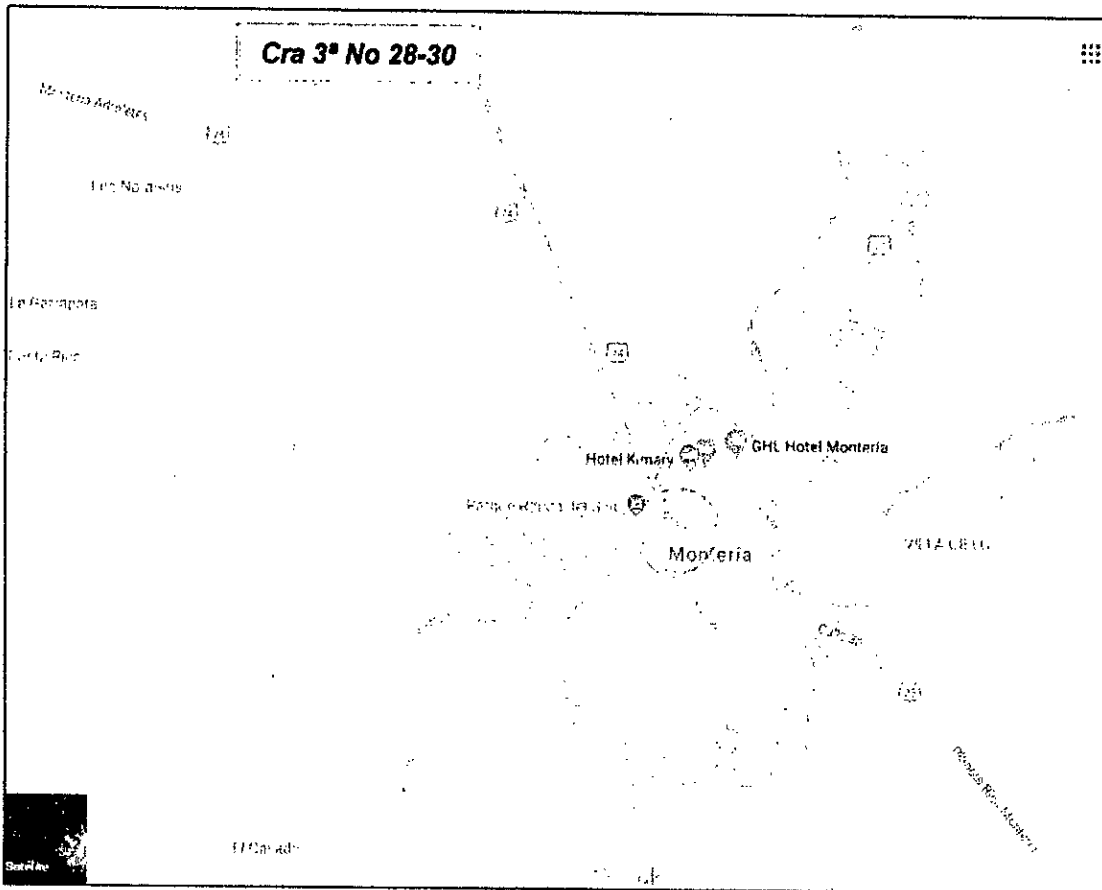


Figura 3: Mapa de Montería planimétrico - Ubicación del inmueble.

El área rural del municipio de Montería se divide en 30 corregimientos, 168 veredas y 9 Unidades Espaciales de Funcionamiento (UEF) y el área urbana en 207 barrios. Estos barrios se agrupan en 9 comunas y en 5 piezas urbanas. Los corregimientos que conforman el municipio son Morindó Central, Santa Lucía, Santa Clara, Palotal, Nuevo Paraíso, Martinica, Letizia, Pueblo Bujo, Lomas Verdes, Jaraquiel, Las Palomas, Guasimal, El Sabanal, El Kilómetro Doce, El Cerrito, Patio Bonito, Callebarrida, La Victoria, Guateque, San Isidro, San Anterito, Nueva Lucía, Santa Isabel, Tres Palmas, Tres Piedras, Buenos Aires, La Manta, Nueva Esperanza y Garzones.

3. INFORMACIÓN DEL INMUEBLE

3.1 LOCALIZACION

De acuerdo con los documentos suministrados, a la visita ocular y según la actual nomenclatura urbana de Montería, el predio se localiza en:

| | |
|--------------------------------|--|
| Propietario: | Delvis Sugey Medina Herrera / Superintendencia De Sociedades. |
| País: | Colombia |
| Departamento: | Córdoba |
| Municipio: | Montería |
| Barrio Catastral: | Centro |
| Dirección catastral | Carrera 3ª No 28-30 |
| | Oficina 301 |
| | Edificio Torre Malena |
| Escritura Pública: | No 1.351 del 18 de agosto de 2009 de la Notaría 1ª del Círculo Notarial de Montería mediante la cual José Ignacio Llinas Chica y Luis Eduardo Llinas Chica venden a Delvis Sugey Medina Herrera. |
| Matrícula inmobiliaria: | No 140-74131 expedida el 24 de abril de 2017. |

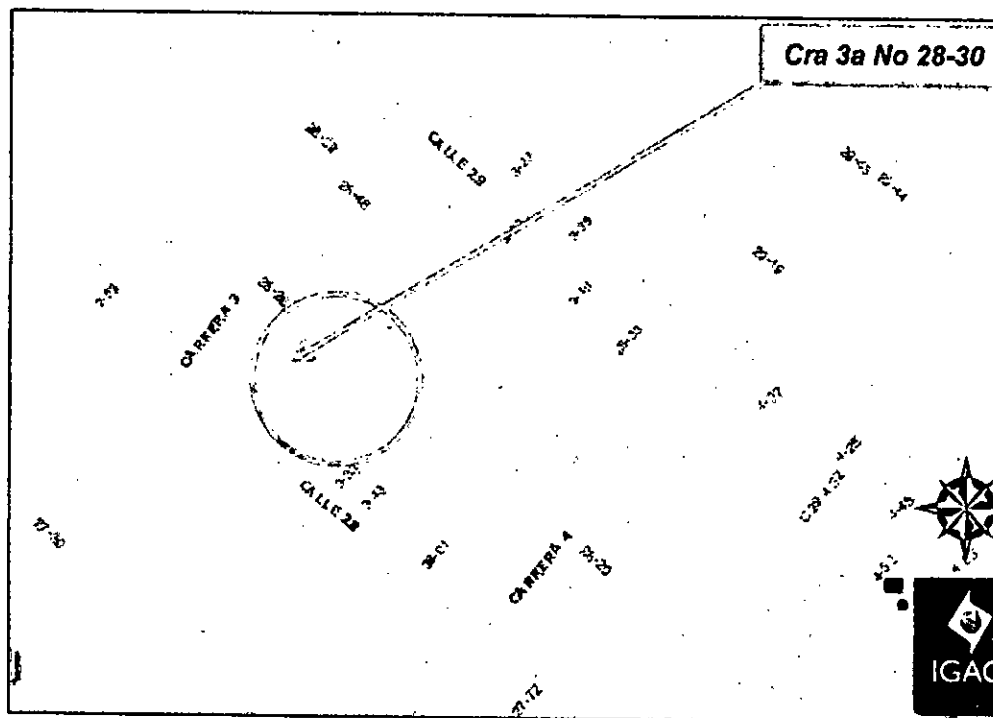


Figura 4: web: <http://geoportal.igac.gov.co>

3.2 ÁREAS Y COEFICIENTES DE PROPIEDAD

Según el Certificado de Tradición de la Matrícula Inmobiliaria No 140-74131 expedida el 24 de abril de 2017, el predio tiene una extensión superficial de:

| Descripcion | ZF | ZG | Ptos | % | m2 |
|-----------------------------|----|----|------|------|-------|
| Oficina 301 | | | | | 37.80 |
| Coficiente de propiedad (1) | | | | 1.81 | |

1) Reglamento de Propiedad Horizontal: Escritura Pública No 288 del 20 de febrero de 1998 de la Notaría 1ª de Montería.

Realizada la presente visita y luego de hacer un recorrido por el inmueble, se constató, sin esto constituir un levantamiento topográfico, que el predio tiene la extensión superficial indicada.

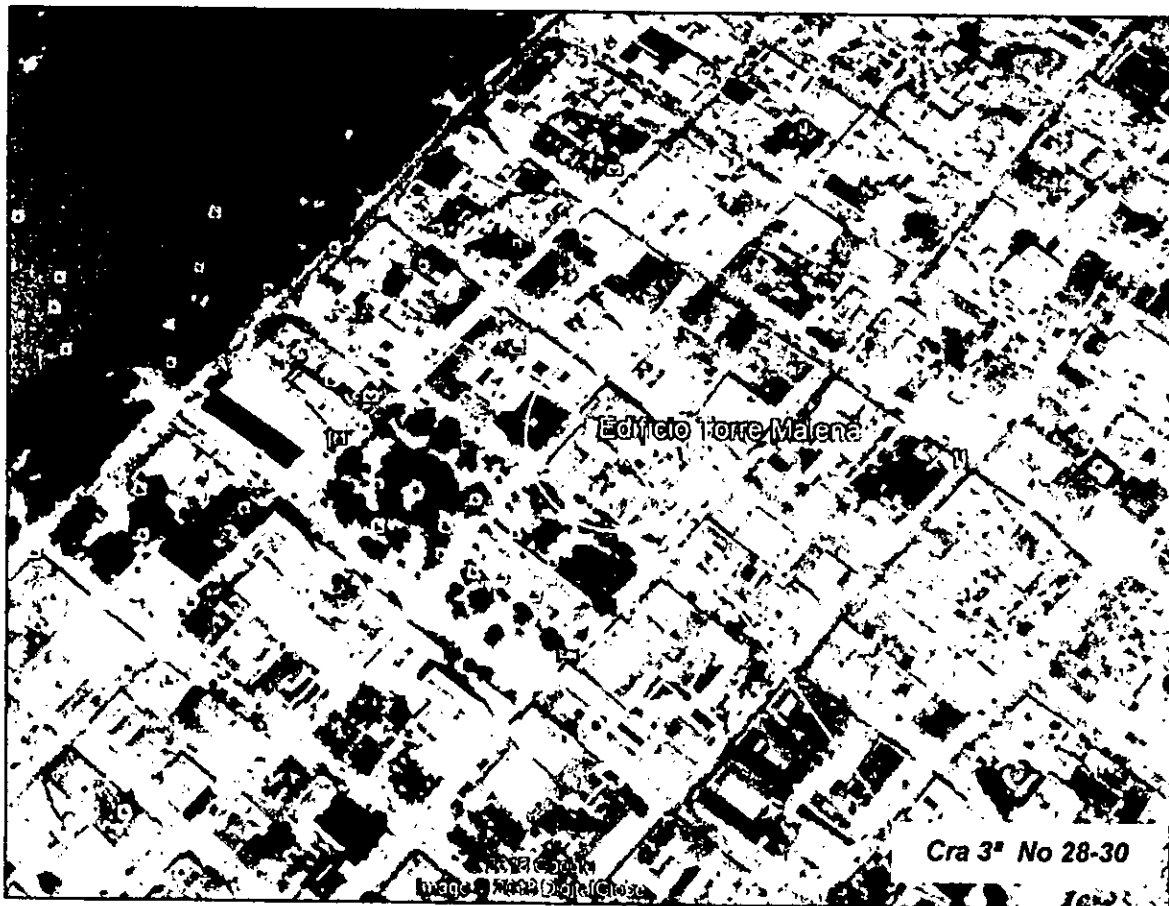


Figura 5: web: google earth pro

3.3 MATRÍCULA Y CÉDULA CATASTRAL

La matrícula y la cédula catastral del inmueble son:

11

| PREDIO | MATRICULA | CEDULA CATASTRAL |
|------------------------------------|-----------|--------------------------------|
| Carrera 3ª No 28-30 Oficina 301 | 140-74131 | 230010102000001120902900000038 |
| | | Anterior: 23001010201120038902 |

3.4 LINDEROS

Los linderos de la Oficina 301 se encuentran insertos en la Escritura Pública No 1.351 del 18 de agosto de 2009 de la Notaría 1ª del Círculo Notarial de Montería.

Los linderos del Edificio Torre Malena, se encuentran insertos en Reglamento de Propiedad Horizontal: Escritura Pública No 288 del 20 de febrero de 1998 de la Notaría 1ª de Montería y, son:

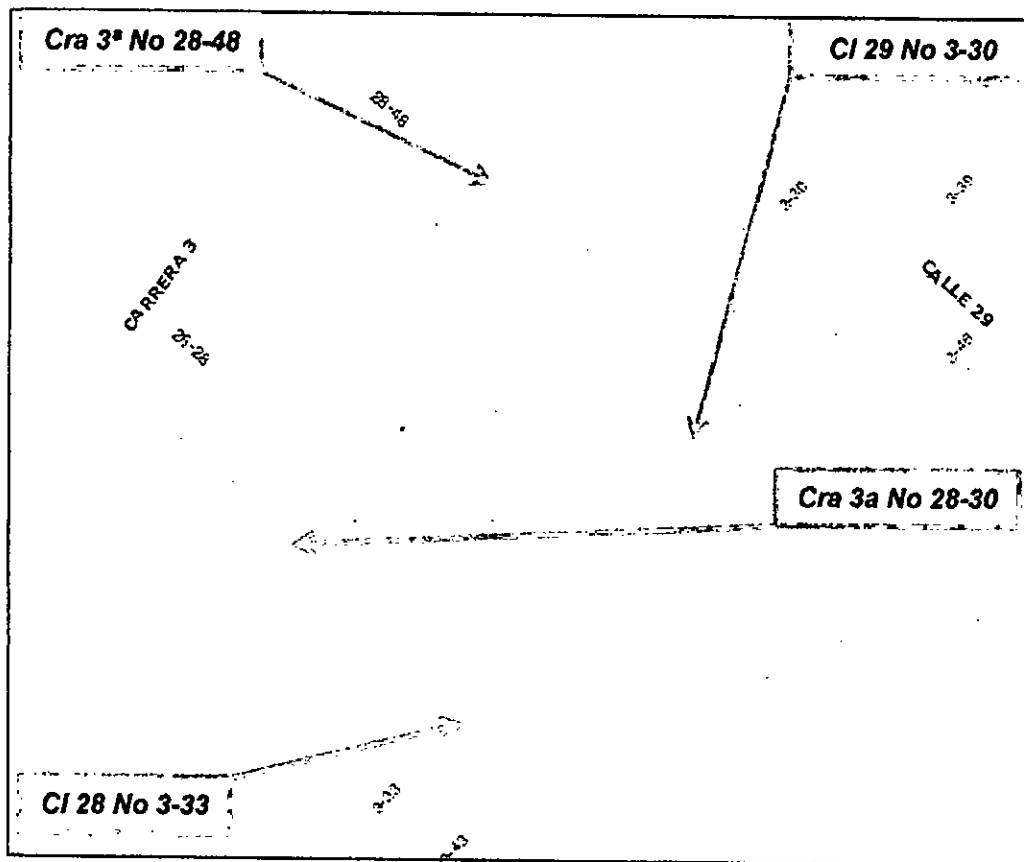


Figura 6: Linderos del Edificio Torre Malena

| | |
|--------|---|
| Norte: | Con la Carrera 3ª de la actual nomenclatura urbana de Montería. |
| Sur: | Con el predio No 3-33 de la Calle 28. |

| | |
|------------|---|
| Oriente: | Con el predio No 28-48 de la Carrera 3ª y el predio No 3-30 de la calle 29. |
| Occidente: | Con la Calle 28 de la actual nomenclatura urbana de Montería. |

Nota: No obstante los linderos y cabidas mencionadas para el inmueble objeto del avalúo, este fue transferido como cuerpo cierto.

3.5 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

| Item | Descripción | | |
|----------------------------|---|---------------------|----|
| Topografía | Terreno plano. | | |
| Uso | Comercial Mixto. | | |
| Destinación | Oficinas. | | |
| Tipo | Edificio Torre Malena. | | |
| No de pisos | Cinco (5). | | |
| Acueducto y alcantarillado | SI | Red telefónica | SI |
| Energía eléctrica | SI | Gas natural | NO |
| Alumbrado público | SI | Recolección basuras | SI |
| Cimentación | Corrida con viga perimetral de amarre | | |
| | Zapatatas | | X |
| Estructura | Muros de carga (ladrillo) | | |
| | Mampostería estructural | | |
| | Pórticos en concreto (columna, viga, placa) | | X |
| Muros | Divisorios en bloque | | X |
| | Mampostería en ladrillo | | |
| Cubierta | Tejas en AC sobre correas de madera | | |
| | Entrepiso | | |
| | Placa impermeabilizada | | X |
| Fachada | Muros terminados con vinilo sobre pañetes estucados | | |
| Entrepiso | En concreto | | |
| Escaleras | Pisos en granito esmerilado y retal de mármol | | |
| Ascensores | Dos (2): Andino 450 kgs / 6 personas | | |
| Pisos | Baldosa cerámica | | |
| Muebles baño | De primera | | |
| Ventanas | No aplica | | |
| Puertas | Puertas interiores y de acceso en madera. | | |
| Acabados muros | Vinilo sobre pañete con estuco. | | |
| Iluminación | Carece de luz día | | |
| Ventilación | Carece de ventilación natural. Dispone de AA. | | |
| Distribución | Espacio para oficina, un baño uso mixto y cocineta. | | |
| Habitabilidad | Uso comercial. | | |
| Ocupación | A la fecha funciona una oficina | | |

| | | | | | |
|---------------|--|---|--------|--|--------|
| Vetustez | Aproximadamente 20 años. | | | | |
| Norma | NSR-84 | X | NSR-98 | | NSR-10 |
| Mantenimiento | Requiere de mantenimiento (resanes y pintura). | | | | |
| Observaciones | La Sra Delvis Sugey Medina Herrera autorizó el acceso al predio. | | | | |

• **Estado del inmueble**

En la visita técnica, se pudo constatar que el inmueble presenta un buen estado de conservación.

Por la misma vetustez de la edificación, estructuralmente le aplica la norma Sismo Resistente NSR-84.

Con base en el estado de conservación y basado en las tablas de Fitto y Corvini, el inmueble califica como CLASE 3.

Clase 1: El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.

Clase 2: El inmueble está bien conservado pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.

Clase 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.

Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.

Clase 5: El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100%.

3.6 VIAS DE ACCESO Y MOVILIDAD

Las condiciones de accesibilidad al sector son buenas; la principal vía de acceso es la Avenida Primera o Ronda del Sinú; esta avenida corre paralela al río Sinú, formando un largo y bello paseo peatonal, con arquitectura de gran colorido integrada al ambiente formada por jardines, senderos, restaurantes, ciclo vías, cuenta con una excelente iluminación nocturna que permite disfrutar de sus paisajes las 24 horas del día.

También, es un parque que facilita la vida silvestre, es el pulmón de Montería y es considerado por muchos el parque lineal más grande de Latinoamérica.

3.7 NORMA URBANA

Acuerdo No. 018 del 2002 "Por el cual se formula y adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Montería".

3.8 ESTRATO

El predio ubicado en la dirección arriba mencionada no tiene asignado estrato. Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.

3.9 CONDICIONES RESTRICTIVAS

El inmueble objeto del avaluo, presenta las siguientes condiciones:

| | |
|--|--|
| <i>Reserva vial para la malla vial</i> | <i>El predio 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> |

15

4. ALCANCE DE LA VALUACION

4.1 LINEAMIENTOS ESTABLECIDOS POR EL SOLICITANTE

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

4.2 HIPOTESIS ESPECIALES

El inmueble no presenta condiciones especiales.

4.3 METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA

Para adelantar el presente avalúo, se utilizó el método de Comparación o de Mercado, 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, con una vetustez aproximada de 20 años.

4.4 INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

- Comportamiento de la oferta

| | |
|-----------------------|------|
| Estado de la Oferta: | BAJA |
| Estado de la Demanda: | BAJA |

- Cuadro de Ofertas

Para el efecto se investigaron inmuebles de características similares ubicados en el sector y circunvecinos; tales ofertas fueron clasificadas, analizadas e interpretadas antes de ser utilizadas en los cálculos estadísticos.

| No | Código | Contacto | Dirección | Edad | Tel | Área | Valor |
|----|---------|----------------|----------------|-----------|------------|-------|-------------|
| 1 | 2845087 | Fincaraiz.com | Av Circunvalar | 0-5 años | 3142989967 | 64,0 | 290.000.000 |
| 2 | 1716893 | Fincaraiz.com | Centro | 9-15 años | 3217403356 | 32,0 | 95.000.000 |
| 3 | 1914948 | Fincaraiz.com | La Castellana | 0-5 años | 3014891406 | 42,9 | 171.600.000 |
| 4 | 2068383 | Fincaraiz.com | Centro | Usado | 3014891406 | 143,0 | 275.000.000 |
| 5 | 2950828 | Fincaraiz.com | Centro | Usado | 3216352897 | 113,0 | 250.000.000 |
| 6 | 2842588 | Fincaraiz.com | La Castellana | 0-5 años | 3142989967 | 60,0 | 270.000.000 |
| 7 | M50297 | Araujo&Segovia | Centro | Usado | 78488000 | 62,0 | 90.000.000 |
| 8 | M50154 | Araujo&Segovia | Centro | Usado | 78488000 | 36,0 | 75.000.000 |
| 9 | M50289 | Araujo&Segovia | Centro | Usado | 78488000 | 51,0 | 85.000.000 |
| 10 | M10923 | Araujo&Segovia | Centro | Usado | 78488000 | 45,0 | 80.000.000 |

• **Análisis de las ofertas**

Tabla No 1 - Investigación del mercado

| Oferta | n | Lote | Const | V/ Total | V/m2 lote | V/m2 Const |
|------------------------------------|---|------|-------|-------------|-----------|------------|
| 1 | | | 64,0 | 290.000.000 | | 4.531.250 |
| 2 | | | 32,0 | 95.000.000 | | 2.968.750 |
| 3 | | | 42,9 | 171.600.000 | | 4.000.000 |
| 4 | | | 143,0 | 275.000.000 | | 1.923.077 |
| 5 | | | 113,0 | 250.000.000 | | 2.212.389 |
| 6 | | | 60,0 | 270.000.000 | | 4.500.000 |
| 7 | | | 62,0 | 90.000.000 | | 1.451.613 |
| 8 | | | 36,0 | 75.000.000 | | 2.083.333 |
| 9 | | | 51,0 | 85.000.000 | | 1.666.667 |
| 10 | | | 45,0 | 80.000.000 | | 1.777.778 |
| Número de datos (n) | | | | | | 10 |
| Promedio del valor investigado (X) | | | | | | 2.711.486 |
| Desviación estándar (S) | | | | | | 1.204.288 |
| Coeficiente de variación (CV) | | | | | | 14,0 |
| Constante K | | | | | | 1,2 |
| Limite inferior (Li) | | | | | | 1.216.359 |
| Limite superior (Ls) | | | | | | 4.206.612 |
| Valor adoptado | | | | | | 3.000.000 |

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 inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida aproximada \$2.711.486, se adoptó como el más probable valor del m2 construido usado en el sector.

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 del mismo, los cálculos estadísticos y de costos, y demás consideraciones establecidas en el presente informe, se determinan a juicio y criterio del valuador los valores unitarios de m2 usado de construcción del inmueble, así:

| ITEM | UNIDAD | V(\$)/ UNITARIO |
|--------------------------|--------|-----------------|
| Lote de terreno | m2 | NA |
| Construcción oficina 301 | m2 | 3.000.000 |

4.5 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA.

A continuación se resumen las principales características de la propiedad, expuestas en los capítulos anteriores, que se tuvieron en cuenta para la determinación del justiprecio:

- *Un recorrido por el sector, permite constatar que la actividad edificadora es poco dinámica. Se constata construcción de edificaciones en el sector de la Castellana.*
- *En el mercado de finca raíz se pudo establecer una baja oferta de locales comerciales con especificaciones similares.*
- *En el mercado de finca raíz se pudo establecer una baja demanda de locales comerciales con especificaciones similares.*
- *La ubicación estratégica del inmueble en el centro de la ciudad.*
- *La localización general del edificio Torre Malena en lote esquinero.*
- *Las características propias, tales como su distribución interior, las especificaciones constructivas y arquitectónicas.*
- *Las condiciones de iluminación, vista y ventilación del inmueble.*
- *Las Vías de acceso.*
- *La seguridad del sector.*
- *La disponibilidad de servicios públicos.*

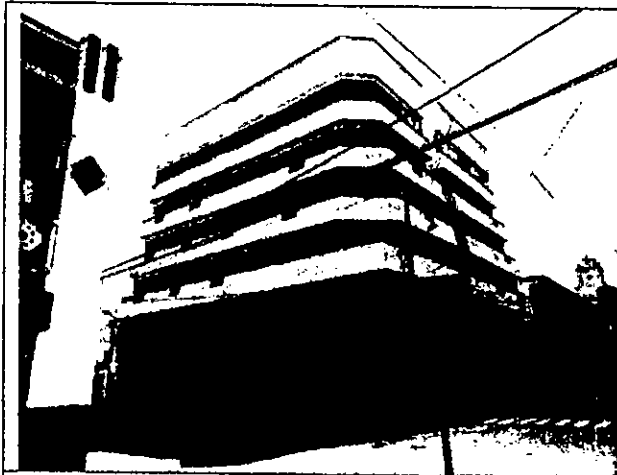
4.6 EFECTO PLUSVALÍA

El predio mencionado no es objeto del cobro por concepto de plusvalía.

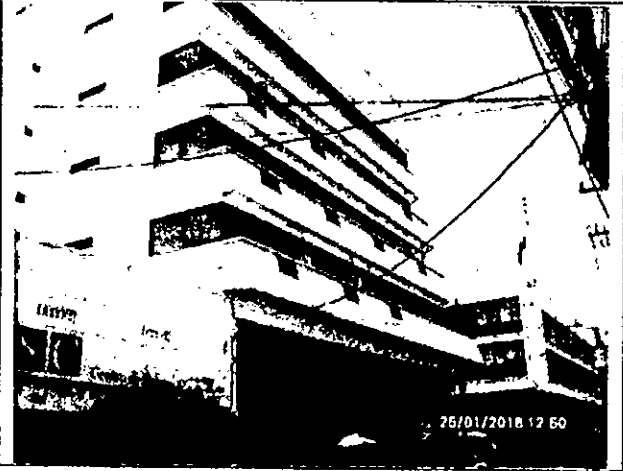
4.7 CONCEPTO GARANTIA

El suscrito valuador, con base en los lineamientos establecidos en las instrucciones del encargo valuatorio, conceptúan que los inmuebles objeto de la valuación, constituye un buen respaldo en cualquier operación inmobiliaria, comercial o crediticia.

5. REGISTRO FOTOGRAFICO



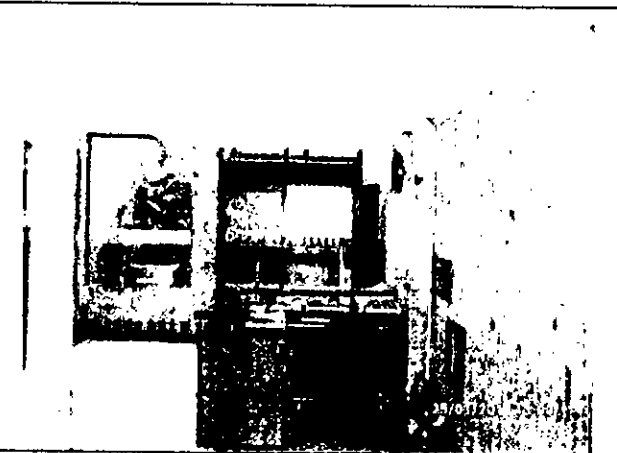
Fotografía No 1. Edificio Torre Malena



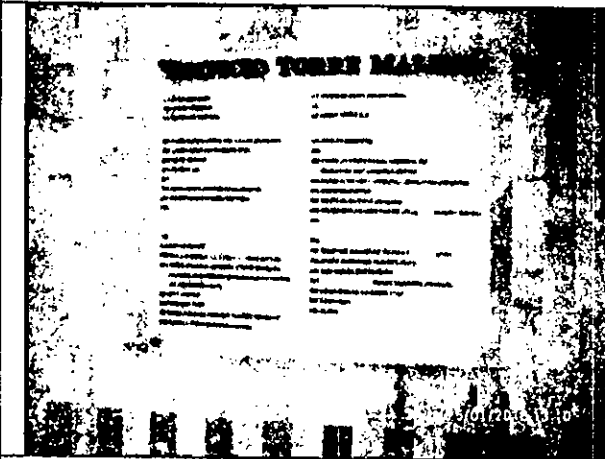
Fotografía No 2. Edificio Torre Malena



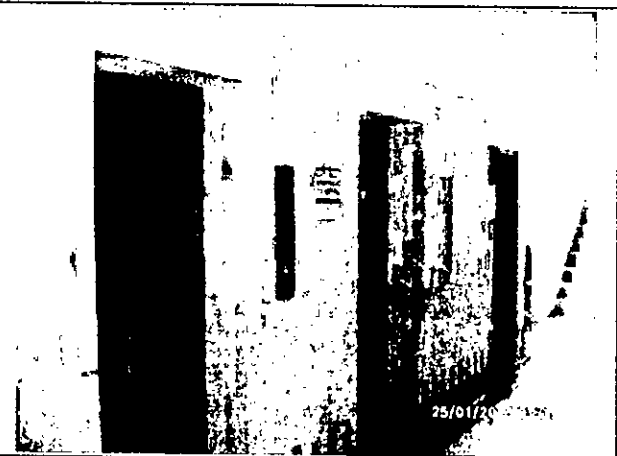
Fotografía No 3. Acceso al edificio



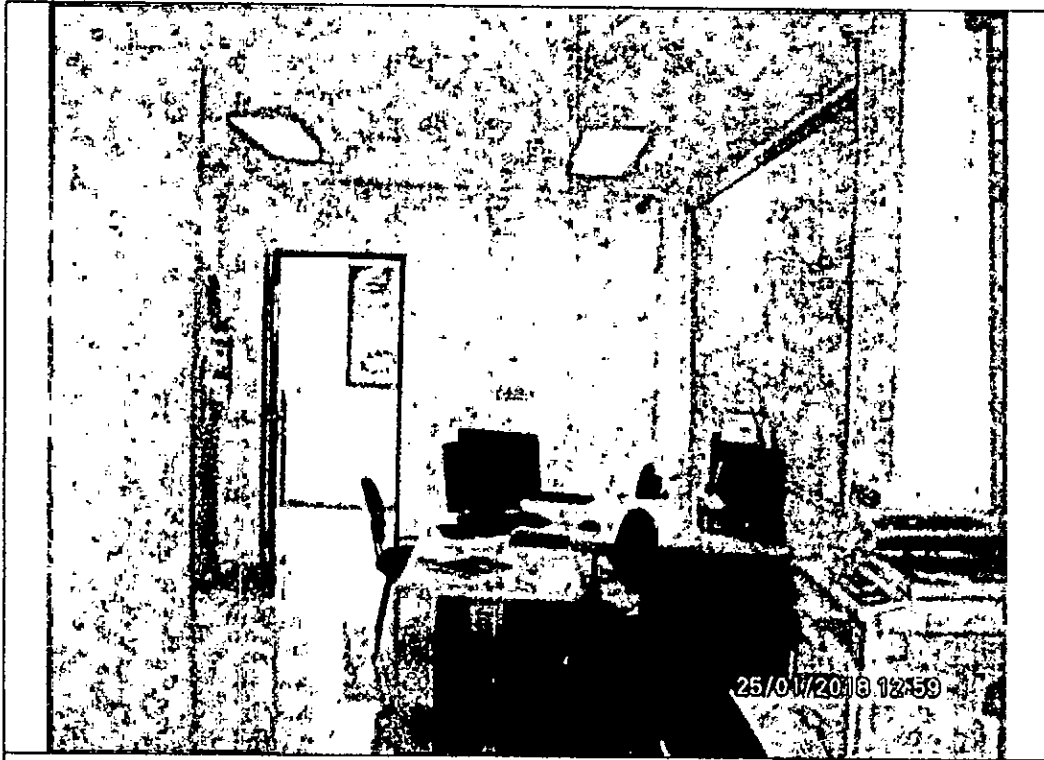
Fotografía No 4. Recepción 1 Piso



Fotografía No 5. Directorio Edificio



Fotografía No 6. Zona ascensores (3 piso)



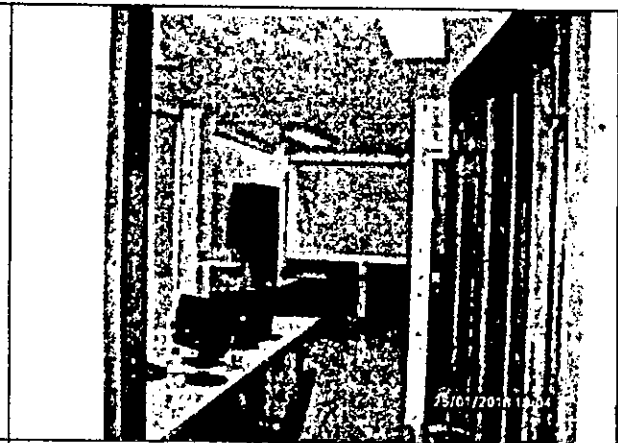
Fotografía No 7. Oficina 301



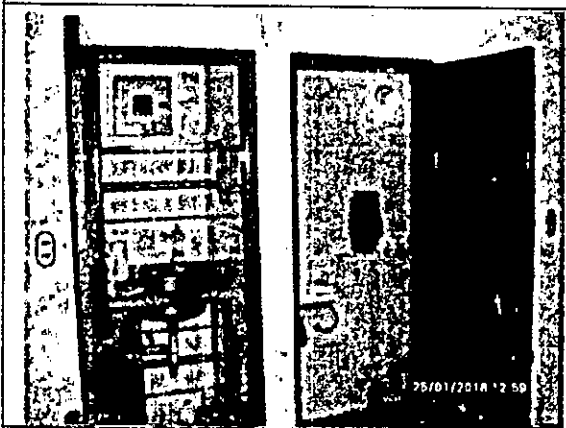
Fotografía No 8. Oficina 301



Fotografía No 9. Acceso escaleras



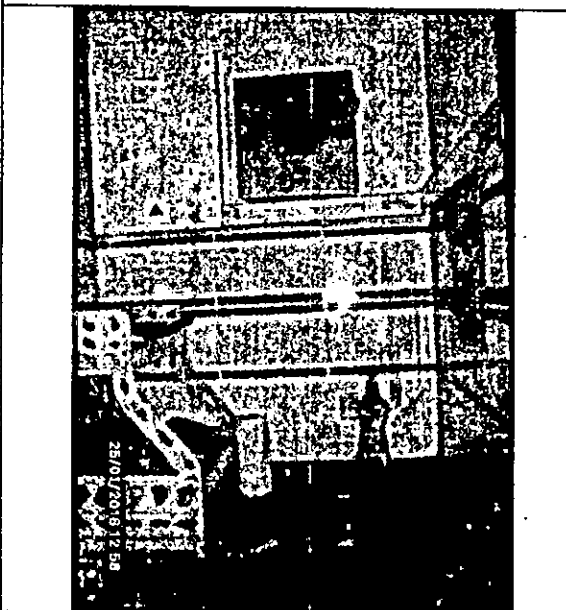
Fotografía No 10. Acceso a oficina 301



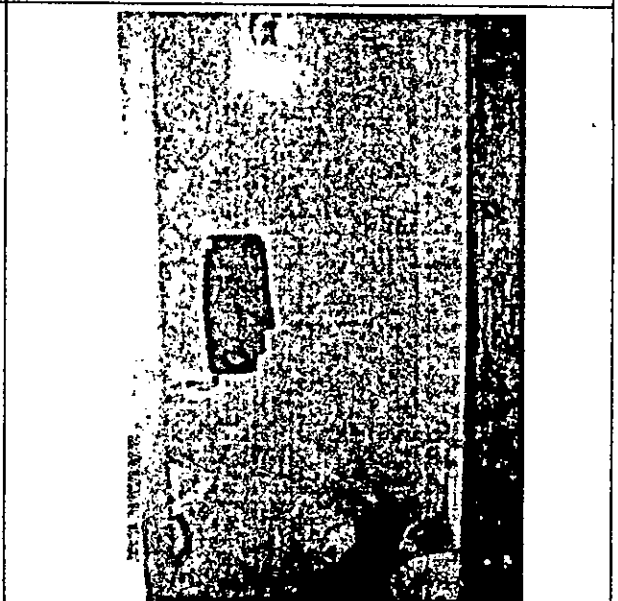
Fotografía No 11. Cocineta y baño



Fotografía No 12. Vista interior



Fotografía No 13. Cocineta



Fotografía No 14. Baño mixto

6. VALUACION - VALOR DE MERCADO

Realizada la verificación física del inmueble, analizada la información suministrada por el propietario, adelantado el trabajo de investigación del mercado, basados en la información que precede y en nuestra experiencia en el campo valuatorio, certificamos que el valor de mercado del inmueble relacionado a continuación y a la fecha, es de:

- **Inmueble:**

| | |
|--------------------------------|--|
| Propietario: | Delvis Sugey Medina Herrera / Superintendencia de Sociedades. |
| País: | Colombia |
| Departamento: | Córdoba |
| Municipio: | Montería |
| Barrio Catastral: | Centro |
| Dirección catastral | Carrera 3ª No 28-30 |
| | Oficina 301 |
| | Edificio Torre Malena |
| Cédula catastral | 230010102000001120902900000038 |
| Escritura Pública: | No 1.351 del 18 de agosto de 2009 de la Notaría 1ª del Círculo Notarial de Montería mediante la cual José Ignacio Llinas Chica y Luis Eduardo Llinas Chica venden a Delvis Sugey Medina Herrera. |
| Matrícula inmobiliaria: | No 140-74131 expedida el 24 de abril de 2017. |

- **Avalúo Comercial:**

| Ítem | Área (m2) | V/ unitario | V/ total \$ |
|------------------------|-----------|-------------|----------------------|
| Oficina 301 | 37,80 | 3.000.000 | 113.400.000,0 |
| | | | |
| Valor total COP | | | 113.400.000,0 |

Son: Ciento trece millones cuatrocientos mil pesos COP.

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.

El valuador declara que la valuación se ha realizado cumpliendo las normas, procedimientos y metodologías vigentes, especialmente las contempladas en el Decreto 1730 de 2009, el Decreto 1074 de 2015 y la Resolución 620 de 2008 expedida por el IGAC y demás normas que la modifican.

Atentamente,



HÉCTOR MANUEL MAHECHA BARRIOS
Ing. Civil Matrícula No 25202-16145
Avaluador RAA - 19.251.366

Bogotá D. C., 29 de enero de 2018

7. ANEXOS

- *Autorización para ingresar al prédio.*
- *Certificado de Tradición de la Matrícula Inmobiliaria No 140-74131 expedido el 24 de abril de 2017.*