



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL TOLIMA

Nit. 800113519-8



FEDELONJAS

**ANEXO TECNICO INFORME VALUATORIO CORPORATIVO
INMUEBLE RURAL**

**LOTE GUALI VIEJO
MUNICIPIO: MARIQUITA**

IBAGUE, MAYO 2019



ANEXO TECNICO

IDENTIFICACION DEL CLIENTE	
NOMBRE O RAZON SOCIAL DEL SOLICITANTE	ELECTROLIMA
DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN	NIT: 890.701.790
IDENTIFICACION DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN	
OBJETO DE LA VALUACIÓN	El presente anexo técnico se realiza como complemento al avalúo realizado por nuestra entidad, al lote Guali Viejo ubicado en la vereda Guali zona rural del municipio de Mariquita Tolima, con fines de determinar el valor final de comercialización en el mercado inmobiliario.
NOMBRE DE (LOS) PROPIETARIO(S)	ELECTROLIMA EN LIQUIDACIÓN. Fuente: Certificado de tradición.
NATURALEZA JURÍDICA	AUTO 440-2578 del 9 de marzo del 2004 SUPERSOCIEDADES DE BOGOTÁ. MODO DE ADQUISICIÓN: ADJUDICACIÓN EN LIQUIDACIÓN OBLIGATORIA DE SOCIEDAD COMERCIAL en el 8.36% de predio objeto de avalúo. Fuente: Folio de matrícula 362 – 14313, Certificado de tradición y libertad impreso el 19 de diciembre de 2.017. Y comunicación emanada de la Superintendencia de sociedades.
IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS	
MATRÍCULA INMOBILIARIA	362 – 14313
TÍTULO DE PROPIEDAD	AUTO 440-2578 del 9 de Marzo del 2004 SUPERSOCIEDADES DE BOGOTÁ. MODO DE ADQUISICIÓN: ADJUDICACIÓN EN LIQUIDACIÓN OBLIGATORIA DE SOCIEDAD COMERCIAL en el 8.36% de predio objeto de avalúo. Fuente: Folio de matrícula 362 – 14313, Certificado



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL TOLIMA

Nit. 800113519-8



FEDELONJAS

	de tradición y libertad impreso el 19 de Diciembre de 2.017. Y comunicación emanada de la Superintendencia de sociedades.		
CÉDULA CATASTRAL	No 00-01-0006-0008-000		
TIEMPO DE COMERCIALIZACIÓN	12 meses, dependiendo de los valores comerciales que se adopten y su estrategia de ventas.		
VALUACIÓN			
TERRENO			
Descripción	Área en (Ha)	Valor Unitario	Valor Total
Lote guali viejo	4.1355	\$ 225.000.000.00	\$ 930.487.500.00
% COPROPIEDAD (8.36%)	0.3457278	\$ 225.000.000.00	\$ 77.788.755.00
VALOR TOTAL TERRENO (8.36%)			\$ 77.788.755.00
SON: SETENTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE. (\$ 77.788.755.00)			
CONSIDERACION AL VALOR COMERCIAL			
<p>Como quiera que el inmueble materia de estudio, presenta características propias que hacen que los esfuerzos para su comercialización sean mayores, y tal como se informa en el estudio se estima un tiempo de gestión comercial de un año. Se plantea un valor comercial por venta de contado en un período no superior a seis meses.</p> <p>Lo anterior en virtud a los resultados obtenidos con las inmobiliarias, los cuales arrojaron que dado que el inmueble se encuentra por fuera del mercado, ya que si bien es cierto se encuentra en una estupenda ubicación, por su colindancia con el casco urbano del municipio, el hecho que la empresa no posea el dominio pleno sobre el mismo sino que sus derechos no llegan siquiera al 10%, la demanda se hace exigua por su dificultad para el desarrollo o aprovechamiento.</p> <p>En este sentido, la decisión adoptada frente a esta situación, es aplicar un factor de comercialización basado en la metodología de Herweert.</p>			



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL TOLIMA

Nit. 800113519-8



FEDELONJAS

Es de aclarar que el Criterio de Herweert para el factor de comercialización, es una metodología que combina la condición de la Oferta y la condición de la Demanda en un momento histórico de la investigación valuatoria. En consecuencia, y de conformidad con el avalúo realizado para este tipo de inmueble, se aplicaron los siguientes factores

Condición de Oferta	Coefficiente. Oferta	Condición de Demanda	Coefficiente. Demanda
Exigua	165.83200	Excesiva	165.83200
Escasa	144.22400	Considerable	144.22400
Baja	126.49300	Alta	126.49300
Moderada	111.80400	Regular	111.80400
Balanceada	100.00000	Balanceada	100.00000
Regular	0.89443	Moderada	0.89443
Alta	0.79056	Baja	0.79056
Considerable	0.69337	Escasa	0.69337
Excesiva	0.60302	Exigua	0.60302

Factor Oferta Balanceada: 1,000

Factor Demanda Escasa: 0,69337

Fórmula Valor Mts2: Valor Mt2 x (Factor Oferta x Factor Demanda)

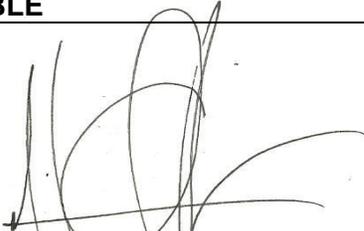
V Avalúo Adoptado= \$77.788.755 (0.69)
= \$53.936.389,5

Valor comercial final adoptado para la comercialización del inmueble:

\$54'000.000

CINCuenta Y CUATRO MILLONES DE PESOS MCTE

1.1 FIRMA DEL RESPONSABLE


CESAR AUGUSTO QUINTERO VARON
DIRECTOR EJECUTIVO