

REF: AV.252-2020



**AVALÚO COMERCIAL  
No. 252/2020**

**LOTE DENOMINADO VILLA PINZON  
VEREDA PARADERO #2  
SOBRE LA CARRETERA NACIONAL O PANAMERICA VIA FLANDES  
QUE CONDUCE A ESPINAL COSTADO DERECHO**

**FLANDES -TOLIMA**



Octubre 31 de 2020

## CONTENIDO

- I. INFORMACIÓN BÁSICA.
- II. TITULACION.
- III. CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACION.
- IV. CARACTERISTICAS GENERALES DEL TERRENO.
- V. CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIÓN.
- VI. REGLAMENTACION URBANISTICA.
- VII. ASPECTO ECONOMICO.
- VIII. COMPENDIO CONSIDERACIONES DETERMINANTES.
- IX. METODOLOGIA DEL AVALÚO.
- X. AVALÚO COMERCIAL.

**I. INFORMACIÓN BÁSICA.**

**BIEN A AVALUAR:**

Lote de terreno y construcción sobre él destinado al uso de parador y restaurante.

El presente avalúo corresponde a la suma de dinero que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y a recibir por esta propiedad en una transacción libre de todo tipo de financiación y restricciones de mercado.

**El avaluador declara que no tiene interés comercial y de ninguna índole sobre los bienes evaluados y que el presente estudio se realiza a solicitud del interesado.**

**1.1. SOLICITANTE DEL AVALÚO**

Dr. Albeiro Restrepo Osorio  
Liquidador  
Proceso Liquidación Judicial Guillermo Hernando Pinzón  
Juzgado 2 Civil del Circuito de Girardot Rad/ 318/2014

**1.2. FECHA DE LA VISITA**

Enero 15 de 2020.

**1.3. FECHA DEL INFORME**

Octubre 31 de 2020.

**1.4. TIPO DE INMUEBLE**

Lote de terreno y construcción sobre él.

**1.5. DIRECCIÓN**

Lote denominado Villa Pinzón  
Vereda paradero #2 sobre la carretera Nacional o Panamericana vía Flandes  
que conduce a espinal costado derecho.

**1.6. UBICACIÓN Y ACCESOS**

REF: AV.252-2020

El predio objeto del presente avalúo comercial, se encuentra localizado en el municipio de Flandes –Tolima sobre la carretera Nacional o Panamericana vía Flandes que conduce a Espinal costado derecho., a 5kms aprox. del Pueblo de Flandes.

Coordenadas geográficas aproximadas del predio:

- Latitud: 4°23'61.67" N  
Longitud: 74°83'93.66" W



## 1.7. BARRIO O URBANIZACIÓN

-----

**1.8. VEREDA**

Paradero # 2

**1.9. MUNICIPIO**

Flandes

**1.10. DEPARTAMENTO**

Tolima

**1.11. TIPO DE AVALÚO**

Avalúo comercial, siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC– mediante Resolución número Seiscientos Veinte (620) del 23 de Septiembre de 2008, con el objeto de establecer el valor comercial en el mercado actual, del inmueble que en el presente informe se identifica y describe.

**1.12. DESTINACIÓN ACTUAL DEL INMUEBLE**

Parador turístico y venta de comidas rápidas.

**1.13. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO**

- Fotocopia simple del folio de matrícula inmobiliaria

**II. TITULACIÓN**

**2.1. PROPIETARIO**

Guillermo Hernando Pinzón

**2.2. TITULO DE ADQUISICIÓN**

Compraventa de: Jorge E Mayorquin Sánchez a Guillermo Hernando Pinzón.

### **2.3. FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA E IDENTIFICACION CATASTRAL**

MATRICULA INMOBILIARIA: 357-24099  
COD CATASTRAL: 00-01-0003-0254-000

### **2.4. OBSERVACIONES**

- Este resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos.

## **III. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN**

### **3.1. DELIMITACION DEL SECTOR HOMOGENEO DE LOCALIZACION**

**NORTE:** Flandes

**SUR:** Espinal

**ORIENTE:** Melgar

**OCCIDENTE:** Ibague



### **3.3. ACTIVIDADES PREDOMINANTES DEL SECTOR**

El sector en el que se localiza el inmueble objeto del presente avalúo comercial, se caracteriza por uso agrícola e industrial.

### **3.4. TIPOS DE EDIFICACIÓN DEL SECTOR**

- Fincas
- Lotes vacíos

### **3.5. EDIFICACIONES O ENTIDADES IMPORTANTES DEL SECTOR**

-----

### **3.6. ESTRATIFICACIÓN SOCIO ECONÓMICA**

Lo suministra Planeación en la Alcaldía de Flandes.

### **3.7. VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR (ARTERIALES)**

El sector presenta infraestructura de acceso vial. Cuenta este con acceso por medio de las siguientes vías:

- Carretera Nacional o Panamericana

### **3.8. VÍAS PRINCIPALES INTERNAS**

-----

### **3.9. INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA DEL SECTOR**

El sector cuenta con todos los servicios públicos, como son: acueducto, y electricidad.

### **3.10. TRANSPORTE PÚBLICO**

En cuanto al transporte público, el sector cuenta con una provisión de rutas veredales con frecuencias seguidas al día estas prestan su servicio a diferentes veredas y a los pueblos.

### **3.11. ACTIVIDAD EDIFICADORA**

No se evidencia, pero existen varios predios en venta para posibles proyectos de vivienda.

## **IV. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO**

### **4.1. CABIDA SUPERFICIARIA**

**AREA DE LOTE:** 3.079.42 m2

**FUENTE:** Certificado de tradición

#### **ALTITUD**

Este lote se encuentra a una Altura de más de 285 mts aprox, sobre el nivel del mar a una Temperatura promedio de 28°C

**4.2. UBICACIÓN**

Lote de disposición de esquina con frente sobre la Carretera Nacional.

**4.3 LINDEROS**

Según Escritura 833 del 12/05/1993 Notaria Única del Espinal Lote que hace parte del Lote de mayor extensión denominado "LOTE A TRES (A3)" EL RECUERDO distinguido en los inventarios con la Letra A del municipio de Flandes (Tolima), determinado por los siguientes linderos por el frente u oriente, limita con la zona de la carretera Nacional que de Girardot que conduce al Espinal, en distancia novena y tres metros cincuenta centímetros (93.50mts). Por el fondo u Occidente, en longitud de noventa y un metros cincuenta centímetros (91.50mts) limitando con el lote de propiedad de Adán –Mayorquin ; por la derecha o Norte , limitando con el Lote de Propiedad de Jorge Eliecer Mayorquin en distancia de cuarenta y tres metros con setenta centímetros (43.70mts); Por la izquierda o Sur : Limita con calceta de penetración en distancia veintitrés metros con ochenta centímetros (23.80mts).

**4.4. CONFIGURACIÓN**

Lote de forma regular

**4.5. TOPOGRAFÍA**

Plano	x	Semiplano		Ondulado		Piedemonte		Escarpado	
-------	---	-----------	--	----------	--	------------	--	-----------	--

**4.6. RELACION FRENTE FONDO**

El lote presenta una relación frente 93.50 mts sobre la carretera Nacional. Fondo 43.70 mts aproximadamente.

**V. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN**

Cuenta con local de buen tamaño, salón para atención al público, cocina, depósito, baños públicos Total 283m2 aprox., medidas tomadas en el predio con una vetustez aprox. de 20 años.

## **VI. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**

Planeación en la Alcaldía de Flandes (la expedien presentando el ultimo predial cancelado).

### **6.1. USOS PERMITIDOS**

#### **Usos Principales:**

Se desconoce por qué no se consiguió la demarcación, uso y la norma para el predio por no encontrarse a paz y salvo en impuestos.

## **VII. ASPECTO ECONÓMICO**

El comercio que se observa es de bajo impacto

### **7.1. ACTIVIDAD ECONÓMICA**

Agrícola

### **7.2. MERCADO EN EL SECTOR**

OFERTA: Media –Pocos predios con características similares.

DEMANDA: Se establece que la demanda en el sector es baja.

COMERCIALIZACIÓN: La comercialización del inmueble en las condiciones actuales del mercado inmobiliario y de la construcción se considera poco favorable., adicionalmente la afectación con la Servidumbre eléctrica perpetúa y sus restricciones.

## **VIII. COMPENDIO CONSIDERACIONES DETERMINANTES**

Nota1: Aclaremos que desconocemos los siguientes puntos relacionados con la Servidumbre eléctrica área, debido a que no fue posible la entrega del Uso, demarcación y norma del predio:

- a. Se desconoce si es suelo es suburbano o rural.
- b. El área total de la servidumbre eléctrica

- c. Distancias de aislamiento para evitar descargas
- d. Restricciones en edificabilidad
- e. Restricciones de usos
- f. No aparece en el Certificado de Libertad la Anotación de esta servidumbre
- g. No se suministró Levantamiento topográfico
- h. Indemnización entregada al propietario por lucro cesante y el daño emergente.
- i. Año en que se instaló la Servidumbre
- j. Condiciones de mantenimiento e ingreso al predio por parte de los contratistas para mantenimiento en las redes
- k. Si el predio cuenta con alguna compensación en el pago de impuestos o se encuentra exento.
- l. Si el propietario solicitó reubicación familiar y de negocio si la servidumbre supera el 70% del total del predio.

La imposición de la Servidumbre Eléctrica genera al propietario un detrimento de su patrimonio por varios factores:

Potenciales alteraciones en la salud, efecto electromagnético sobre las personas

Afectación de uso

Afectación para edificabilidad

Reducción en área

Paisajística

Dificultad para vender o arrendar

Se extractan en este capítulo las características más relevantes de la propiedad expuesta en los capítulos anteriores, las cuales se han tenido en cuenta particularmente para la determinación del justiprecio comercial materia del presente informe:

- Desarrollo y conservación del sector como factor de consolidación
- Localización del inmueble respecto al sector
- Vecindario
- Red general de vías y accesos, directos e indirectos.
- Servicio de transporte.
- Materiales de construcción y acabados
- Servicios Públicos del sector y del inmueble.
- Estado de conservación del inmueble.
- Estrato socio – económico.

- 
- Explotación, rentabilidad y productividad del predio.
- 
- Forma y regularidad del predio-FORMA GEOMETRICA
- 
- Cercanía al centro de la ciudad y centros de servicios.

El presente avalúo no tiene en cuenta aspectos de tipo legal de ninguna índole, tales como titulación, embargos, hipotecas, etc.

El avalúo comercial corresponde al valor comercial del respectivo inmueble, valor expresado en dinero; entendiéndose por valor comercial, aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y a recibir de contado respectivamente por una propiedad en un mercado con alternativas de negociación.

## IX. METODOLOGÍAS DEL AVALÚO

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizó de manera central el método de comparación o de mercado.

**MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:** Método que busca establecer el valor de comercial del bien, a partir del estudio de ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al objeto de Avalúo. Específicamente, se emplearon ofertas de inmuebles localizados al interior del sector, que conservaban características similares a las del predio de estudio.

Dato	Dirección	Fuente	Disposicion	Descripción General	Area M2	Valor Pedido	Nego	Valor Final	
1	VARIANTE VIA FLANDES	315-2668813	EXT	uso Industrial	17000	\$ 900.000.000	10,00%	\$ 810.000.000	\$ 47.647
2	VARIANTE VIA FLANDES	3005604734	EXT	Para proyecto	235350	\$ 4.050.000.000	10,00%	\$ 3.645.000.000	\$ 15.488
3	FLANDES TOPACIO	3103314355	EXT	vivienda, agricola ,industria	110000	\$ 660.000.000	10,00%	\$ 594.000.000	\$ 6.000
4	FLANDES	3187059114	EXT	Para proyecto	20000	\$ 450.000.000	10,00%	\$ 405.000.000	\$ 20.250
5	FLANDES	3203465623	EXT	vivienda, agricola ,industria	28200	\$ 1.200.000.000	10,00%	\$ 1.080.000.000	\$ 38.297
6	FLANDES	3203465623	EXT		45000	\$ 1.500.000.000	10,00%	\$ 1.350.000.000	\$ 30.000

Los lotes en amarillo se apartan porque son áreas muy grandes.

Promedio de lotes similares y cercanos al del estudio \$ 35.398

**METODO DE COSTO DE REPOSICION:** Es 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. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

Para la obtención del valor de la construcción, hemos utilizado el método de depreciación por porcentaje de la vida técnica de FITTO Y CORVINI, que combina la edad y estado de la construcción.

ITEM	CONSTRUCCIONES
AREA CONSTRUIDA	283m2
VALOR DE REPOSICION M2 A NUEVO	\$800.000
ESTADO DE CONSERVACION	3
% DE VIDA CONSTRUIDA	20años
VALOR UNITARIO m2	\$572.800
DEPRECIACION	28.93
VALOR AJUSTADO	71.61
VALOR TOTAL CONSTRUIDO	\$162.125.040

**TOTAL CONSTRUCCION SIN TERRENO**

**X. AVALÚO COMERCIAL**

Lote denominado Villa Pinzón vereda paradero #2 sobre la carretera Nacional o Panamericana vía Flandes que conduce a espinal costado derecho.

**Nota 2 aclaratoria:**

Este informe se desarrolla de acuerdo con las ofertas existentes de lotes cercanos con usos para vivienda e industria sobre corredor vial , Si al obtener la Norma y los Usos de este predio se conoce sus restricciones de usos y edificabilidad , se vería afectado el valor de este informe valuatorio.

ITEM	AREA EN m2 PRIVADA	VR.UNITARIO \$/M2	SUBTOTAL
Lote	3.079.42m2	\$ 35.398	\$ 108.990.442
Construcción	283m2	\$ 512.880	\$ 162.125.040
<b>TOTAL</b>			<b>\$ 271.115.482</b>

**VALOR ESTIMADO: DOSCIENTOS SETENTA Y UN MILLONES CIENTO QUINCE MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS M/CTE**

**NOTA 3:** De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición. Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable

Atentamente,

SANDRA CARVAJAL  
TECNICA EN AVALUOS-PA 000151-17



Bogotá D.C, Octubre 31 de 2020

### **DECLARACION DE INDEPENDENCIA**

Como evaluador me permito manifestar, que en desarrollo del vínculo comercial que se deriva de la prestación de servicios de avalúos de Bienes Inmuebles, declaro mi independencia de criterio en la labor que realizo, por cuanto no poseo ninguna relación amistosa, ni lazos familiares o intereses particulares que hagan inclinar mis criterios a favor o en contra de la valoración que realizamos.

En consecuencia con todos los principios éticos como son la integridad, objetividad, independencia, responsabilidad, confidencialidad, la observancia de las disposiciones normativas la competencia, la actualización profesional y la colaboración, para adelantar con toda objetividad e imparcialidad mi trabajo.

### **CLAUSULA DE PROHIBICION DE PUBLICACION DEL INFORME**

El contenido de este informe de avalúo está protegido por la legislación vigente de propiedad intelectual, por lo que se prohíbe expresamente la reproducción, copia y publicación total o parcial de este documento sin el consentimiento previo y por escrito de la firma: NELSON ROBERTO MESTIZO REYES FINCA RAIZ. S.A.S

### **DECLARACION DE CUMPLIMIENTO**

El presente informe de avalúo se ha desarrollado de acuerdo con los parámetros establecidos en el esquema-CE-E-01 bajo las normas:

TCL 110302002- NCL 210302001-NCL 210302002.

MEMORIA FOTOGRAFICA



MEMORIA FOTOGRAFICA



# ANEXOS



REF: AV.252-2020



EL ORGANISMO DE CERTIFICACIÓN DE PERSONAS  
**SABER LONJA CERTIFICACIONES**

PA-000151-17



ISO/IEC 17024:2012  
16-OCF-001

Otorga certificado en competencias laborales a:

*Sandra Milena Carvajal*

C.C. 52.352.531

Quien cumple con los requisitos de competencia de la evaluación de la conformidad de acuerdo al Esquema-CE-E-01 bajo las normas:  
TCL 110302002 - NCL 210302001 - NCL 210302002

## PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES URBANOS

Fecha de Aprobación: 26 de Agosto de 2017

Fecha Ultimo Mantenimiento: 25 de Agosto de 2020

Fecha de Vencimiento: 25 de Agosto de 2021

Erika Liliana Cubillos Cadena  
Representante Legal  
Saber Lonja Certificaciones

CE-F-026