

REF: AV.253-2020



**AVALÚO COMERCIAL  
No. 253/2020**

**LOTE DENOMINADO LOTE A2 EL RECUERDO  
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 evaluador 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

**1.5. DIRECCIÓN**

Lote denominado A2 EL RECUERDO  
Vereda paradero #2 sobre la carretera Nacional o Panamericana vía Flandes  
que conduce a espinal costado derecho.

**1.6. UBICACIÓN Y ACCESOS**

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°14'15.77" N  
Longitud: 74°50'21.38" 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**

Lote vacío

**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: Ana Rita Mayorquín de Lozano a Guillermo Hernando Pinzón.

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

MATRICULA INMOBILIARIA: 357-18498  
COD CATASTRAL: 00-01-0003-0255-000

**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:** Ibagué

**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:** 6.092.49 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 medianera con frente sobre la Carretera Nacional.

#### 4.3 LINDEROS

**POR EL NORTE:** Con el Lote(A 1).el recuerdo adjudicado en esta sucesión a Abundio Mayorquin Sánchez en extensión de 75.50m<sup>2</sup>. **POR EL SUR:** con el lote A3 , el Recuerdo adjudicado en esta sucesión a Jorge Eliecer Mayorquin Sánchez , en extensión de 55.50 mts.**POR EL ORIENTE:** Con la carretera Central Espinal –Girardot en extensión de 93mts.

#### 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 mts sobre la carretera Nacional. Fondo 55.50 mts aproximadamente.

### V. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

Casa campesina de pequeña (no se permitió el ingreso)

### VI. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Planeación en la Alcaldía de Flandes (la expiden 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 solicito 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

Adicionalmente se observa que en lote existe una antena para celular que debe cancelar un arriendo y contara con un contrato de arrendamiento.

También se observó que hay un puesto con venta de matas.

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.

<b>Dato</b>	<b>Dirección</b>	<b>Fuente</b>	<b>Disposicion</b>	<b>Descripción General</b>	<b>Area M2</b>	<b>Valor Pedido</b>	<b>Nego</b>	<b>Valor Final</b>	
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 m2 lote \$ 35.398

**X. AVALÚO COMERCIAL**

Lote denominado Lote A2 El RECUERDO 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	6.092.49	\$ 30.000	\$ 182.774.700
<b>TOTAL</b>			<b>\$ 182.774.700</b>

**VALOR ESTIMADO: CIENTO OCHENTA Y DOS MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS 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**





# ANEXOS



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

Otorga certificado en competencias laborales a:

*Sandra Milena Carvajal*

PA-000151-17



ISO/IEC 17024:2012  
16-OCP-001

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