

Valledupar, 29 de noviembre de 2022

Doctora

DANITH BOLÍVAR OCHOA

Juez Quinto Civil del Circuito de Valledupar

E. S. D.

Ref. Proceso Ejecutivo con Acción Real de **SERVICIOS FINANCIEROS S.A. SERFINANSA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO** contra **JAIRO ALFONSO SUÁREZ OROZCO.**
RAD. 2018-0070

VICTOR JULIO JAIMES TORRES, mayor de edad, domiciliado y residente en Valledupar, identificado con la cédula de ciudadanía N° 12.719.491 expedida en Valledupar, Abogado en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional N° 29.402 del CSJ; de la manera más respetuosa acudo ante su Despacho, actuando como apoderado judicial del señor **JAIRO ALFONSO SUAREZ OROZCO**, con la finalidad de controvertir y presentar las observaciones pertinentes, que me permiten con base en ellas, allegar un avalúo que dista casi el doble del presentado por la parte demandante.

Para demostrar lo aquí indicado, me permito transcribir sobre qué bien se ampara el crédito; y para ello me permito recoger apartes de la escritura pública N° 2.143 del 3 de noviembre de 2011 otorgada y protocolizada en la Notaría Primera del Círculo de Barranquilla.

El bien a avaluar, como se desprende de la primera hoja de la escritura enunciada, se trata de un lote junto con la edificación en él construida, ubicado en la Calle 9 con Carrera 10 de la ciudad de San Juan del Cesar – Guajira, con una cabida de 840 metros cuadrados. Se trata de un bien urbano, cuyas características y lindero reposan en el folio dos (2) de la escritura, como igualmente su matrícula inmobiliaria.

En el folio tres (3) de la misma escritura, en la cláusula tercera, extensión del gravamen dice: *“...Dentro de la garantía hipotecaria que por el presente instrumento se constituye **quedan comprendidos no solo los inmuebles descritos y alinderado en el punto primero de esta escritura, sino todas las edificaciones y construcciones que actualmente existen en los mencionados inmuebles y las que se construyan en el futuro junto con cualesquiera bienes que de acuerdo con el artículo 658 del Código Civil se consideran inmueble por destinación, extendiéndose a los cánones devengados por arrendamiento y a la indemnización debida por los asegurados del mismo bien de acuerdo con el artículo 2446 del Código Civil...***”. (Lo resaltado es nuestro).

El Ingeniero JOSÉ MANUEL SALES PUCCINI miembro de la Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla, realiza el avalúo encomendado por la parte demandante (Serfinansa), señalando que el valor del inmueble materia de este proceso asciende a la suma de \$3.461.098.000.

Para llegar a ese valor en dicho dictamen, el profesional tuvo en cuenta unos valores que no se adaptan a la realidad de la zona, porque desconoce los valores de la realidad local.

Ahora bien, el hecho de que la totalidad de la construcción no se encontrara incluida en la licencia, no es menos cierto que conforme a los planos comprende la integralidad de la edificación; y en ella encontramos una edificación de cinco (5) pisos, bien inmueble que se hipotecó no de manera parcial, sino en su totalidad, como se desprende de la escritura pública N° 2143 del 3 de noviembre de 2011.

La situación indicada generaría, que en el caso remoto que se lleve a subasta pública, el bien no se iría a rematar hasta el cuarto piso; sino que comprendería toda la edificación, que es la garantía de la entidad demandante respaldada con la hipoteca, y el restarle valor a éste por no mencionarse en la licencia las construcciones de la azotea, la cual sería subsanable mediante trámites administrativos de licencia de reconocimiento y ampliación, cercenaría lo que debería ser un dictamen real y objetivo, es decir, que el dictamen estaría mutilando un derecho patrimonial, que en un estado social de derecho, el fin es garantizar la efectividad de éstos como igualmente la propiedad privada, adquirida con arreglo a las leyes; por lo que no pueden ser vulnerados por parte del perito escogido por Serfinansa (art. 1, 2, 58 y 333 de la Carta Política de 1991).

Veamos a continuación las diferencias en los valores otorgados por el perito valuador de la Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla con los del perito valuador de la Lonja de Propiedad Raíz del Cesar:

AVALÚO DEL ING. JOSÉ MANUEL SALES PUCCINI

ITEM	AREA m2	VALOR M2	VALOR TOTAL
Terreno	840,00	\$370.000	\$310.800.000
Construcción EDIFICIO	1.733,98	\$1.740.085	\$3.017.272.588
Construcción PISCINA	69,36	\$830.559	\$57.607.572
Construcción CONST. 2 PISOS	53,08	\$1.008.796	\$53.546.892
ZONAS DURAS	177,44	\$123.258	\$21.870.900
VALOR TOTAL			\$3.461.097.952
VALOR FINAL ADOPTADO			\$3.461.098.000

AVALÚO DEL ARQ. WILDE ARAÚJO ORTEGA Y ARQ. HELCÍAS RODOLFO CASTILLA VALERA

Resumen del Valor del Inmueble:

CONCEPTO	AREA	PARCIAL	Importe
Terreno	840,00	400.000,00	336.000.000,00
Construcción T1	1.903,64	2.821.500,00	5.371.120.260,00
Construcción T2	48,00	1.187.500,00	57.000.000,00
Terrazas Desc. Azotea	308,71	665.000,00	205.292.150,00
Terrazas Cubiertas Azotea	123,12	1.056.000,00	130.014.720,00
Terr. Primer Piso-Z. Piscina	223,86	495.000,00	110.810.700,00
Piscina	69,36	1.188.000,00	82.399.680,00
Total			6.292.637.510,00

Como se puede observar señora Jueza, hay una fuerte diferencia que afecta el derecho patrimonial del demandado señor JAIRO SUÁREZ, ya que el Ing. José Sales Puccini **determina el valor del metro cuadrado de construcción en \$1.740.085**; mientras que el miembro de la Lonja de Propiedad Raíz del Cesar Arq. Wilde Araujo Ortega **determina el metro cuadrado de construcción en \$2.821.500**, arrojando una diferencia de **\$1.081.415** por metro cuadrado de construcción; eso significa que si dicho valor se multiplica por el total del área construida (1.903.64 mts²), arrojaría un resultado de **\$2.058.624.851**.

Ahora bien, con relación al valor del lote de terreno, que es de 840 metros cuadrados, me permito indicar que sobre este punto existe una **diferencia de \$30.000** por metro cuadrado, que también afecta el valor final del terreno, y de acuerdo al resultado de una simple operación matemática, arroja una diferencia de **\$25.200.000**.

CONCEPTO	Importe
Terreno	336.000.000,00
Edificacion	5.956.637.510,00
Equipos, muebles y enseres	1.893.360.562,00
Total	8.185.998.072,00

Por otro lado, se hace menester manifestar, que el avalúo aportado por el demandante carece de un desglose general de cada sitio interno del edificio, es decir, no discrimina pormenorizadamente las áreas, los acabados, la funcionalidad, ni los materiales de construcción de las zonas, haciendo sólo una descripción general del bien, sin especificar cada ítem.

Tal valuación le resta importancia, presentación, calidad y vista a la edificación, lo que incide ostensiblemente en desmedro de los intereses de mi apadrinado; porque al allegar un dictamen apoyado de imágenes con poca visibilidad, que no logra proyectar el bien inmueble en sus condiciones y características reales; genera un desequilibrio en la apreciación, valoración y razonabilidad que podría formar en el funcionario judicial un razonamiento equivocado y alejado de toda objetividad, como me permitiré traerlo a colación con la comparación pertinente. Veamos:

AVALUO LONJA DEL CESAR



AVALÚO LONJA BARRANQUILLA



FOLIO No 02211048
FECHA DE EXPEDICION 28/11/22
FECHA DE CADUCIDAD 28/11/23



4. Recepción.



5. Fachada, acceso principal y estacionamiento



6. Desde Recepción: Acceso



7. Restaurante.



8. Terraza de piscina.



9. Cafetería de piscina.



FOLIO No 02211048
FECHA DE EXPEDICION 28/11/22
FECHA DE CADUCIDAD 28/11/23



10. Punto fijo.



11. Detalle ascensor.



12. Escalera de servicio.



13. Piscina



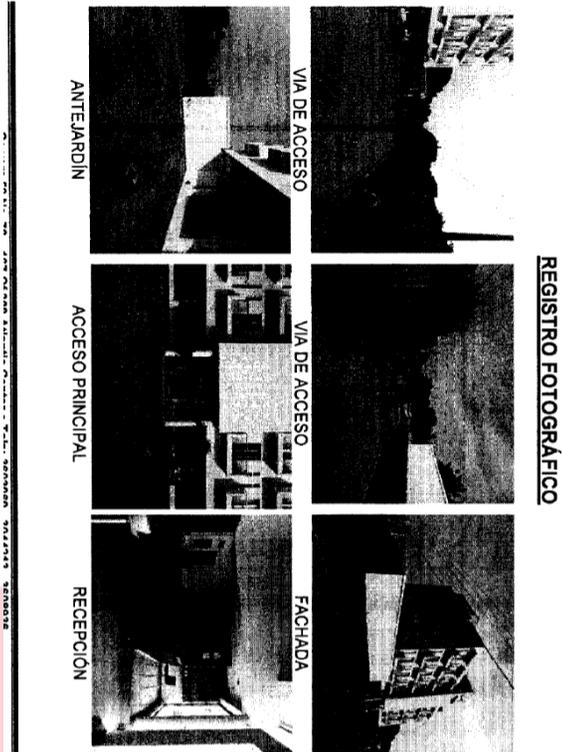
14. Área administrativa.



15. hall de piso.



16 y 17. Interior habitación doble.



ING. JOSE M. SALES PUCCINI
RAA AVAL-72133942. Miembro Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla



FOLIO No 02211948
 FECHA DE EXPEDICIÓN 28/11/23
 FECHA DE CADUCIDAD 28/11/23

LA LONJA
 Lonja de Propiedad Raíz del Cesar
 El Gremio Inmobiliario - Profesionales en Avalúos

ING. JOSE M. SALES PUCCINI
 RAA AVAL-72133942. Miembro Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla

18 y 19. Habitación minusválido.



19 y 20. Suite Junior.



21 y 22. Suite.



El perito de la Lonja de Barranquilla no tuvo en cuenta en el avalúo ciertos bienes muebles que son inmuebles por destinación, como así lo indica el artículo 658 del Código Civil, que dice: “... *Se reputan inmuebles, aunque por su naturaleza no lo sean las cosas que están permanentemente destinadas al uso cultivo y beneficio de un inmueble, sin embargo de que puedan separarse sin detrimento. Tales son, por ejemplo:*

- *Las losas de un pavimento.*
- *Los tubos de las cañerías.*
- *Los utensilios de labranza o minería, y los animales actualmente destinados al cultivo o beneficio de una finca, con tal que hayan sido puestos en ella por el dueño de la finca.*
- *Los abonos existentes en ella y destinados por el dueño de la finca a mejorarla.*
- *Las prensas, calderas, cubas, alambiques, toneles y máquinas que forman parte de un establecimiento industrial adherente al suelo y pertenecen al dueño de éste.*
- *Los animales que se guardan en conejeras, pajareras, estanques, colmenas y cualesquiera otros vivares, con tal que estos adhieran al suelo, o sean parte del suelo mismo o de un edificio...*”

Teniendo en cuenta la norma, el perito de la Lonja Propiedad Raíz del Cesar sí tuvo en cuenta los muebles y enseres con los cuales está guarnecido y sirve de producción al hotel, al momento de realizar el avalúo; lo que no hizo el perito de Barranquilla, afectando los intereses del demandado Jairo Suárez Orozco, que arroja la suma de **\$1.893.360.562**.

Conforme a lo antes dicho, el dictamen pericial realizado por el valuador de la ciudad de Barranquilla, segrega de su dictamen conceptos, y no tuvo en cuenta otros, con lo cual sí afecta los intereses de mi poderdante, y que es

pertinente reiterar, como no tener en cuenta lo que no estaba en la licencia, valorar el área de construcción en porcentaje distinto como ut supra lo indicamos, y el área de terreno.

Aunado a lo anterior, es preciso indicar que el peritazgo adolece de lo normado en el artículo 226 numeral 4°, 5° e ítems subsiguientes. La metodología de comparación de mercado, afecta los intereses del demandado, ya que trae a colación estudios que no se acompañan a la región en sus valores y en lo antecedente indicado, cuando en su lugar debió tenerse en cuenta la **metodología costo de reposición**, como sí lo hizo el perito de la Lonja Propiedad Raíz del Cesar, como es lo obvio y natural.

A continuación, me permito trasladar con más claridad esta metodología:

El inmueble en estudio está en los parámetros siguientes:

Produce rentabilidad, y todo bien que produce renta, además presenta Ventaja de la “Cosa hecha”; que es el aumento de valor que tiene un inmueble por la ventaja de estar ya construido y listo para ser utilizado en relación con otro por construir; el “Valor en marcha” que es un valor intangible que corresponde a la organización o administración eficiente de una empresa que ya está funcionando, se le aplica el factor de COMERCIALIZACION o tercer factor.

En el libro “AVALUOS DE INMUEBLES Y GARANTIAS” del Doctor Oscar Borrero Ochoa, en el capítulo 8. Plantea .

Muchos evaluadores presentamos los informes aplicando el tercer factor o bien a el valor del terreno o la construcción, probablemente estamos presentando el avalúo correcto, pero este método es posible que presente inconsistencias de presentación, sobre todo cuando se analiza el valor de la construcción.

Condiciones que influyen en el factor de comercialización

- Características geoeconómicas del sector donde está situado el inmueble
- Condiciones de la economía y los negocios
- Adecuación del inmueble al entorno
- Localización específica en el sector
- Obsolescencia económica
- Obsolescencia Física
- Demanda por la zona la cual depende de las normas municipales, infraestructura, Vías, cambio de usos, transporte, tendencias de la población y la ciudad.
- Servicios públicos

Conclusiones

El Gremio Inmobiliario - Profesionales en avalúos
-Estratos

-Centros comerciales cercanos o proyectos hoteleros
-Influjo de la edad y conservación.

Ahora bien, en centros urbanos con poder adquisitivo y dinámica poblacional este factor es superior a uno (1) y generalmente se sitúa entre 1.1 y 1.2. En zonas muy activas de mercado y altamente demandadas está entre 1.3 y 1.5.

Para nuestro caso sería:

REF	ÍTEM	UN	FACTOR DE COMERCIALIZACION	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	TERRENO + CONSTRUCCION	UND	1,10	\$ 8.185.998.072	\$ 9.004.597.879
TOTAL AVALUO COMERCIAL					\$ 9.004.597.879

* Se determina como valor de mercado del Inmueble denominado Hotel Arisuan de la ciudad de San Juan del Cesar (Guajira) la cantidad de: **\$9.004'597.879.00 en NR. (NUEVE MIL CUATRO MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL SETENTA Y OCHOCIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS M/CTE, en números redondos)**

Finalmente, hay razón suficiente señora Jueza, para **objetar por error grave** el avalúo presentado por la parte demandante, porque llega a unas conclusiones y a unos valores, que en caso de realizarse la subasta tendría que rematarse hasta el cuarto piso de la edificación, y como la construcción se concibió para un hotel, los elementos que lo integran y el good will deben comprender el real avalúo, porque así lo indica la ley (Código Civil).

El Despacho deberá indagar si se está presentando una injusticia o no, porque las reglas de la experiencia y la sana crítica en el examen de las pruebas conducen a indicar, que, es inaudito que un hotel moderno con ocho (8) años de construcción, con acabados de muy buena calidad, se avalúe en \$3.461.098.000, cuando hoy en día el bien inmueble más insignificante, construcción en un barrio de estrato medio está costando \$400.000.000, en clase alta entre \$2.000.000.000 y \$4.000.000.000.

También me permito indicarle al Despacho, por información de mi poderdante, que Serfinansa cuando le fue a realizar el crédito, tuvo en cuenta el avalúo de la época que lo fue de más de \$7.000.000.000; y ahora pretende con un peritazgo fuera de contexto, afectar al ejecutado.

En última instancia si el Despacho lo considera pertinente, en armonía con el artículo 444 del CGP, aplique el numeral 2 en toda su extensión; o como lo dice el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Pereira en providencia de octubre 30 de 2020 – radicado 66001221300020200023400, que el perito ajuste su dictamen o presente un avalúo diferente.

Tenga en cuenta el avalúo que se presenta por la parte ejecutada; que con éste se demuestra que hay error grave en el dictamen presentado por la parte demandante.

Le agradezco señora Jueza darle trámite a la presente objeción.

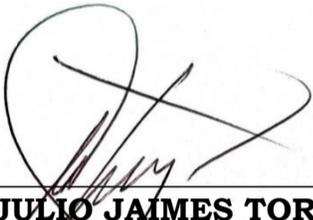
OFICIE A SERFINANSA PARA QUE ALLEGUE EL AVALÚO QUE TUVO EN CUENTA AL MOMENTO DE HACER EL CREDITO, EL CUAL FUE SOLICITADO POR EL SUSCRITO A TRAVÉS DE DERECHO DE PETICIÓN.

ANEXOS

Se allega con la presente objeción lo siguiente:

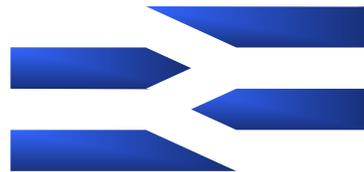
- Avalúo realizado por peritos de la Lonja de Propiedad Raíz del Cesar
- Derecho de petición de fecha 29 de noviembre de 2022 (**con este documento pretendo demostrar que Serfinansa recibió la solicitud de la copia del avalúo que tuvo en cuenta al momento de la aprobación del crédito**).

De usted, atentamente,



VÍCTOR JULIO JAIMES TORRES
C.C. No. 12.719.491 Valledupar
T.P. No. 29.402 del C.S.J.

Avalúos urbanos y rurales.
Compra-venta, asesorías.
Diseño, construcción.
Remodelaciones.



Avalúo Inmobiliario

Folio HRCV	02211048
Expedición	28/11/2022
Vencimiento	28/11/2023
Solicitante	Dr. JAIRO SUAREZ OROZCO
Valuadores	Arq. Helcías Rodolfo Castilla Valera. R.A.A. N° AVAL 15241902. A.N.A. Arq. WILDE TOMAS ARAUJO ORTEGA R.A.A. N° 19211313 ANAV

MIEMBROS LONJA DE PROPIEDAD RAIZ
DEL CESAR

Objeto del avalúo
Inmueble que se Avalúa

Conocer su valor comercial
Hotel.



Ubicación	Calle 9 Carrera10. San Juan del Cesar La Guajira
No cuenta catastral	Sin información
No. de Matrícula Inmb.	214-25074
Régimen de propiedad	Privada
Propietario	JAIRO ALONSO SUAREZ OROZCO
Escritura Pública No.	265 del 24-08-2.010 NOTARÍA ÚNICA DE SAN JUAN DEL CESAR
Informe y visita técnica	22 de noviembre de 2.022
Fecha del informe	28 de noviembre de 2.022

Valor Estimado **\$ 9.004'597.879.00**

Arquitecto:
Helcías Rodolfo Castilla.

Calle 16 No.11A – 10. Oficina 203.
Edif. Finicesar, Valledupar, Cesar.
Tel. (5)5749293, Cel. 3157184890
helciasrodolfo@gmail.com

MIEMBRO DE:



FOLIO No	02211048
FECHA DE EXPEDICION	28/11/22
FECHA DE CADUCIDAD	28/11/23

AVALUO EN PREDIO URBANO

PROPÓSITO DEL AVALÚO:

El presente análisis valuatorio tiene por objeto estimar el valor del área de terreno y construcción de un predio Urbano, tasados en pesos colombianos, de acuerdo con los valores comerciales encontrados en la zona del predio y discriminado en el área de terreno requerido según la información técnica recibida y en cumplimiento de la legislación colombiana en cuanto a la aplicación de los procedimientos y metodologías para avalúos.

El presente análisis valuatorio se realiza teniendo en cuenta las condiciones económicas al momento del avalúo y los factores que puedan incidir positiva o negativamente en el resultado final.

DEFINICIÓN DE VALOR DE MERCADO

El valor de mercado o de mercado como se utiliza en este informe se define como: la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción.

DERECHO DE PROPIEDAD:

Se considera que el propietario tiene derecho de propiedad completo y absoluto pudiendo disponer y transferir el inmueble con entera libertad.

MAYOR Y MEJOR USO:

Se define como: El uso más probable de un bien, físicamente posible, justificado adecuadamente, permitido jurídicamente, financieramente viable y que da como resultado el mayor valor del bien valorado.

VIGENCIA DEL AVALÚO:

El presente avalúo tiene vigencia de un año a partir de la fecha de su emisión, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica o normativa que afecten o modifiquen los criterios analizados.



FOLIO No	02211048
FECHA DE EXPEDICION	28/11/22
FECHA DE CADUCIDAD	28/11/23

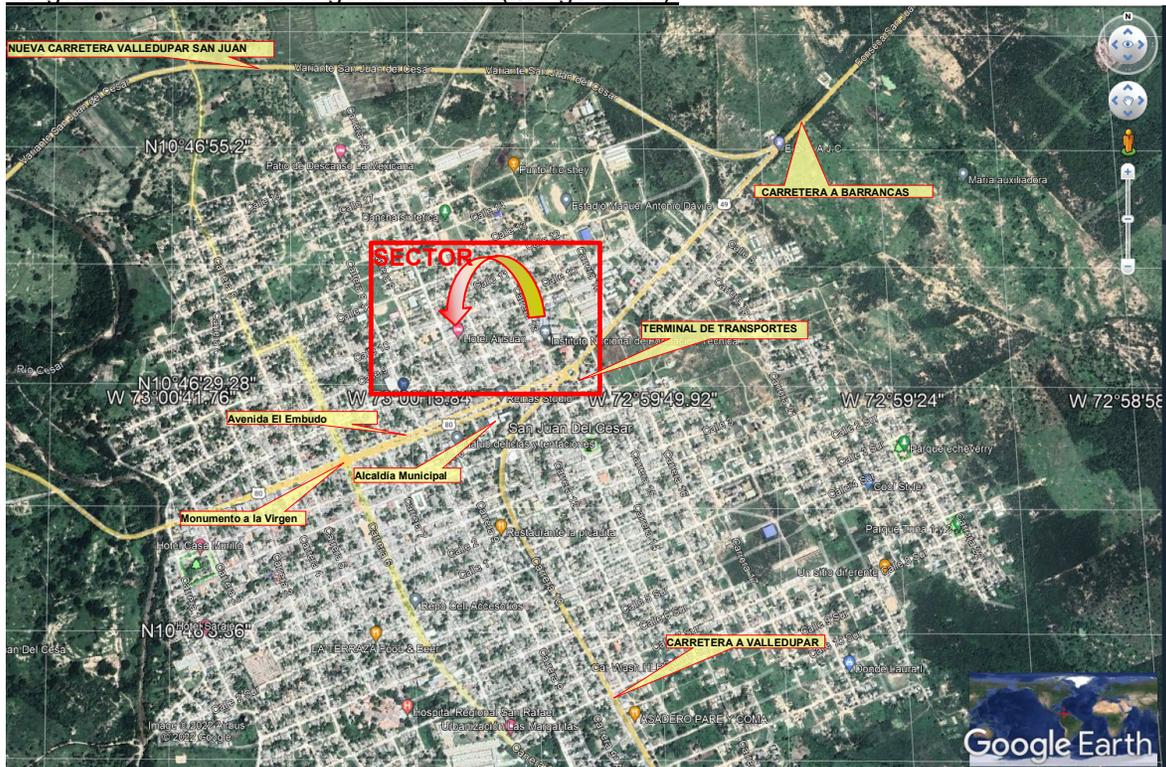
Características Urbanas

Clasificación de la zona	Zona Residencial		
Índice de saturación en la zona	80%	Población	Normal
Tipo de Construcción	Viviendas unifamiliares de estrato medio bajo, con acabados sencillos. Institucionales como La Normal Superior y el Mega colegio, en construcción, Colegio El Carmelo, El terminal de Transporte, Recreacionales, Parque de la Normal y Estadio de Fútbol.		
Servicios Municipales	Agua potable, energía eléctrica, alcantarillado sanitario, telefonía, cuenta con vías internas pavimentadas, Avenidas del Plan Vial, cercanía al servicio de transporte público de buen nivel.		
Contaminación ambiental	Baja.		
Uso de suelo permitido	ZR	Densidad	Media.
Vías principales de acceso	Calle 10 y carrera 9.		
Tendencia de plusvalía en la zona	media a largo plazo		

Localización

A. Localización en la Ciudad

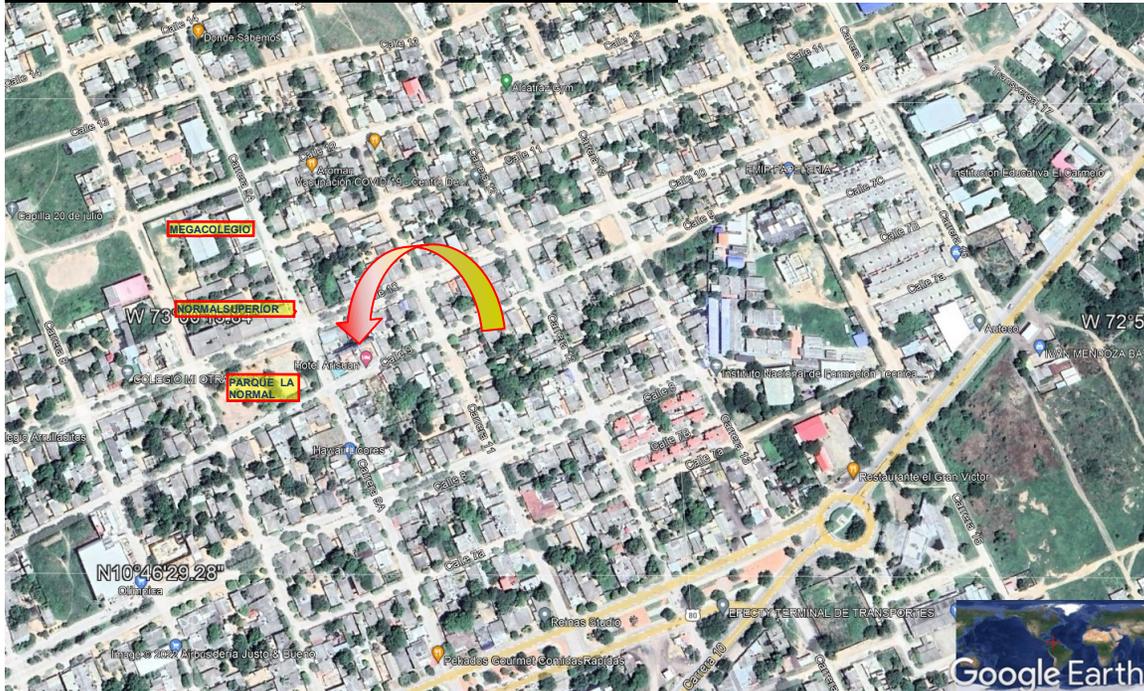
Fragmento tomado de Fotografía satelital (Google earth).



FOLIO No	02211048
FECHA DE EXPEDICION	28/11/22
FECHA DE CADUCIDAD	28/11/23

B. Localización en el Sector

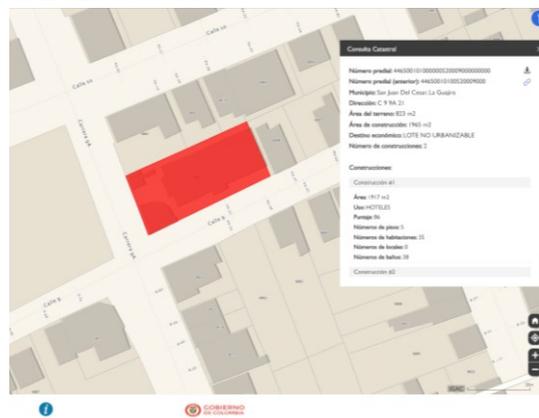
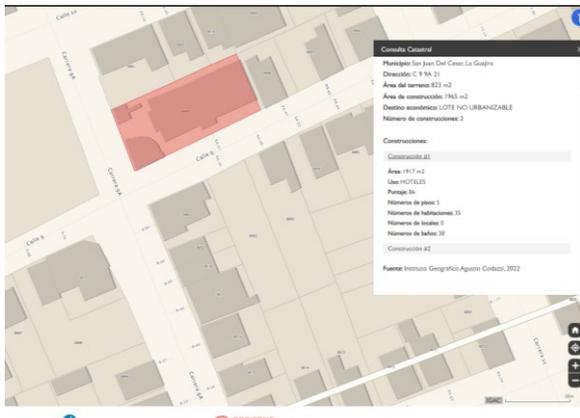
Fragmento tomado de Fotografía satelital (Google earth).



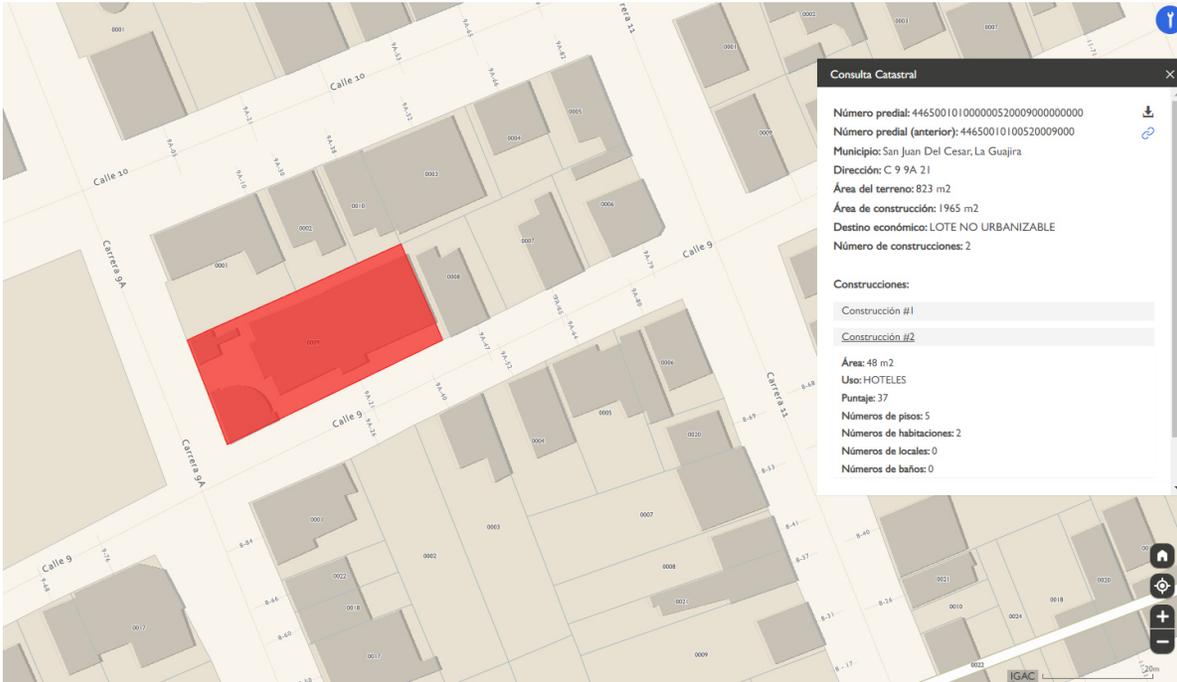
COLINDANCIAS Y LINDEROS DEL INMUEBLE, Según Plano topográfico

Al Norte	Con propiedades de LEONOR CUELLO, ALICIA CUELLO y ENER CUELLO.
Al Sur	Con , calle 9 en medio
Al Este	Con, Propiedad de CARMEN BERMUDEZ DAZA
Oeste	Con, carrera 9 A, en medio, Parque de la Normal.
Area Total del terreno según Levantamiento topográfico de noviembre de 2009 de LUIS R. ALARCON P. M.P. # 01-11401 CPNT.: 850.77 m2.	
Area según IGAC 823.00 m2.	
Area según Folio de Matricula Inmobiliaria 840.00 m2.	

CONSULTA CATASRAL: IGAC.



FOLIO No	02211048
FECHA DE EXPEDICION	28/11/22
FECHA DE CADUCIDAD	28/11/23



El área del lote según Matrícula Inmobiliaria	=	840.00 m².
Área del lote según levantamiento topográfico	=	850.77 m²
Área de Lote según IGAC	=	823.00 m²

Uso y descripción del inmueble

El Inmueble en estudio está constituido por un lote de terreno dentro del perímetro urbano de la ciudad de San Juan del Cesar, con disponibilidad de servicios públicos básicos, vías perimetrales pavimentadas y el edificio localizado en él, que es la primera etapa del **Hotel Arisuan**.

El edificio, fue diseñado como hotel en cinco (5) pisos, para treinta y cinco (35) habitaciones y sus servicios complementarios, con la siguiente distribución:

PRIMER PISO: Andenes, estacionamiento y plataformas de recibo, acceso, lobby, recepción, escaleras y ascensor, cafetería, restaurante, terraza cubierta y terraza con vista a la piscina, hall de circulación de servicios, baños hombres y mujeres, cocina, depósito, cuarto frío, zona de servicios con escaleras, espacio para montacargas, garaje interior para un vehículo y lavandería con servicio externo. Además una construcción externa para máquinas y equipos de dos pisos

SEGUNDO PISO: Hall de circulación central, vacío al lobby, balcón a la piscina, administración y gerencia, zona de empleados con vestieres y baños, zona de servicios de piso y diez (10) habitaciones, una (1) para discapacitados.

FOLIO No	02211048
FECHA DE EXPEDICION	28/11/22
FECHA DE CADUCIDAD	28/11/23

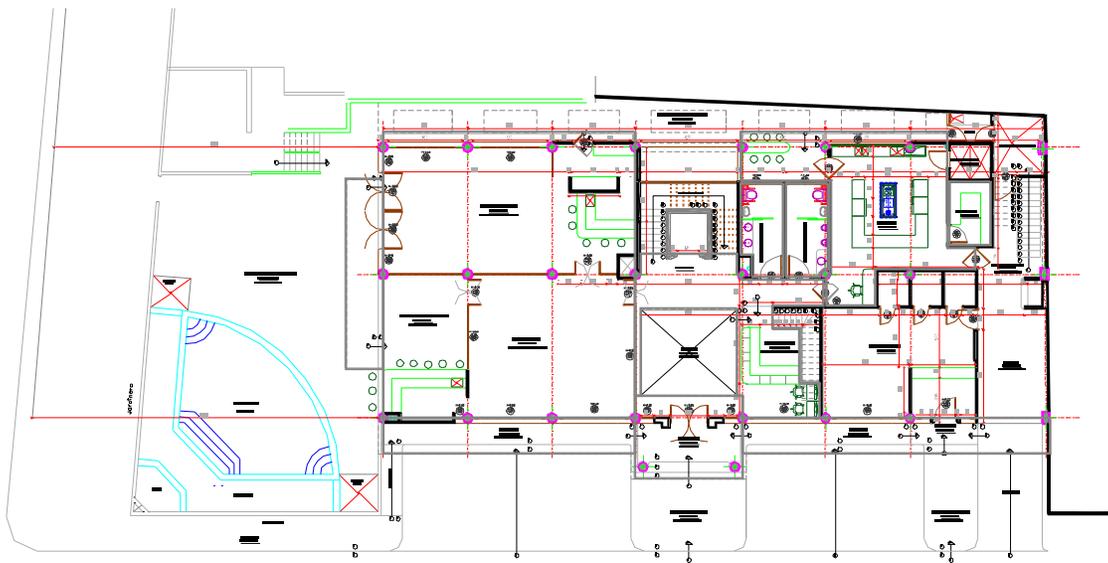
TERCER PISO: Hall de circulación central, balcón a la zona de piscina, zona de servicios de piso, una suite junior y trece (13) habitaciones.

CUARTO PISO: Hall de circulación central, balcón a la zona de piscina, zona de servicios de piso, dos (2) suite presidenciales y doce (12) habitaciones.

QUINTO PISO (AZOTEA): Recibo, barra, terrazas, baños para hombres y mujeres, cuarto de calderas, dos (2) depósitos y zona de servicios de piso.

La habitación estándar cuenta con baño interior, aire acondicionado individual y toda la dotación para un alojamiento de alto nivel. Existen cinco (5) tipos: sencilla, doble, suite junior, suite y sencilla para discapacitados.

Las dimensiones, áreas y distribución espacial se detallan en los planos siguientes:

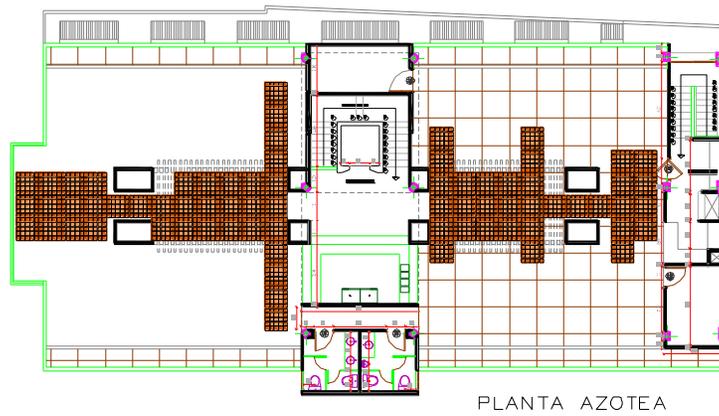
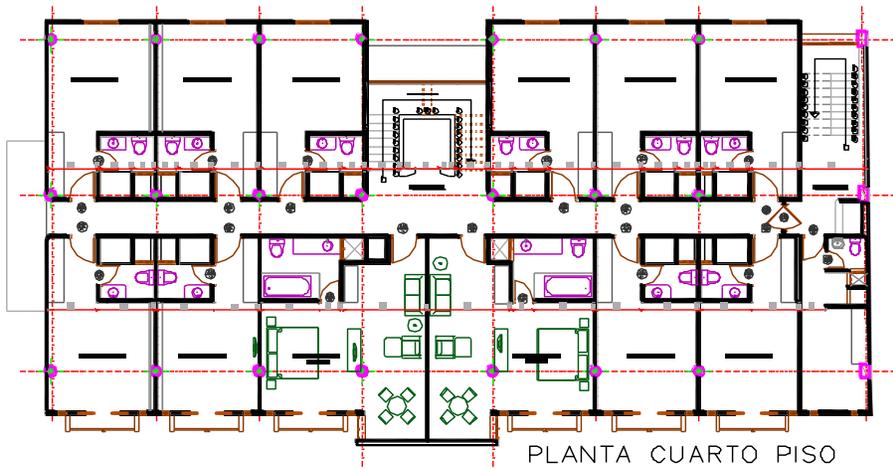
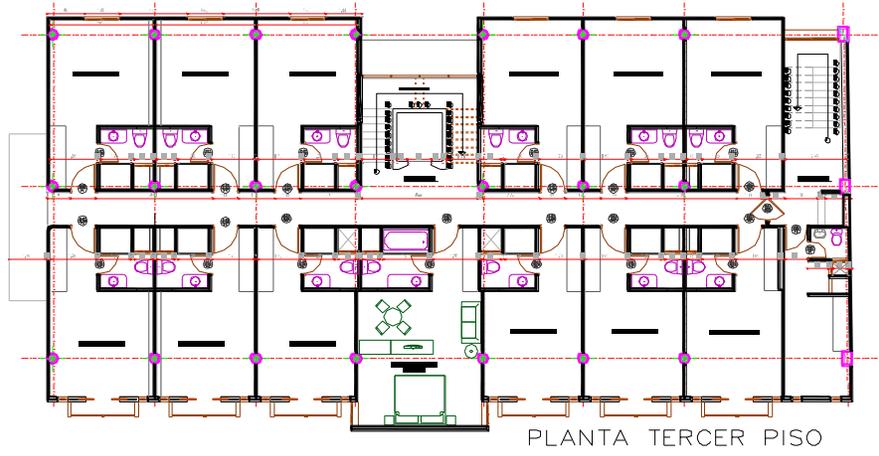


PLANTA PRIMER PISO



PLANTA SEGUNDO PISO

FOLIO No 02211048
FECHA DE EXPEDICION 28/11/22
FECHA DE CADUCIDAD 28/11/23



FOLIO No	02211048
FECHA DE EXPEDICION	28/11/22
FECHA DE CADUCIDAD	28/11/23

En resumen las áreas del Hotel se detallan en la siguiente tabla:

DESCRIPCION		AREA M ²
PRIMER PISO	INTERIORES	496.24
	EXTERIORES	222.86
SEGUNDO PISO		486.12
TERCER PISO		460.64
CUARTO PISO		460.64
QUINTO PISO (Azotea)	CUBIERTAS	123.12
	DESCUBIERTAS	308.71
AREAS TOTALES CUBIERTAS		2.026,76
AREAS EXTERIORES (PISCINA-TERRAZAS)		531,57

NOTA: Áreas tomadas de los Planos arquitectónicos y el Cuadro de Áreas, suministrado, verificadas en la visita técnica.

Características Generales del Inmueble

No. de pisos	5	Edad Aproximada	8½ Años	Vida Útil Remanente	62.5 Años
Calidad de construcción	BUENA	Calidad del Proyecto	BUENO	Estado de Conservación	BUENO
Unidades Rentables	35	Peligro sobre la Estabilidad	NINGUNO	Aspecto estructural	BUENO
Tipo de Construcción	Hotel		Perspectivas de demanda	MEDIA	

TIPOS APRECIADOS (INDICAR DISTRIBUCION Y CALIDAD DE CADA TIPO)

TIPO	DESCRIPCION	AREA M ²
TIPO I	INTERIORES HOTEL	2.026, 56 M2.
TIPO II	CONSTRUCCION PARA MAQUINAS Y SERVICIO	48,00 M2.
TIPO III	PISCINA	69.36 M2.
TIPO IV	TERRAZAS DESCUBIERTAS (5 Piso)	308, 71 M2.
TIPO V	TERRAZAS CUBIERTAS (5 Piso)	123,12 M2.
Tipo VI	TERRAZAS EXTERIORES	222,86 M2.

Características Constructivas del Inmueble

Elemento	Características	Estado		
		B	R	M
ESTRUCTURAS	Zapatas, vigas y columnas en concreto reforzado	X		
CUBIERTAS	Placa de concreto aligerado	X		
MUROS	En mampostería (bloques de arcilla) confinados en estructura de concreto (Vigas y columnas).	X		
CIELO RASO	Dry Wall	X		
PAÑETES	Estucados y pintados con vinilo	X		
ENCHAPES	Cerámica	X		
PISOS	Interiores: Porcelanato, Exteriores: plantilla (Baldosa de gres.)	X		



FOLIO No	02211048
FECHA DE EXPEDICION	28/11/22
FECHA DE CADUCIDAD	28/11/23

METALICAS	Marcos para puertas Ventanas: aluminio	X		
CARPINTERIA DE MADERA	Puertas	X		
SANITARIA	En tubería de PVC	X		
MUEBLES SANITARIOS	De lujo	X		
COCINA	Industrial	X		
ELECTRICA	Oculto en tubería conduit	X		
FACHADA	Vinilo	X		
INSTALACIONES ESPECIALES O ELEMENTOS ACCESORIOS	Ascensor para 9 pasajeros (5 paradas) Instalado Tanque subterráneo y dos elevados para agua	X		
		X		

NOTA: Presenta humedades y filtraciones en la Placa de Cubierta, actualmente en proceso de reparacion.

Consideraciones previas al avalúo

El presente avalúo se realiza de conformidad con los criterios y metodología aceptados para el tipo de inmueble en estudio, especialmente lo establecido en la Resolución 0620 de 2008 emanada del INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI, por la cual se establece la metodología para la realización de los avalúos ordenados por la Ley 388 de 1997, y su espacio de negociación se determina considerando los resultados de una investigación exhaustiva de mercado, en los antecedentes, condiciones actuales y perspectivas físicas, políticas, sociales y jurídicas del inmueble.

Análisis De La Economía Urbana

San Juan del Cesar, cabecera del municipio de su mismo nombre, ciudad importante de la región tradicionalmente conocida como provincia, sitio de paso hacia Riohacha, capital del departamento.

El desarrollo industrial del municipio es incipiente, a pesar de su cercanía a grandes explotaciones mineras del Cerrejón.

Gran expectativa causo la llegada de la multinacionales del Carbón y la terminación y operación de la Represa del Ranchería, que no se han cristalizado por lo que se frenó la demanda de bienes y servicios , especialmente en el sector inmobiliario, lo cual ha generado un estancamiento; se registra un alza importante en los valores de los arriendos de inmuebles y en el terreno para desarrollar nuevos proyectos habitacionales y de establecimientos comerciales, especialmente supertiendas y grandes almacenes.

La economía en la cabecera municipal está representada fundamentalmente por la actividad comercial caracterizada por el establecimiento de negocios de diferentes tamaños, orientados básicamente a la provisión de alimentos, prendas de vestir,



FOLIO No	02211048
FECHA DE EXPEDICION	28/11/22
FECHA DE CADUCIDAD	28/11/23

calzados, muebles, electrodomésticos, materiales para la construcción, medicamentos, insumos para la ganadería y agricultura, repuestos para vehículos y maquinarias agrícolas, etc. En cuanto a la prestación de servicios se destacan los restaurantes, residencias, billares, cantinas, hoteles, estancos, ventas de comidas rápidas, refresquerías, empresas de transportes.

Cuenta con buen nivel de servicios públicos y una importante plusvalía en términos de inversión inmobiliaria.

La zona donde se ubica el inmueble en estudio tiene un desarrollo residencial, con giros institucionales; en sus alrededores se ubican un Mega colegio y la Normal Superior, institución educativa de buena tradición.

La construcción y la esperada puesta en marcha de la Represa del Ranchería, que dinamizaría la producción y potencializaría el desarrollo turístico en esta región, generó una expectativa para inversiones hoteleras en San Juan del Cesar, por ser esta localidad la más posicionada en este contexto por su tradición, histórica y cultural; así mismo la terminación de la Vía de los Contenedores, prolongación de la transversal Plato Valledupar, San Juan, que hace parte de la Ruta del Sol, genera una valorización positiva a mediano plazo.

Metodología de Valuación

La metodología de valuación del inmueble en estudio, cuenta con el siguiente análisis:

- I. Análisis del valor de mercado del terreno.
- II. Análisis del Costo de Reposición.

I. Análisis del Valor de Mercado

“Artículo 1º.- 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”

- ✘ Valor comercial del terreno analizado, se determinó en función de la investigación exhaustiva de mercado realizada para INMUEBLES similares y contrastantes en la ciudad.

ESTUDIO DE MERCADO:



FOLIO No 02211048
 FECHA DE EXPEDICION 28/11/22
 FECHA DE CADUCIDAD 28/11/23

OFERTA 1

Casa esquinera, cuatro locales comerciales, 3 habitaciones -8 baños 311 M2.\$460M.

\$ 460.000.000

San Juan del Cesar, La Guajira - Casa

311 m² · \$ 1.479.100/m² · 3 habitaciones · 8 baños · Casa

En venta casa esquinera de dos niveles con cuatro locales comerciales en san juan del cesar, la guajira por Wasi.co

Ver inmueble

EN VENTA CASA ESQUINERA DE DOS NIVELES CON CUATRO LOCALES COMERCIALES

Detalle del Inmueble

Código: 0124208 · Estado: Usado · País: Colombia
 Provincia: La Guajira · Ciudad: San Juan del Cesar · Área Construida: 311 m²
 Área Terreno: 107 m² · Habitaciones: 3 · Baños: 8
 Garage: 1 · Estable: 2 · Nivel: 2
 Año de construcción: 2010 · Tipo Inmueble: Casa · Negocio: Venta

Características internas

Amueblado completo · Baños · Baño auxiliar · Baño en habitación principal
 Clima · Cocina integral · Comedor auxiliar · Depósito
 Empeña · Suelo cerámico · Reformado · Suelo de cerámica / mármol
 Trastero · Zona de lavandería

Características externas

Acceso pavimentado · Sobre vía principal · Trans. público cercano · Zona comercial
 Zona residencial

Descripción Adicional

EN VENTA CASA ESQUINERA DE DOS NIVELES CON CUATRO LOCALES COMERCIALES EN EL CENTRO DE SAN JUAN DEL CESAR LA GUAJIRA. EL INMUEBLE TIENE UN AREA CONSTRUIDA DE 311M2 EN EL PRIMER NIVEL CONSTA DE 4 LOCALES COMERCIALES CON BAÑO INTERNO. EL SEGUNDO NIVEL CONSTA DE UNA VIVIENDA FAMILIAR DOTADA DE 3 HABITACIONES AMPLIAS Y SUAVES. CADA HABITACION CONSTA DE BAÑO INTERNO CON OVALO, BALCON Y COCINA. LA VIVIENDA ADJAMA COCINA COMPLETA UN AMPLIO CORREDOR MUY ILUMINADO SALA COMEDOR CON BALCON Y COCINA SEMA INTEGRAL. GARAJE PARA 1 VEHICULO. AMPLIA ZONA DE LAVANDERIA Y UN GARAJE SOCIAL. EXCELENTE UBICACION EN TODO EL CENTRO DEL MUNICIPIO CERCA DEL COMERCIO FARMACIA COLEGIO SUPERMERCADO.

<https://casas.trovit.com.co/listing/en-venta-casa-esquinera-de-dos-niveles-con-cuatro-locales-comerciales-san-juan-del-cesar-3-alcobas-8-banos-311-m2.hl18141y1rx1o>

OFERTA 2

Apartamento y Local , edificio 2 pisos (Construido en 1993)
 4 hab. 2 baños \$300M

\$ 300.000.000

San Juan del Cesar, La Guajira

356 m² · \$ 842.697/m² · 4 habitaciones · 2 baños · Apartamento

SE VENDE APARTAMENTO Y LOCAL. en San Juan del Cesar, La Guajira Nuevo por Wasi.co

Ver inmueble

SE VENDE APARTAMENTO Y LOCAL.

Detalle del Inmueble

Código: 516440 · Estado: Segunda Mano · País: Colombia
 Provincia: La Guajira · Ciudad: San Juan del Cesar · Zona: Centro
 Superficie Construida: 356 m² · Superficie Terreno: 480 m² · Superficie Privada: 143 m²
 Habitaciones: 4 · Baños: 2 · Garage: 0
 Estable: 2 · Nivel: 2 · Año de construcción: 1993
 Tipo Inmueble: Edificio · Negocio: Venta

Características internas

Balcón · Baño auxiliar · Baño en habitación principal · Barra estilo americano
 Habitación servicio · Hall de alcobas · Suelo de cerámica / mármol

Características externas

Cerca zona urbana · Sobre vía principal · Trans. público cercano

Descripción Adicional

Excelente oportunidad casa y local ubicada en la zona central del municipio de San Juan del Cesar, zona de comercio alejada de centros médicos, plaza principal y mucho mas, cuenta con una distribución pensada en la comodidad de tu familia y claro no podemos dejar de hablar los negocios, cuenta con un local perfecto para desempeñar la actividad económica que desees su ubicación es el lugar propicio para realizarlo... !!! Que estas esperando!!!

<https://casas.trovit.com.co/listing/se-vende-apartamento-y-local.P1pIXSr1e12>



FOLIO No	02211048
FECHA DE EXPEDICION	28/11/22
FECHA DE CADUCIDAD	28/11/23

OFERTA 3



\$ 170.000.000

San Juan del Cesar - Salón Social

102 m² · \$ 1.666.667/m² · 3 habitaciones · 3 baños · Casa · jardín · piscina · salón social

Casas nuevas en conjunto las margaritas. Con un amplio espacio construido de 102 m². en adición, otorgan la garantía del uso de las zonas comunes que el conjunto les provee a los residentes, como lo son parques, salón de eventos, piscina y demás. Así actualizado hace más de 1 mes por GOPLACEIT.COM

[Ver inmueble](#)



San Juan del Cesar, La Guajira, Caribe, 444030, Colombia

Venta \$200,000,000 - CASA

RH-10692-property 104 3 Habitaciones 3 Cuartos de baño 1 Garaje 2020 Año de Construcción

AV-929-01

Casa para venta conjunto cerrado las margaritas en San Juan del César la guajira

Características

- 3 alcobas
- 3 baños
- sala
- comedor
- cocina
- área de labores
- 104 M2
- \$200.000.000 negociable

Procesamiento de datos:

ESTUDIO DE MERCADO - SAN JUAN DEL CESAR													
ID	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCION	VALOR PREDIO	%. NEG.	VALOR DEPURADO	VALOR TERRENO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		VR TOTAL CONSTRUCCION	OBSERVACIONES	FUENTE
							AREA/M2	VR/M2	AREA/M2	VR/M2			
1	CASA	Sanjuan Del Cesar	\$ 460.000.000	18%	\$ 377.200.000	\$ 66.200.000	157,00	\$ 421.656	311	\$ 1.000.000	\$ 311.000.000	Uso residencial-	INTERNET
2	CASA	Sanjuan Del Cesar	\$ 300.000.000	2%	\$ 294.000.000	\$ 187.200.000	486,00	\$ 385.185	356	\$ 300.000	\$ 106.800.000	Uso residencial-comercial	INTERNET
3	LOTE	Sanjuan Del Cesar	\$ 200.000.000	17%	\$ 166.000.000	\$ 46.000.000	104,00	\$ 442.308	80	\$ 1.500.000	\$ 120.000.000	Uso residencial	INTERNET
							PROMEDIO	\$ 416.383					
							DESVIACION ESTÁNDAR	\$ 28.924					
							COEFICIENTE DE VARIACION	6,9%					
							LIMITE SUPERIOR	\$ 445.307					
							LIMITE INFERIOR	\$ 387.459					
							VALOR ADOPTADO	\$ 400.000					

Podemos determinar con respecto a los terrenos que el valor del metro cuadrado en oferta, oscila entre 385.000/m² a \$442.000/m², con un tiempo en el mercado mediano de acuerdo al potencial del mismo y a la ubicación relativa con respecto a



FOLIO No	02211048
FECHA DE EXPEDICION	28/11/22
FECHA DE CADUCIDAD	28/11/23

los ejes viales. El valor comercial adoptado para el terreno del inmueble en estudio, tomando en cuenta el procedimiento matemático anterior es de **\$400.000/m²**.

II. Análisis del Valor Neto de Reposición

“Artículo 3º.- Método de costo de reposición. 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, restándole la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno”.

Para determinar el valor neto de reposición de la construcción se tomaron en consideración los siguientes componentes:

- ✘ Valor comercial del terreno que ocupa el inmueble analizado, se determinó en función de la investigación exhaustiva de mercado realizada para terrenos similares y contrastantes en la ciudad.
- ✘ El método empleado para la obtención del valor de reposición nuevo para las construcciones es el siguiente:
 - ➔ Se formularon análisis de costos unitarios de cada uno de los conceptos de obra que representan al menos el 80% del valor de las construcciones.
 - ➔ Se elaboró una cuantificación de los conceptos representativos por bloque, de tal suerte que estos puedan ser transformados en forma unitaria a la totalidad del conjunto que representan.
 - ➔ Una vez conocido el valor por bloque de los costos representativos, se agruparon en partidas, que definidas de acuerdo al proceso de construcción se prorratearon entre las superficies servidas, quedando así el costo directo unitario equivalente por m² de construcción del inmueble.
 - ➔ Los deméritos se consideran como el valor de las adecuaciones necesarias para dejar el tipo constructivo con su valor de reposición nuevo y analizando la edad, estado actual y mantenimiento.
 - ➔ La estructura del valor de reposición nuevo consideró el valor comercial del terreno y los valores de reposición nueva de las construcciones e instalaciones propias del inmueble existentes a precio de constructor. A estos importes se le adicionaron las inversiones y gastos que corresponden a la promoción inmobiliaria, consistentes en el proyecto ejecutivo, las licencias, permisos y derechos, los gastos de administración y los gastos financieros atribuibles en su etapa constructiva.
- ✘ Para determinar el valor neto de reposición, al valor de reposición nuevo de las plantas originales, se le aplicaron los deméritos observados en la inspección de campo, a los valores obtenidos se le adicionaron los costos indirectos del constructor y del promotor.
- ✘ Para determinar el valor neto de reposición de los equipos, muebles y enseres, se procedió a una minuciosa inspección del estado de los mismos, de conformidad con el inventario de fecha 31/12/2020, presentado por funcionarios del hotel.



FOLIO No	02211048
FECHA DE EXPEDICION	28/11/22
FECHA DE CADUCIDAD	28/11/23



El Gremio Inmobiliario - Profesionales en avalúos

INVENTARIO DE EQUIPOS-MUEBLES Y ENSERES

	HOTEL ARISUAN				
	NIT: 79268502-4				
	DIRECCION: CLL 9 N° 9A - 21				
	TELEFONO:(5) 7740022 - 7740828				
SAN JUAN DEL CESAR - LA GUAJIRA					
FORMATO DE INVENTARIO					Fecha:
					31/12/2020
CLIENTE:	ARISUAN HOTEL				
CONTACTO:	ELIECER RAMOS GUERRA				
CORREO:	operaciones@arisuanhotel.com				
DESCRIPCION O DETALLE	REFERENCIA	MARCA	CANTIDAD	PRECIO	VR TOTAL
DUVET	210*240	KAMUNCHY	60	\$ 187.500	\$ 11.250.000
DUVET	230*240	KAMUNCHY	90	\$ 281.250	\$ 25.312.500
DUVET	280*240	KAMUNCHY	20	\$ 250.000	\$ 5.000.000
PLUMON	EXTRADOBLE	KAMUNCHY	20	\$ 312.500	\$ 6.250.000
PLUMON	210*240	KAMUNCHY	60	\$ 23.438	\$ 1.406.250
PLUMON	280*240	KAMUNCHY	60	\$ 23.438	\$ 1.406.250
PROTECTOR	280*240	KAMUNCHY	60	\$ 36.094	\$ 2.165.625
PROTECTOR	140*200	KAMUNCHY	50	\$ 36.094	\$ 1.804.688
PROTECTOR	160*200	KAMUNCHY	20	\$ 36.094	\$ 721.875
TOALLA CUERPO	60*120	KAMUNCHY	118	\$ 39.063	\$ 4.609.375
TOALLA MANO	50*90	KAMUNCHY	174	\$ 9.375	\$ 1.631.250
TOALLA PISCINA	70*140	KAMUNCHY	91	\$ 17.188	\$ 1.564.063
TOALLA TAPETE	50*80	KAMUNCHY	99	\$ 10.938	\$ 1.082.813
TOALLA FACIAL	30*30	KAMUNCHY	202	\$ 1.773	\$ 358.234
PIECERO	210*0.76	KAMUNCHY	105	\$ 24.219	\$ 2.542.969
PIECERO	230*0.76	KAMUNCHY	105	\$ 24.219	\$ 2.542.969
PIECERO	280*0.76	KAMUNCHY	105	\$ 24.219	\$ 2.542.969
SABANA PLANA	250*270	KAMUNCHY	210	\$ 50.000	\$ 10.500.000



FOLIO No	02211048
FECHA DE EXPEDICION	28/11/22
FECHA DE CADUCIDAD	28/11/23

SABANA PLANA	220*270	KAMUNCHY	210	\$ 62.500	\$ 13.125.000
SABANA PLANA	280*280	KAMUNCHY	210	\$ 50.000	\$ 10.500.000
SABANA CON EMBONE	250*270	KAMUNCHY	15	\$ 42.188	\$ 632.820
SABANA CON EMBONE	220*270	KAMUNCHY	90	\$ 42.188	\$ 3.796.875
SABANA CON EMBONE	280*280	KAMUNCHY	75	\$ 42.188	\$ 3.164.063
FUNDAS ALMOHADAS		KAMUNCHY	280	\$ 22.656	\$ 6.343.750
ALMOHADA MICROFIBRA SUAVE	50*70	KAMUNCHY	105	\$ 27.344	\$ 2.871.094
ALMOHADA VISCOELASTICA	50*70	KAMUNCHY	20	\$ 19.219	\$ 384.375
ALMOHADA DURALIFE FIRME	50*70	KAMUNCHY	4	\$ 59.375	\$ 237.500
ALMOHADA MICROFIBRA SUAVE	50*70	KAMUNCHY	90	\$ 23.438	\$ 2.109.375
ALMOHADA POLIELASTICA FIRME	50*90	KAMUNCHY	50	\$ 39.063	\$ 1.953.125
ALMOHADA HOTELERA DOWN		KAMUNCHY	50	\$ 8.594	\$ 429.688
SOMIER MAGNO	140*200		50	\$ 703.125	\$ 35.156.250
SOMIER MAGNO	160*200		7	\$ 1.875.000	\$ 13.125.000
SOMIER MAGNO	200*200		3	\$.656.250	\$ 7.968.750
COLCHON HOTELERO ORTOPEDICO	200*200	EL DORADO	3	\$ 2.106.250	\$ 6.318.750
COLCHON HOTELERO V.I.P	160*200	EL DORADO	7	\$ 1.405.534	\$ 9.838.741
COLCHON HOTELERO V.I.P	140*200	EL DORADO	50	\$ 1.276.563	\$ 63.828.125
Lampara Lobby Entrada			1	\$ 62.500.000	\$ 62.500.000
CELULARES		SAMSUNG	2	\$ 78.125	\$ 156.250
IMPRESORA	M188D	EPSON	1	\$ 859.375	\$ 859.375
IMPRESORA	M1212NF	HP	1	\$ 1.015.625	\$ 1.015.625
TELEFONO	KXDT343	PANASONIC	1	\$ 500.000	\$ 500.000
SILLA ERGONOMICA Gerencia			1	\$ 820.313	\$ 820.313
COMPUTADOR TODO EN 1		HP	4	\$ 2.812.500	\$ 11.250.000
LECTOR DE TARJETAS		ORBITA	1	\$ 937.500	\$ 937.500
RELOJ		KARLSSON	1	\$ 140.625	\$ 140.625
CAJA FUERTE			2	\$ 265.625	\$ 531.250
CHEIKER			1	\$ 1.406.250	\$ 1.406.250
IMPRESORA	P1102W	HP	1	\$ 703.125	\$ 703.125
IMPRESORA	1015	HP	1	\$ 281.250	\$ 281.250



FOLIO No	02211048
FECHA DE EXPEDICION	28/11/22
FECHA DE CADUCIDAD	28/11/23

TELEFONO INALAMBRICO	AS280	GIGASET	1	\$ 140.625	\$ 140.625
TELEFONO INALAMBRICO	A490	GIGASET	1	\$ 140.625	\$ 140.625
COMPUTADOR PORTATIL		HP	1	\$ 1.250.000	\$ 1.250.000
COMPUTADOR PORTATIL		COMPAQ	1	\$ 781.250	\$ 781.250
SILLA ERGONOMICA			1	\$ 390.625	\$ 390.625
CAJA PORTA LLAVE			1	\$ 78.125	\$ 78.125
DATAFONO		INGENI	1	\$ -	\$ -
CLOSET ARCHIVO			1	\$ 4.375.000	\$ 4.375.000
RADIO		MAXHOUSE	1	\$ 78.125	\$ 78.125
TOMA CORRIENTE			313	\$ 10.625	\$ 3.325.625
TOMA DOBLE 2P+T TIPO UL 15A-125V C/PLACA BLANCO LUNARE SCHNEIDER PRM4701A			300	\$ 6.778	\$ 2.033.438
TOMA TELEFONICO TIPO AMERICANO C/PLACA SCHNEIDER LUNARE PRM44101			300	\$ 5.214	\$ 1.564.219
TOMA TV TIPO COAXIAL 75 OHM C/PLACA BLANCO SCHNEIDER LUNARE PRM44111			150	\$ 5.214	\$ 782.109
INTERRUPTOR CONMUTABLE 3VIAS CON PLACA GRIS DECOR PRMS044023+PREMS044236 SCH			50	\$ 12.969	\$ 648.438
TOMA PARA TELEFONO			44	\$ 8.594	\$ 378.125
CENTRAL TELEFONO PANASONIC	KX-TD100D	PANASONIC	1	\$ 2.437.500	\$ 2.437.500
TARJETA DE 24 EXTENCIONES	KX-TD1178	PANASONIC	1	\$ 1.929.688	\$ 1.929.688
TARJETA DE 16 EXENCIONES	KX-TD1176	PANASONIC	3	\$ 1.462.500	\$ 4.387.500
TERJETA DE 16 LINEAS TRONC.	KX-TD0181	PANASONIC	1	\$ 1.523.438	\$ 1.523.438
TARJETA DE 8 LINEAS TRONC.	KX-TD0180	PANASONIC	1	\$ 771.875	\$ 771.875
TARJETA DISA	KX-TDA0190	PANASONIC	1	\$ 1.523.438	\$ 1.523.438
TELEFONO CONMUTADOR	KX-T7633	PANASONIC	1	\$ 650.000	\$ 650.000
CONSOLA EXTENCIONES	DT-290	PANASONIC	1	\$ 589.063	\$ 589.063
SOFTWARE	SIN	PANASONIC	1	\$ 1.117.188	\$ 1.117.188
ANPHENOL	SIN	PANASONIC	3	\$ 44.688	\$ 134.063
CABLE TELEFONO 2 PARES	AW6 2*2*22		200	\$ 609.375	\$ 121.875.000
CABLE TEL. 60(30+30) PARES	PLASTI. INTERNO		30	\$ 13.203	\$ 396.094
SIST."TIERRA" (TODO COSTO)	SIN		1	\$ 1.015.625	\$ 1.015.625
REGISTRO TEL. / PISO	SIN		5	\$ 134.063	\$ 670.313



FOLIO No	02211048
FECHA DE EXPEDICION	28/11/22
FECHA DE CADUCIDAD	28/11/23

STRIP TELEFONO	SIN		1	\$ 304.688	\$ 304.688
CERRADURAS HOTELERAS	RFID	ORBITA	35	\$ 1.015.625	\$ 35.546.875
GRABADOR EDITOR DE TARJETAS	RFID		1	\$ 3.085.938	\$ 3.085.938
TARJETAS LLAVES CON ARTE	RFID		150	\$ 3.906	\$ 585.938
SOPORTES DE FOCOS GRANDES		SILVANIA	29	\$ 336.764	\$ 9.766.158
SOPORTE DE FOCOS MEDIANOS		SILVANIA	156	\$ 7.031	\$ 1.096.875
SOPORTE DE FOCOS PAQUEÑOS		SILVANIA	11	\$ 5.000	\$ 55.000
SOPORTE SILVANIA		SILVANIA	27	\$ 8.158	\$ 220.261
DISPENSADOR PAPEL HIGIENICO		KIMBERLY	10	\$ 54.688	\$ 546.875
Transformador			1	\$ 39.062.500	\$ 39.062.500
RELOJ PARED		QUARTIZ	1	\$ 54.688	\$ 54.688
CALCULADORA VERDE			1	\$ 12.500	\$ 12.500
SILLAS PLASTICAS		RIMAX	2	\$ 25.000	\$ 50.000
CANASTA DE ROPA		RIMAX	1	\$ 60.938	\$ 60.938
MESA GRANDE DE Madera			1	\$ 703.125	\$ 703.125
MESA MEDIANA DE Madera			1	\$ 500.000	\$ 500.000
LAVADERO			1	\$ 546.875	\$ 546.875
LAVADORA CASERA		CENTRALES	1	\$ 1.531.250	\$ 1.531.250
LAVADORA INDUSTRIAL	SCN040JX2	SPEED QUEEN	1	\$ 70.929.688	\$ 70.929.688
ABANICO PEQUEÑO		SILVER ONE	1	\$ 54.688	\$ 54.688
PLANCHA INDUSTRIAL		SPEED QUEEN	1	\$ 11.487.500	\$ 11.487.500
PLANCHA CASERA		CISME	1	\$ 121.875	\$ 121.875
CALENTADOR CASERO		CHALLENGER	1	\$ 1.171.875	\$ 1.171.875
PLANCHA CASERA		BLACK Y DECKER	1	\$ 92.188	\$ 92.188
ASPIRADORA			1	\$ 2.343.750	\$ 2.343.750
PARLANTE GRANDE			1	\$ 1.015.625	\$ 1.015.625
PARLANTE PEQUEÑO		VTA-82555	1	\$ 400.000	\$ 400.000
DISPENSADOR DE AGUA	11"L*11"W*21"W	USO ACRILIC	6	\$ 468.750	\$ 2.812.500
SECADORA INDUSTRIAL	ST050NLB6	SPEED QUEEN	1	\$ 25.417.656	\$ 25.417.656
				\$ -	\$ -
PAPELERA METALICA GRANDE			1	\$ 171.875	\$ 171.875
PAPELERA METALICA MEDIANA			38	\$ 70.313	\$ 2.671.875



FOLIO No	02211048
FECHA DE EXPEDICION	28/11/22
FECHA DE CADUCIDAD	28/11/23

ESTANTES RESTAURANTES			3	\$ 234.375	\$ 703.125
ESTANTES RESTAURANTE PARA COPAS			1	\$ 234.375	\$ 234.375
ESTANTES RECEPCION			4	\$ 234.375	\$ 937.500
ESTANTES PISCINA			3	\$ 625.000	\$ 1.875.000
ESTANTES LAVANDERIA			2	\$ 312.500	\$ 625.000
CAMARA DE VIDEO	BLANCA	AMERICA VIEW	15	\$ 546.875	\$ 8.203.125
CAMARA DE VIDEO	PLATEADA		15	\$ 703.125	\$ 10.546.875
ROUTER INTERNET		CISCO	8	\$ 359.375	\$ 2.875.000
BASE DE TV 32"			48	\$ 234.375	\$ 11.250.000
MESA LOBBY			1	\$ 3.125.000	\$ 3.125.000
SILLAS MULTIUSOS	9323		10	\$ 98.661	\$ 986.609
SILLAS AZULES LOBBY			7	\$ 781.250	\$ 5.468.750
MESAS BISTRO	38221200		12	\$ 930.989	\$ 11.171.869
SILLAS TRIO	26061000		48	\$ 609.375	\$ 29.250.000
SOFA 4 PUESTO + COJINE			1	\$ 4.531.250	\$ 4.531.250
				\$ -	\$ -
TOMAS 220 LAVANDERIA			4	\$ 14.844	\$ 59.375
CLOSET HABITACIONES			35	\$ 1.406.250	\$ 49.218.750
ESPEJOS HABITACIONES			35	\$ 1.390.625	\$ 48.671.875
CORTINAS GRANDES			17	\$ 1.640.625	\$ 27.890.625
CORTINAS PEQUEÑAS			44	\$ 546.875	\$ 24.062.500
CORTINAS MEDIANAS			18	\$ 1.484.375	\$ 26.718.750
MESAS DE NOCHE			70	\$ 1.093.750	\$ 76.562.500
TELEFONOS HABITACIONES	KX-TS500LX	PANASONIC	41	\$ 148.438	\$ 6.085.938
TELEVISORES	32"	HYUNDAI	35	\$ 1.981.250	\$ 69.343.750
ESPEJOS BAÑOS			35	\$ 1.406.250	\$ 49.218.750
LAVA MANO BEIGE			41	\$ 1.640.625	\$ 67.265.625
INODOROS			34	\$ 1.015.625	\$ 34.531.250
ESCRITORIOS			32	\$ 1.484.375	\$ 47.500.000
SILLAS MULTIFUNCIONAL	WT-528		32	\$ 106.883	\$ 3.420.250
NEVERAS PEQUEÑAS		CHALLENGER	36	\$ 904.688	\$ 32.568.750
BASE AMENITIES			40	\$ 7.813	\$ 312.500



FOLIO No	02211048
FECHA DE EXPEDICION	28/11/22
FECHA DE CADUCIDAD	28/11/23

PAPELERAS METALICAS			38	\$ 70.313	\$ 2.671.875
PASA MANO METALICO			35	\$ 1.046.875	\$ 36.640.625
SOPORTE PARA JABONES			35	\$ 15.625	\$ 546.875
SOPORTE PAPEL HIGIENICO			35	\$ 23.438	\$ 820.313
SOPORTE TOALLA DE MANO			35	\$ 39.063	\$ 1.367.188
PUERTAS CORREDISA VIDRIO			40	\$ 523.438	\$ 20.937.500
AIRE ACONDICIONADO	3 CABALLOS	YORK	3	\$ 2.319.398	\$ 6.958.195
TARJETEROS			35	\$ 546.875	\$ 19.140.625
CAJA FUERTE	2SEG-25EK		35	\$ 110.317	\$ 3.861.102
TINAS			3	\$ 1.234.375	\$ 3.703.125
SILLAS MALLA NEGRA			10	\$ 200.000	\$ 2.000.000
ESPEJOS CARAS Suite			3	\$ 117.188	\$ 351.563
JUEGO DE SALA L			2	\$ 4.062.500	\$ 8.125.000
				\$ -	\$ -
ESPEJOS BAÑOS RECEPCION			2	\$ 562.500	\$ 1.125.000
ESPAJOS BAÑOS S. MARGARITA			2	\$ 390.625	\$ 781.250
ESPAJOS CON MARCO			1	\$ 703.125	\$ 703.125
ESPEJO GERENCIA			1	\$ 234.375	\$ 234.375
MESAS ALUMINIO			10	\$ 550.000	\$ 5.500.000
ESTUFA 4 FOGONES			1	\$ 5.859.375	\$ 5.859.375
TOBO DE AGUA MEDIANO			1	\$ 23.438	\$ 23.438
TOBOS DE BASURA			2	\$ 39.063	\$ 78.125
CANASTA DE ROPA			2	\$ 39.063	\$ 78.125
Sistema de Agua Caliente			1	\$ 15.625.000	\$ 15.625.000
BANDEJA GRANDE	51*38	CONALCO	2	\$ 45.313	\$ 90.625
BANDEJA REDONDA	36CM	CONALCO	2	\$ 28.125	\$ 56.250
PINZA 14 CLASICA	14"	INCAMETAL	2	\$ 9.531	\$ 19.063
RALLADOR		SELECTA	1	\$ 21.563	\$ 21.563
CUCHARON 10CM 250ML	6647200		1	\$ 28.125	\$ 28.125
MEZCLADOE DE ACERO	26CM		1	\$ 29.775	\$ 29.775
CALDERO FUERTE ALUMINIO	24LT R 135	IMUSA	1	\$ 125.542	\$ 125.542
BATIDOR 35CM	6646700		1	\$ 21.867	\$ 21.867



FOLIO No	02211048
FECHA DE EXPEDICION	28/11/22
FECHA DE CADUCIDAD	28/11/23

CUCHILLO PARA CARNE			2	\$ 59.422	\$ 118.844
AFILADOR ESTRIADO			1	\$ 65.131	\$ 65.131
TABLA DE PICAR PROFESIONAL			3	\$ 93.761	\$ 281.283
CUCHARA DE MESA		FORTESSA	44	\$ 10.253	\$ 451.138
TENEDOR DE MESA		FORTESSA	70	\$ 10.100	\$ 707.000
CUCHILLO DE MESA		FORTESSA	71	\$ 11.309	\$ 802.966
CUCHARA DE POSTRE		FORTESSA	42	\$ 4.472	\$ 187.819
TENEDOR DE ENTRADA		FORTESSA	56	\$ 8.313	\$ 465.500
BOLW SOPA DE CEBOLLA	11CM	CORONA	115	\$ 27.322	\$ 3.142.016
				\$ -	\$ -
DECANTER		CRISTAR	9	\$ 5.206	\$ 46.856
VASO BEBIDAS LEXINGTON		CRISTAR	51	\$ 3.050	\$ 155.550
VASO ROCKS LEXINGTON		CRISTAR	48	\$ 3.395	\$ 162.975
HIELERA LIISA ARTICHO		CRISTAR	4	\$ 11.875	\$ 47.500
COPA MARTINI	5454	CRISTAR	11	\$ 9.652	\$ 106.167
COPA GRAN VINO	5420	CRISTAR	150	\$ 8.594	\$ 1.289.063
COPA FIESTA		CRISTAR	17	\$ 3.992	\$ 67.867
JARRA MEDIO LITRO	3800	CRISTAR	10	\$ 14.844	\$ 148.438
COPA MARGARITA	5456	CRISTAR	18	\$ 8.089	\$ 145.603
VASO BEBIDAS LEXINGTON		CRISTAR	216	\$ 11.875	\$ 2.565.000
COPA TRAGO CORTO			40	\$ 7.813	\$ 312.500
COPA CHAMPAGE PREMIERE	4640		58	\$ 5.353	\$ 310.481
PLATO PANDO COUPE	PA110171282 4	CORONA	115	\$ 24.011	\$ 2.761.258
PLATO HONDO ALA	PA110191362 4	CORONA	25	\$ 26.027	\$ 650.664
PLATO FRUTA	PA110170312 4	CORONA	40	\$ 13.750	\$ 550.000
MANTEQUILLERO	PP102466002 41	CORONA	2	\$ 12.273	\$ 24.547
PLATO TE	PA110192032 4	CORONA	36	\$ 9.130	\$ 328.669
PLATO PANDO	PA110190202 4	CORONA	92	\$ 13.750	\$ 1.265.000
LECHERA APILABLE	PA110170851 2	CORONA	24	\$ 22.322	\$ 535.725
TETERA APILABLE	PA110170800 6	CORONA	6	\$ 35.736	\$ 214.416
BANDEJA ALA	PA110190771 2	CORONA	18	\$ 35.734	\$ 643.219
POCILLO APILABLE CAFÉ	PA110190432 4	CORONA	47	\$ 13.416	\$ 630.534



FOLIO No	02211048
FECHA DE EXPEDICION	28/11/22
FECHA DE CADUCIDAD	28/11/23

AZUCARERAS SOBRES	PA110190911 2	CORONA	3	\$ 20.109	\$ 60.328
SALSERA LISA	PA110180722 4	CORONA	7	\$ 8.838	\$ 61.863
PLATO HONDO	PA110191322 4	CORONA	30	\$ 26.027	\$ 780.797
COPA CERVECERO		CRISTAR	8	\$ 5.255	\$ 42.038
TENEDOR 2 PUAS	6647400	CONALCO	1	\$ 20.792	\$ 20.792
ESPUMADERA PROFESIONAL	6599100	CONALCO	1	\$ 18.072	\$ 18.072
MAJADOR DE CARNES	8603000	CONALCO	1	\$ 20.072	\$ 20.072
ESPATULA PLANA	37CM	CONALCO	1	\$ 19.838	\$ 19.838
SALEROS			2	\$ 7.813	\$ 15.625
FREIDORA DE 2 CANASTILLAS		GUINOVART Y	1	\$ 4.375.000	\$ 4.375.000
CAMPANA EXTRACTORA DE AIRE		GUINOVART Y	1	\$ 11.093.750	\$ 11.093.750
MOTOR SISTEMA DE EXTRACCION		S&P	1	\$ 8.750.000	\$ 8.750.000
SISTEMA DE PROTECCION MOTOR		SIEMENS	1	\$ 1.093.750	\$ 1.093.750
DUCTO SISTEMA DE EXTRACCION			1	\$ 359.375	\$ 359.375
MESON LAVADO MATERIAS PRIMAS			1	\$ 2.093.750	\$ 2.093.750
MESON DE APOYO EMPLATADO			1	\$ 2.398.438	\$ 2.398.438
ESTUFA 2 PUESTOS			1	\$ 1.338.159	\$ 1.338.159
LAVA MANO INDUSTRIAL			1	\$ 20.312.500	\$ 20.312.500
COLADORES PLASTICOS			12	\$ -	\$ -
RODILLO			1	\$ 13.350	\$ 13.350
MANGA PASTELERA			1	\$ 15.433	\$ 15.433
REMOVEDOR CORAZON TOMATE			2	\$ 8.750	\$ 17.500
SET MOLDE EMPANADAS			1	\$ 59.375	\$ 59.375
TERMO DEPORTIVO			1	\$ 14.844	\$ 14.844
PINZAS ALUMINIO			5	\$ 14.063	\$ 70.313
PESO ELECTRICO			1	\$ 703.125	\$ 703.125
FREIDORA ELECTRICA			1	\$ 1.484.375	\$ 1.484.375
MESAS DE APOYO			1	\$ 2.398.438	\$ 2.398.438
PLANCHA-ASADOR			1	\$ 4.843.750	\$ 4.843.750
REPISA			1	\$ 617.188	\$ 617.188
ESTUFA ENANA			1	\$ 1.140.625	\$ 1.140.625
MESA DE APOYO FRA			1	\$ 5.859.375	\$ 5.859.375



FOLIO No	02211048
FECHA DE EXPEDICION	28/11/22
FECHA DE CADUCIDAD	28/11/23



El Gremio Inmobiliario - Profesionales en avalúos

				\$	\$
				-	-
BANDEJAS DE MADERA			30	\$ 14.063	\$ 421.875
TAPETES NEGROS			40	\$ 11.719	\$ 468.750
TAPETES MARRONES			40	\$ 13.281	\$ 531.250
MICROFONO			1	\$ 140.625	\$ 140.625
DESTAPA CORCHO			1	\$ 23.438	\$ 23.438
DOMINO			3	\$ 31.250	\$ 93.750
LAVA PLATO ACERO INOXIDABLE			2	\$ 607.813	\$ 1.215.625
MUEBLE RECEPCION			1	\$ 5.468.750	\$ 5.468.750
ESCRITORIO CONTABILIDAD			1	\$ 4.531.250	\$ 4.531.250
ESCRITORIO COCINA			4	\$ 2.070.313	\$ 8.281.250
EQUIPOE DE EMERGENCIA			4	\$ -	\$ -
EXTINTORES			7	\$ 546.875	\$ 3.828.125
CARPA PISCINA			2	\$ 62.500.000	\$ 125.000.000
TABLEROS			3	\$ 500.000	\$ 1.500.000
AIRE ACONDICIONADO	1 CABALLO	YORK	35	\$ 2.153.825	\$ 75.383.875
AIRE CASSETE	2 CABALLO	CONFORT FRESH	5	\$ 5.142.188	\$ 25.710.938
LAVA MANO DISCAPACITADO		CORONA	3	\$ 1.234.375	\$ 3.703.125
INODORO DISCAPACITADO			3	\$ 1.012.500	\$ 3.037.500
ORINAL CABALLERO	FIGURELLA		1	\$ 70.302	\$ 70.302
LAVA MANO CON PEDESTAL			2	\$ 703.125	\$ 1.406.250
LAVA MANO MARGARITA	CS230		4	\$ 593.750	\$ 2.375.000
SILLAS BANQUETE NEGRO		RIMAX	80	\$ 101.563	\$ 8.125.000
MESAS PLEGABLES		FAMILIA	2	\$ 781.250	\$ 1.562.500
DISPENSADORES PAPEL HIGIENICO				\$ -	\$ -
Planta Eléctrica			1	\$ 234.375.000	\$ 234.375.000
Ascensor			1	\$ 125.000.000	\$ 125.000.000
					\$ 2.227.254.356
Elaboró		Revisó		Aprobó	
Maria Paola Salazar		Eliecer Javier Ramos Guerra		Jairo Alfonso Suarez	



FOLIO No	02211048
FECHA DE EXPEDICION	28/11/22
FECHA DE CADUCIDAD	28/11/23

ANÁLISIS DEL COSTO DE REPOSICIÓN PARA EQUIPOS, MUEBLES Y ENSERES:

Valor de Inventario 2020, menos depreciación por: Conservación o mantenimiento, obsolescencia (vida útil), Estado (funcionalidad).

Para lo cual aplicamos la siguiente formula:

$$VR = Va * C * Eo.$$

En donde:

VR = Valor de reposición.

Va. = Valor actual.

C = Estado de conservación.

Eo. = Porcentaje de Obsolescencia

Avalúo Comercial

Análisis del Valor Neto de Reposición del Inmueble:

Valor Neto de Reposición Terreno							
Fracción de terreno:		Lote tipo predominante:			Precio unitario :	Indiviso (en su caso)	N\$/m²
		Area.m2	Precio Unit m2.	Precio Neto m2	Precio parcial N\$		Precio del terreno N\$
1	LOTE	840,00	400.000		336.000.000	1,000000	336.000.000,00
2							
Superficie total terreno		840,00				Precio del terreno:	336.000.000

Valor Neto de Reposición Construcciones							
Porción	Tipo de construcción	Area m2	Precio unit. de reposición nuevo \$/m²	Demerito %	Precio unit. neto de reposición \$	Precio parcial \$	Observaciones
1	PRIVADA INTERNA	1.903,64	2.850.000	99,00%	2.821.500	5.371.120.260,00	
2	CASA MAQ.-BOMBA	48,00	1.250.000	95,00%	1.187.500	57.000.000,00	
3	TERRAZAS DESCUBIERTA	308,71	700.000	95,00%	665.000	205.292.150,00	
4	TERR. DESC. PRIMERPISO	223,86	500.000	99,00%	495.000	110.810.700,00	
5	PISCINA	69,36	1.200.000	99,00%	1.188.000	82.399.680,00	
6	TERR.CUBIERT. AZOTEA	123,12	1.100.000	96,00%	1.056.000	130.014.720,00	
Superficie total de Construcciones		2.676,69				Total \$	5.956.637.510
Resumen					VRN	VNR	%
Terreno					\$ 336.000.000	\$ 336.000.000	5,34%
Construcción					\$ 330.594.000	\$ 5.956.637.510	94,66%
TOTAL					666.594.000	6.292.637.510	100,00%

Para Calcular el Valor Neto de Reposición de los Equipos, muebles y enseres temenos el siguiente cálculo:



FOLIO No 02211048
 FECHA DE EXPEDICION 28/11/22
 FECHA DE CADUCIDAD 28/11/23



El Gremio Inmobiliario - Profesionales en avalúos

CLIENTE:	Dr. Jairo Suarez Orozco		Avaluo	2211048	fecha	25/11/2022			
CALCULO DEL VALOR NETO DE REPOSICION MUEBLES-EQUIPOS Y ENSERES									
DESCRIPCION O DETALLE	CANTIDAD	PRECIO	AJUSTES			METODO DE DEPRECIACION			
			AJUSTE al año 2022	AJUSTE%	TOTAL AJUSTE	CONSERVACION Y MANTENIMIENTO	ABSOLECCION POR VIDA UTIL	ESTADO DE FUNCIONALIDAD	TOTAL VALOR
DUVET	60	\$ 187.500	25%	\$ 2.812.500	\$ 14.062.500	0,9	0,8	0,95	\$ 9.618.750
DUVET	90	\$ 281.250	25%	\$ 6.328.125	\$ 31.640.625	0,9	0,8	0,95	\$ 21.642.188
DUVET	20	\$ 250.000	25%	\$ 1.250.000	\$ 6.250.000	0,9	0,8	0,95	\$ 4.275.000
PLUMON	20	\$ 312.500	25%	\$ 1.562.500	\$ 7.812.500	0,9	0,8	0,95	\$ 5.343.750
PLUMON	60	\$ 23.438	25%	\$ 351.563	\$ 1.757.813	0,9	0,8	0,95	\$ 1.202.344
PLUMON	60	\$ 23.438	25%	\$ 351.563	\$ 1.757.813	0,9	0,8	0,95	\$ 1.202.344
PROTECTOR	60	\$ 36.094	25%	\$ 541.406	\$ 2.707.031	0,9	0,8	0,95	\$ 1.851.609
PROTECTOR	50	\$ 36.094	25%	\$ 451.172	\$ 2.255.859	0,9	0,8	0,95	\$ 1.543.008
PROTECTOR	20	\$ 36.094	25%	\$ 180.469	\$ 902.344	0,9	0,8	0,95	\$ 617.203
TOALLA CUERPO	118	\$ 39.063	25%	\$ 1.152.344	\$ 5.761.719	0,9	0,8	0,95	\$ 3.941.016
TOALLA MANO	174	\$ 9.375	25%	\$ 407.813	\$ 2.039.063	0,9	0,8	0,95	\$ 1.394.719
TOALLA PISCINA	91	\$ 17.188	25%	\$ 391.016	\$ 1.955.078	0,9	0,8	0,95	\$ 1.337.273
TOALLA TAPETE	99	\$ 10.938	25%	\$ 270.703	\$ 1.353.516	0,9	0,8	0,95	\$ 925.805
TOALLA FACIAL	202	\$ 1.773	25%	\$ 89.559	\$ 447.793	0,9	0,8	0,95	\$ 306.290
PIECERO	105	\$ 24.219	25%	\$ 635.742	\$ 3.178.711	0,9	0,8	0,95	\$ 2.174.238
PIECERO	105	\$ 24.219	25%	\$ 635.742	\$ 3.178.711	0,9	0,8	0,95	\$ 2.174.238
PIECERO	105	\$ 24.219	25%	\$ 635.742	\$ 3.178.711	0,9	0,8	0,95	\$ 2.174.238
SABANA PLANA	210	\$ 50.000	25%	\$ 2.625.000	\$ 13.125.000	0,9	0,8	0,95	\$ 8.977.500
SABANA PLANA	210	\$ 62.500	25%	\$ 3.281.250	\$ 16.406.250	0,9	0,8	0,95	\$ 11.221.875
SABANA PLANA	210	\$ 50.000	25%	\$ 2.625.000	\$ 13.125.000	0,9	0,8	0,95	\$ 8.977.500
SABANA CON EMBONE	15	\$ 42.188	25%	\$ 158.203	\$ 791.016	0,9	0,8	0,95	\$ 541.055
SABANA CON EMBONE	90	\$ 42.188	25%	\$ 949.219	\$ 4.746.094	0,9	0,8	0,95	\$ 3.246.328
SABANA CON EMBONE	75	\$ 42.188	25%	\$ 791.016	\$ 3.955.078	0,9	0,8	0,95	\$ 2.705.273
FUNDAS ALMOHADAS	280	\$ 22.656	25%	\$ 1.585.938	\$ 7.929.688	0,9	0,8	0,95	\$ 5.423.906
ALMOHADA MICROFIBRA SUAV	105	\$ 27.344	25%	\$ 717.773	\$ 3.588.867	0,9	0,8	0,95	\$ 2.454.785
ALMOHADA VISCOELASTICA	20	\$ 19.219	25%	\$ 96.094	\$ 480.469	0,9	0,8	0,95	\$ 328.641
ALMOHADA DURALIFE FIRME	4	\$ 59.375	25%	\$ 59.375	\$ 296.875	0,9	0,8	0,95	\$ 203.063
ALMOHADA MICROFIBRA SUAV	90	\$ 23.438	25%	\$ 527.344	\$ 2.636.719	0,9	0,8	0,95	\$ 1.803.516
ALMOHADA POLIELASTICA FIRME	50	\$ 39.063	25%	\$ 488.281	\$ 2.441.406	0,9	0,8	0,95	\$ 1.669.922
ALMOHADA HOTELERA DOWN	50	\$ 8.594	25%	\$ 107.422	\$ 537.109	0,9	0,8	0,95	\$ 367.383
SOMIER MAGNO	50	\$ 703.125	25%	\$ 8.789.063	\$ 43.945.313	0,9	0,8	0,95	\$ 30.058.594
SOMIER MAGNO	7	\$ 1.875.000	25%	\$ 3.281.250	\$ 16.406.250	0,9	0,8	0,95	\$ 11.221.875
SOMIER MAGNO	3	\$ 2.656.250	25%	\$ 1.992.188	\$ 9.960.938	0,9	0,8	0,95	\$ 6.813.281
COLCHON HOTELERO ORTOPED	3	\$ 2.106.250	25%	\$ 1.579.688	\$ 7.898.438	0,9	0,8	0,95	\$ 5.402.531
COLCHON HOTELERO V.I.P	7	\$ 1.405.534	25%	\$ 2.459.685	\$ 12.298.426	0,9	0,8	0,95	\$ 8.412.123
COLCHON HOTELERO V.I.P	50	\$ 1.276.563	25%	\$ 15.957.031	\$ 79.785.156	0,9	0,8	0,95	\$ 54.573.047
Lampara Lobby Entrada	1	\$ 62.500.000	25%	\$ 15.625.000	\$ 78.125.000	0,9	0,7	0,95	\$ 46.757.813
CELULARES	2	\$ 78.125	25%	\$ 39.063	\$ 195.313	0,9	0,7	0,95	\$ 116.895
IMPRESORA	1	\$ 859.375	25%	\$ 214.844	\$ 1.074.219	0,9	0,7	0,95	\$ 642.920
IMPRESORA	1	\$ 1.015.625	25%	\$ 253.906	\$ 1.269.531	0,9	0,7	0,95	\$ 759.814
TELEFONO	1	\$ 500.000	25%	\$ 125.000	\$ 625.000	0,9	0,7	0,95	\$ 374.063
SILLA ERGONOMICA Gerencia	1	\$ 820.313	25%	\$ 205.078	\$ 1.025.391	0,9	0,85	0,95	\$ 745.203
COMPUTADOR TODO EN 1	4	\$ 2.812.500	25%	\$ 2.812.500	\$ 14.062.500	0,9	0,7	0,95	\$ 8.416.406
LECTOR DE TARJETAS	1	\$ 937.500	25%	\$ 234.375	\$ 1.171.875	0,9	0,7	0,95	\$ 701.367
RELOJ	1	\$ 140.625	25%	\$ 35.156	\$ 175.781	0,9	0,9	0,95	\$ 135.264
CAJA FUERTE	2	\$ 265.625	25%	\$ 132.813	\$ 664.063	0,9	0,9	0,95	\$ 510.996
CHEIKER	1	\$ 1.406.250	25%	\$ 351.563	\$ 1.757.813	0,9	0,9	0,95	\$ 1.352.637
IMPRESORA	1	\$ 703.125	25%	\$ 175.781	\$ 878.906	0,9	0,7	0,95	\$ 526.025
IMPRESORA	1	\$ 281.250	25%	\$ 70.313	\$ 351.563	0,9	0,7	0,95	\$ 210.410
TELEFONO INALAMBRIICO	1	\$ 140.625	25%	\$ 35.156	\$ 175.781	0,9	0,7	0,95	\$ 105.205



FOLIO No	02211048
FECHA DE EXPEDICION	28/11/22
FECHA DE CADUCIDAD	28/11/23



El Gremio Inmobiliario - Profesionales en avalúos

TELEFONO INALAMBRICO	1	\$ 140.625	25%	\$ 35.156	\$ 175.781	0,9	0,7	0,95	\$ 105.205
COMPUTADOR PORTATIL	1	\$ 1.250.000	25%	\$ 312.500	\$ 1.562.500	0,9	0,7	0,95	\$ 935.156
COMPUTADOR PORTATIL	1	\$ 781.250	25%	\$ 195.313	\$ 976.563	0,9	0,7	0,95	\$ 584.473
SILLA ERGONOMICA	1	\$ 390.625	25%	\$ 97.656	\$ 488.281	0,9	0,8	0,95	\$ 333.984
CAJA PORTA LLAVE	1	\$ 78.125	25%	\$ 19.531	\$ 97.656	0,9	0,8	0,95	\$ 66.797
DATAFONO	1	\$ -	25%	\$ -	\$ -	0,9	0,8	0,95	\$ -
CLOSET ARCHIVO	1	\$ 4.375.000	25%	\$ 1.093.750	\$ 5.468.750	0,9	0,8	0,95	\$ 3.740.625
RADIO	1	\$ 78.125	25%	\$ 19.531	\$ 97.656	0,9	0,8	0,95	\$ 66.797
TOMA CORRIENTE	313	\$ 10.625	25%	\$ 831.406	\$ 4.157.031	0,9	0,8	0,95	\$ 2.843.409
TOMA DOBLE 2P+T TIPO UL 15A	300	\$ 6.778	25%	\$ 508.359	\$ 2.541.797	0,9	0,8	0,95	\$ 1.738.589
TOMA TELEFONICO TIPO AMER	300	\$ 5.214	25%	\$ 391.055	\$ 1.955.273	0,9	0,8	0,95	\$ 1.337.407
TOMA TV TIPO COAXIAL 75 OHM	150	\$ 5.214	25%	\$ 195.527	\$ 977.637	0,9	0,8	0,95	\$ 668.704
INTERRUPTOR CONMUTABLE 3V	50	\$ 12.969	25%	\$ 162.109	\$ 810.547	0,9	0,8	0,95	\$ 554.414
TOMA PARA TELEFONO	44	\$ 8.594	25%	\$ 94.531	\$ 472.656	0,9	0,8	0,95	\$ 323.297
CENTRAL TELEFONO PANASONI	1	\$ 2.437.500	25%	\$ 609.375	\$ 3.046.875	0,9	0,8	0,95	\$ 2.084.063
TARJETA DE 24 EXTENCIONES	1	\$ 1.929.688	25%	\$ 482.422	\$ 2.412.109	0,9	0,8	0,95	\$ 1.649.883
TARJETA DE 16 EXENCIONES	3	\$ 1.462.500	25%	\$ 1.096.875	\$ 5.484.375	0,9	0,8	0,95	\$ 3.751.313
TERJETA DE 16 LINEAS TRONC.	1	\$ 1.523.438	25%	\$ 380.859	\$ 1.904.297	0,9	0,8	0,95	\$ 1.302.539
TARJETA DE 8 LINEAS TRONC.	1	\$ 771.875	25%	\$ 192.969	\$ 964.844	0,9	0,8	0,95	\$ 659.953
TARJETA DISA	1	\$ 1.523.438	25%	\$ 380.859	\$ 1.904.297	0,9	0,8	0,95	\$ 1.302.539
TELEFONO CONMUTADOR	1	\$ 650.000	25%	\$ 162.500	\$ 812.500	0,9	0,7	0,95	\$ 486.281
CONSOLA EXTENCIONES	1	\$ 589.063	25%	\$ 147.266	\$ 736.328	0,9	0,7	0,95	\$ 440.692
SOFTWARE	1	\$ 1.117.188	25%	\$ 279.297	\$ 1.396.484	0,9	0,7	0,95	\$ 835.796
ANPHENOL	3	\$ 44.688	25%	\$ 33.516	\$ 167.578	0,9	0,8	0,95	\$ 114.623
CABLE TELEFONO 2 PARES	200	\$ 609.375	25%	\$ 30.468.750	\$ 152.343.750	0,9	0,8	0,95	\$ 104.203.125
CABLE TEL. 60(30+30) PARES	30	\$ 13.203	25%	\$ 99.023	\$ 495.117	0,9	0,8	0,95	\$ 338.660
SIST."TIERRA" (TODO COSTO)	1	\$ 1.015.625	25%	\$ 253.906	\$ 1.269.531	0,9	0,8	0,95	\$ 868.359
REGISTRO TEL. / PISO	5	\$ 134.063	25%	\$ 167.578	\$ 837.891	0,9	0,8	0,95	\$ 573.117
STRIP TELEFONO	1	\$ 304.688	25%	\$ 76.172	\$ 380.859	0,9	0,7	0,95	\$ 227.944
CERRADURAS HOTELERAS	35	\$ 1.015.625	25%	\$ 8.886.719	\$ 44.433.594	0,9	0,8	0,95	\$ 30.392.578
GRABADOR EDITOR DE TARJETA	1	\$ 3.085.938	25%	\$ 771.484	\$ 3.857.422	0,9	0,8	0,95	\$ 2.638.477
TARJETAS LLAVES CON ARTE	150	\$ 3.906	25%	\$ 146.484	\$ 732.422	0,9	0,8	0,95	\$ 500.977
SOPORTES DE FOCOS GRANDES	29	\$ 336.764	25%	\$ 2.441.539	\$ 12.207.697	0,9	0,8	0,95	\$ 8.350.065
SOPORTE DE FOCOS MEDIANOS	156	\$ 7.031	25%	\$ 274.219	\$ 1.371.094	0,9	0,8	0,95	\$ 937.828
SOPORTE DE FOCOS PAQUEÑOS	11	\$ 5.000	25%	\$ 13.750	\$ 68.750	0,9	0,8	0,95	\$ 47.025
SOPORTE SILVANIA	27	\$ 8.158	25%	\$ 55.065	\$ 275.326	0,9	0,8	0,95	\$ 188.323
DISPENSADOR PAPEL HIGIENIC	10	\$ 54.688	25%	\$ 136.719	\$ 683.594	0,9	0,8	0,95	\$ 467.578
Transformador	1	\$ 39.062.500	25%	\$ 9.765.625	\$ 48.828.125	0,9	0,8	0,95	\$ 33.398.438
RELOJ PARED	1	\$ 54.688	25%	\$ 13.672	\$ 68.359	0,9	0,7	0,95	\$ 40.913
CALCULADORA VERDE	1	\$ 12.500	25%	\$ 3.125	\$ 15.625	0,9	0,7	0,95	\$ 9.352
SILLAS PLASTICAS	2	\$ 25.000	25%	\$ 12.500	\$ 62.500	0,9	0,8	0,95	\$ 42.750
CANASTA DE ROPA	1	\$ 60.938	25%	\$ 15.234	\$ 76.172	0,9	0,8	0,95	\$ 52.102
MESA GRANDE DE Madera	1	\$ 703.125	25%	\$ 175.781	\$ 878.906	0,9	0,8	0,95	\$ 601.172
MESA MEDIANA DE Madera	1	\$ 500.000	25%	\$ 125.000	\$ 625.000	0,9	0,8	0,95	\$ 427.500
LAVADERO	1	\$ 546.875	25%	\$ 136.719	\$ 683.594	0,9	0,8	0,95	\$ 467.578
LAVADORA CASERA	1	\$ 1.531.250	25%	\$ 382.813	\$ 1.914.063	0,9	0,8	0,95	\$ 1.309.219
LAVADORA INDUSTRIAL	1	\$ 70.929.688	25%	\$ 17.732.422	\$ 88.662.109	0,9	0,8	0,95	\$ 60.644.883
ABANICO PEQUEÑO	1	\$ 54.688	25%	\$ 13.672	\$ 68.359	0,9	0,8	0,95	\$ 46.758
PLANCHA INDUSTRIAL	1	\$ 11.487.500	25%	\$ 2.871.875	\$ 14.359.375	0,9	0,8	0,95	\$ 9.821.813
PLANCHA CASERA	1	\$ 121.875	25%	\$ 30.469	\$ 152.344	0,9	0,8	0,95	\$ 104.203
CALENTADOR CASERO	1	\$ 1.171.875	25%	\$ 292.969	\$ 1.464.844	0,9	0,8	0,95	\$ 1.001.953
PLANCHA CASERA	1	\$ 92.188	25%	\$ 23.047	\$ 115.234	0,9	0,8	0,95	\$ 78.820
ASPIRADORA	1	\$ 2.343.750	25%	\$ 585.938	\$ 2.929.688	0,9	0,8	0,95	\$ 2.003.906
PARLANTE GRANDE	1	\$ 1.015.625	25%	\$ 253.906	\$ 1.269.531	0,9	0,8	0,95	\$ 868.359
PARLANTE PEQUEÑO	1	\$ 400.000	25%	\$ 100.000	\$ 500.000	0,9	0,8	0,95	\$ 342.000
DISPENSADOR DE AGUA	6	\$ 468.750	25%	\$ 703.125	\$ 3.515.625	0,9	0,8	0,95	\$ 2.404.688
SECADORA INDUSTRIAL	1	\$ 25.417.656	25%	\$ 6.354.414	\$ 31.772.070	0,9	0,8	0,95	\$ 21.732.096



FOLIO No	02211048
FECHA DE EXPEDICION	28/11/22
FECHA DE CADUCIDAD	28/11/23



El Gremio Inmobiliario - Profesionales en avalúos

		\$ -	25%	\$ -	\$ -	0,9	0,8	0,95	\$ -
PAPELERA METALICA GRANDE	1	\$ 171.875	25%	\$ 42.969	\$ 214.844	0,9	0,8	0,95	\$ 146.953
PAPELERA METALICA MEDIANA	38	\$ 70.313	25%	\$ 667.969	\$ 3.339.844	0,9	0,8	0,95	\$ 2.284.453
ESTANTES RESTAURANTES	3	\$ 234.375	25%	\$ 175.781	\$ 878.906	0,9	0,8	0,95	\$ 601.172
ESTANTES RESTAURANTE PARA	1	\$ 234.375	25%	\$ 58.594	\$ 292.969	0,9	0,8	0,95	\$ 200.391
ESTANTES RECEPCION	4	\$ 234.375	25%	\$ 234.375	\$ 1.171.875	0,9	0,8	0,95	\$ 801.563
ESTANTES PISCINA	3	\$ 625.000	25%	\$ 468.750	\$ 2.343.750	0,9	0,8	0,95	\$ 1.603.125
ESTANTES LAVANDERIA	2	\$ 312.500	25%	\$ 156.250	\$ 781.250	0,9	0,8	0,95	\$ 534.375
CAMARA DE VIDEO	15	\$ 546.875	25%	\$ 2.050.781	\$ 10.253.906	0,9	0,7	0,95	\$ 6.136.963
CAMARA DE VIDEO	15	\$ 703.125	25%	\$ 2.636.719	\$ 13.183.594	0,9	0,7	0,95	\$ 7.890.381
ROUTER INTERNET	8	\$ 359.375	25%	\$ 718.750	\$ 3.593.750	0,9	0,7	0,95	\$ 2.150.859
BASE DE TV 32"	48	\$ 234.375	25%	\$ 2.812.500	\$ 14.062.500	0,9	0,8	0,95	\$ 9.618.750
MESA LOBBY	1	\$ 3.125.000	25%	\$ 781.250	\$ 3.906.250	0,9	0,8	0,95	\$ 2.671.875
SILLAS MULTIUSOS	10	\$ 98.661	25%	\$ 246.652	\$ 1.233.262	0,9	0,8	0,95	\$ 843.551
SILLAS AZULES LOBBY	7	\$ 781.250	25%	\$ 1.367.188	\$ 6.835.938	0,9	0,8	0,95	\$ 4.675.781
MESAS BISTRO	12	\$ 930.989	25%	\$ 2.792.967	\$ 13.964.836	0,9	0,8	0,95	\$ 9.551.948
SILLAS TRIO	48	\$ 609.375	25%	\$ 7.312.500	\$ 36.562.500	0,9	0,8	0,95	\$ 25.008.750
SOFA 4 PUESTO + COJINE	1	\$ 4.531.250	25%	\$ 1.132.813	\$ 5.664.063	0,9	0,8	0,95	\$ 3.874.219
		\$ -	25%	\$ -	\$ -	0,9	0,8	0,95	\$ -
TOMAS 220 LAVANDERIA	4	\$ 14.844	25%	\$ 14.844	\$ 74.219	0,9	0,8	0,95	\$ 50.766
CLOSET HABITACIONES	35	\$ 1.406.250	25%	\$ 12.304.688	\$ 61.523.438	0,9	0,8	0,95	\$ 42.082.031
ESPEJOS HABITACIONES	35	\$ 1.390.625	25%	\$ 12.167.969	\$ 60.839.844	0,9	0,8	0,95	\$ 41.614.453
CORTINAS GRANDES	17	\$ 1.640.625	25%	\$ 6.972.656	\$ 34.863.281	0,9	0,8	0,95	\$ 23.846.484
CORTINAS PEQUEÑAS	44	\$ 546.875	25%	\$ 6.015.625	\$ 30.078.125	0,9	0,8	0,95	\$ 20.573.438
CORTINAS MEDIANAS	18	\$ 1.484.375	25%	\$ 6.679.688	\$ 33.398.438	0,9	0,8	0,95	\$ 22.844.531
MESAS DE NOCHE	70	\$ 1.093.750	25%	\$ 19.140.625	\$ 95.703.125	0,9	0,8	0,95	\$ 65.460.938
TELEFONOS HABITACIONES	41	\$ 148.438	25%	\$ 1.521.484	\$ 7.607.422	0,9	0,8	0,95	\$ 5.203.477
TELEVISORES	35	\$ 1.981.250	25%	\$ 17.335.938	\$ 86.679.688	0,9	0,8	0,95	\$ 59.288.906
ESPEJOS BAÑOS	35	\$ 1.406.250	25%	\$ 12.304.688	\$ 61.523.438	0,9	0,8	0,95	\$ 42.082.031
LAVA MANO BEIGE	41	\$ 1.640.625	25%	\$ 16.816.406	\$ 84.082.031	0,9	0,8	0,95	\$ 57.512.109
INODOROS	34	\$ 1.015.625	25%	\$ 8.632.813	\$ 43.164.063	0,9	0,8	0,95	\$ 29.524.219
ESCRITORIOS	32	\$ 1.484.375	25%	\$ 11.875.000	\$ 59.375.000	0,9	0,8	0,95	\$ 40.612.500
SILLAS MULTIFUNCIONAL	32	\$ 106.883	25%	\$ 855.063	\$ 4.275.313	0,9	0,8	0,95	\$ 2.924.314
NEVERAS PEQUEÑAS	36	\$ 904.688	25%	\$ 8.142.188	\$ 40.710.938	0,9	0,8	0,95	\$ 27.846.281
BASE AMENITIES	40	\$ 7.813	25%	\$ 78.125	\$ 390.625	0,9	0,8	0,95	\$ 267.188
PAPELERAS METALICAS	38	\$ 70.313	25%	\$ 667.969	\$ 3.339.844	0,9	0,8	0,95	\$ 2.284.453
PASA MANO METALICO	35	\$ 1.046.875	25%	\$ 9.160.156	\$ 45.800.781	0,9	0,8	0,95	\$ 31.327.734
SOPORTE PARA JABONES	35	\$ 15.625	25%	\$ 136.719	\$ 683.594	0,9	0,8	0,95	\$ 467.578
SOPORTE PAPEL HIGIENICO	35	\$ 23.438	25%	\$ 205.078	\$ 1.025.391	0,9	0,8	0,95	\$ 701.367
SOPORTE TOALLA DE MANO	35	\$ 39.063	25%	\$ 341.797	\$ 1.708.984	0,9	0,8	0,95	\$ 1.168.945
PUERTAS CORREDISA VIDRIO	40	\$ 523.438	25%	\$ 5.234.375	\$ 26.171.875	0,9	0,8	0,95	\$ 17.901.563
AIRE ACONDICIONADO	3	\$ 2.319.398	25%	\$ 1.739.549	\$ 8.697.744	0,9	0,8	0,95	\$ 5.949.257
TARJETEROS	35	\$ 546.875	25%	\$ 4.785.156	\$ 23.925.781	0,9	0,8	0,95	\$ 16.365.234
CAJA FUERTE	35	\$ 110.317	25%	\$ 965.275	\$ 4.826.377	0,9	0,8	0,95	\$ 3.301.242
TINAS	3	\$ 1.234.375	25%	\$ 925.781	\$ 4.628.906	0,9	0,8	0,95	\$ 3.166.172
SILLAS MALLA NEGRA	10	\$ 200.000	25%	\$ 500.000	\$ 2.500.000	0,9	0,8	0,95	\$ 1.710.000
ESPEJOS CARAS Suite	3	\$ 117.188	25%	\$ 87.891	\$ 439.453	0,9	0,8	0,95	\$ 300.586
JUEGO DE SALA L	2	\$ 4.062.500	25%	\$ 2.031.250	\$ 10.156.250	0,9	0,8	0,95	\$ 6.946.875
ESPEJOS BAÑOS RECEPCION	2	\$ 562.500	25%	\$ 281.250	\$ 1.406.250	0,9	0,8	0,95	\$ 961.875
ESPAJOS BAÑOS S. MARGARITA	2	\$ 390.625	25%	\$ 195.313	\$ 976.563	0,9	0,8	0,95	\$ 667.969
ESPAJOS CON MARCO	1	\$ 703.125	25%	\$ 175.781	\$ 878.906	0,9	0,8	0,95	\$ 601.172
ESPEJO GERENCIA	1	\$ 234.375	25%	\$ 58.594	\$ 292.969	0,9	0,8	0,95	\$ 200.391
MESAS ALUMINIO	10	\$ 550.000	25%	\$ 1.375.000	\$ 6.875.000	0,9	0,8	0,95	\$ 4.702.500
ESTUFA 4 FOGONES	1	\$ 5.859.375	25%	\$ 1.464.844	\$ 7.324.219	0,9	0,8	0,95	\$ 5.009.766
TOBO DE AGUA MEDIANO	1	\$ 23.438	25%	\$ 5.859	\$ 29.297	0,9	0,8	0,95	\$ 20.039
TOBOS DE BASURA	2	\$ 39.063	25%	\$ 19.531	\$ 97.656	0,9	0,8	0,95	\$ 66.797
CANASTA DE ROPA	2	\$ 39.063	25%	\$ 19.531	\$ 97.656	0,9	0,8	0,95	\$ 66.797



FOLIO No	02211048
FECHA DE EXPEDICION	28/11/22
FECHA DE CADUCIDAD	28/11/23

Sistema de Agua Caliente	1	\$ 15.625.000	25%	\$ 3.906.250	\$ 19.531.250	0,9	0,8	0,95	\$ 13.359.375
BANDEJA GRANDE	2	\$ 45.313	25%	\$ 22.656	\$ 113.281	0,9	0,8	0,95	\$ 77.484
BANDEJA REDONDA	2	\$ 28.125	25%	\$ 14.063	\$ 70.313	0,9	0,8	0,95	\$ 48.094
PINZA 14 CLASICA	2	\$ 9.531	25%	\$ 4.766	\$ 23.828	0,9	0,8	0,95	\$ 16.298
RALLADOR	1	\$ 21.563	25%	\$ 5.391	\$ 26.953	0,9	0,8	0,95	\$ 18.436
CUCHARON 10CM 250ML	1	\$ 28.125	25%	\$ 7.031	\$ 35.156	0,9	0,8	0,95	\$ 24.047
MEZCLADOE DE ACERO	1	\$ 29.775	25%	\$ 7.444	\$ 37.219	0,9	0,8	0,95	\$ 25.458
CALDERO FUERTE ALUMINIO	1	\$ 125.542	25%	\$ 31.386	\$ 156.928	0,9	0,8	0,95	\$ 107.339
BATIDOR 35CM	1	\$ 21.867	25%	\$ 5.467	\$ 27.334	0,9	0,8	0,95	\$ 18.696
CUCHILLO PARA CARNE	2	\$ 59.422	25%	\$ 29.711	\$ 148.555	0,9	0,8	0,95	\$ 101.611
AFILADOR ESTRIADO	1	\$ 65.131	25%	\$ 16.283	\$ 81.414	0,9	0,8	0,95	\$ 55.687
TABLA DE PICAR PROFESIONAL	3	\$ 93.761	25%	\$ 70.321	\$ 351.604	0,9	0,8	0,95	\$ 240.497
CUCHARA DE MESA	44	\$ 10.253	25%	\$ 112.784	\$ 563.922	0,9	0,8	0,95	\$ 385.723
TENEDOR DE MESA	70	\$ 10.100	25%	\$ 176.750	\$ 883.750	0,9	0,8	0,95	\$ 604.485
CUCHILLO DE MESA	71	\$ 11.309	25%	\$ 200.741	\$ 1.003.707	0,9	0,8	0,95	\$ 686.536
CUCHARA DE POSTRE	42	\$ 4.472	25%	\$ 46.955	\$ 234.773	0,9	0,8	0,95	\$ 160.585
TENEDOR DE ENTRADA	56	\$ 8.313	25%	\$ 116.375	\$ 581.875	0,9	0,8	0,95	\$ 398.003
BOLW SOPA DE CEBOLLA	115	\$ 27.322	25%	\$ 785.504	\$ 3.927.520	0,9	0,8	0,95	\$ 2.686.423
		\$ -	25%	\$ -	\$ -	0,9	0,8	0,95	\$ -
DECANTER	9	\$ 5.206	25%	\$ 11.714	\$ 58.570	0,9	0,8	0,95	\$ 40.062
VASO BEBIDAS LEXINGTON	51	\$ 3.050	25%	\$ 38.888	\$ 194.438	0,9	0,8	0,95	\$ 132.995
VASO ROCKS LEXINGTON	48	\$ 3.395	25%	\$ 40.744	\$ 203.719	0,9	0,8	0,95	\$ 139.344
HIELERA LISA ARTICHO	4	\$ 11.875	25%	\$ 11.875	\$ 59.375	0,9	0,8	0,95	\$ 40.613
COPA MARTINI	11	\$ 9.652	25%	\$ 26.542	\$ 132.709	0,9	0,8	0,95	\$ 90.773
COPA GRAN VINO	150	\$ 8.594	25%	\$ 322.266	\$ 1.611.328	0,9	0,8	0,95	\$ 1.102.148
COPA FIESTA	17	\$ 3.992	25%	\$ 16.967	\$ 84.834	0,9	0,8	0,95	\$ 58.026
JARRA MEDIO LITRO	10	\$ 14.844	25%	\$ 37.109	\$ 185.547	0,9	0,8	0,95	\$ 126.914
COPA MARGARITA	18	\$ 8.089	25%	\$ 36.401	\$ 182.004	0,9	0,8	0,95	\$ 124.491
VASO BEBIDAS LEXINGTON	216	\$ 11.875	25%	\$ 641.250	\$ 3.206.250	0,9	0,8	0,95	\$ 2.193.075
COPA TRAGO CORTO	40	\$ 7.813	25%	\$ 78.125	\$ 390.625	0,9	0,8	0,95	\$ 267.188
COPA CHAMPAGE PREMIERE	58	\$ 5.353	25%	\$ 77.620	\$ 388.102	0,9	0,8	0,95	\$ 265.461
PLATO PANDO COUPE	115	\$ 24.011	25%	\$ 690.314	\$ 3.451.572	0,9	0,8	0,95	\$ 2.360.875
PLATO HONDO ALA	25	\$ 26.027	25%	\$ 162.666	\$ 813.330	0,9	0,8	0,95	\$ 556.318
PLATO FRUTA	40	\$ 13.750	25%	\$ 137.500	\$ 687.500	0,9	0,8	0,95	\$ 470.250
MANTEQUILLERO	2	\$ 12.273	25%	\$ 6.137	\$ 30.684	0,9	0,8	0,95	\$ 20.988
PLATO TE	36	\$ 9.130	25%	\$ 82.167	\$ 410.836	0,9	0,8	0,95	\$ 281.012
PLATO PANDO	92	\$ 13.750	25%	\$ 316.250	\$ 1.581.250	0,9	0,8	0,95	\$ 1.081.575
LECHERA APILABLE	24	\$ 22.322	25%	\$ 133.931	\$ 669.656	0,9	0,8	0,95	\$ 458.045
TETERA APILABLE	6	\$ 35.736	25%	\$ 53.604	\$ 268.020	0,9	0,8	0,95	\$ 183.325
BANDEJA ALA	18	\$ 35.734	25%	\$ 160.805	\$ 804.023	0,9	0,8	0,95	\$ 549.952
POCILLO APILABLE CAFÉ	47	\$ 13.416	25%	\$ 157.634	\$ 788.168	0,9	0,8	0,95	\$ 539.107
AZUCARERAS SOBRES	3	\$ 20.109	25%	\$ 15.082	\$ 75.410	0,9	0,8	0,95	\$ 51.581
SALSERA LISA	7	\$ 8.838	25%	\$ 15.466	\$ 77.328	0,9	0,8	0,95	\$ 52.892
PLATO HONDO	30	\$ 26.027	25%	\$ 195.199	\$ 975.996	0,9	0,8	0,95	\$ 667.581
COPA CERVECERO	8	\$ 5.255	25%	\$ 10.509	\$ 52.547	0,9	0,8	0,95	\$ 35.942
TENEDOR 2 PUAS	1	\$ 20.792	25%	\$ 5.198	\$ 25.990	0,9	0,8	0,95	\$ 17.777
ESPUMADERA PROFESIONAL	1	\$ 18.072	25%	\$ 4.518	\$ 22.590	0,9	0,8	0,95	\$ 15.451
MAJADOR DE CARNES	1	\$ 20.072	25%	\$ 5.018	\$ 25.090	0,9	0,8	0,95	\$ 17.161
ESPATULA PLANA	1	\$ 19.838	25%	\$ 4.959	\$ 24.797	0,9	0,8	0,95	\$ 16.961
SALEROS	2	\$ 7.813	25%	\$ 3.906	\$ 19.531	0,9	0,8	0,95	\$ 13.359
FREIDORA DE 2 CANASTILLAS	1	\$ 4.375.000	25%	\$ 1.093.750	\$ 5.468.750	0,9	0,8	0,95	\$ 3.740.625
CAMPANA EXTRACTORA DE AIR	1	\$ 11.093.750	25%	\$ 2.773.438	\$ 13.867.188	0,9	0,8	0,95	\$ 9.485.156
MOTOR SISTEMA DE EXTRACCIO	1	\$ 8.750.000	25%	\$ 2.187.500	\$ 10.937.500	0,9	0,8	0,95	\$ 7.481.250
SISTEMA DE PROTECION MOTO	1	\$ 1.093.750	25%	\$ 273.438	\$ 1.367.188	0,9	0,8	0,95	\$ 935.156
DUCTO SISTEMA DE EXTRACCIO	1	\$ 359.375	25%	\$ 89.844	\$ 449.219	0,9	0,8	0,95	\$ 307.266
MESON LAVADO MATERIAS PRI	1	\$ 2.093.750	25%	\$ 523.438	\$ 2.617.188	0,9	0,8	0,95	\$ 1.790.156
MESON DE APOYO EMPLATADO	1	\$ 2.398.438	25%	\$ 599.609	\$ 2.998.047	0,9	0,8	0,95	\$ 2.050.664



FOLIO No	02211048
FECHA DE EXPEDICION	28/11/22
FECHA DE CADUCIDAD	28/11/23



El Gremio Inmobiliario - Profesionales en avalúos

ESTUFA 2 PUESTOS	1	\$ 1.338.159	25%	\$ 334.540	\$ 1.672.699	0,9	0,8	0,95	\$ 1.144.126
LAVA MANO INDUSTRIAL	1	\$ 20.312.500	25%	\$ 5.078.125	\$ 25.390.625	0,9	0,8	0,95	\$ 17.367.188
COLADORES PLASTICOS	12	\$ -	25%	\$ -	\$ -	0,9	0,8	0,95	\$ -
RODILLO	1	\$ 13.350	25%	\$ 3.338	\$ 16.688	0,9	0,8	0,95	\$ 11.414
MANGA PASTELERA	1	\$ 15.433	25%	\$ 3.858	\$ 19.291	0,9	0,8	0,95	\$ 13.195
REMOVEDOR CORAZON TOMAT	2	\$ 8.750	25%	\$ 4.375	\$ 21.875	0,9	0,8	0,95	\$ 14.963
SET MOLDE EMPANADAS	1	\$ 59.375	25%	\$ 14.844	\$ 74.219	0,9	0,8	0,95	\$ 50.766
TERMO DEPORTIVO	1	\$ 14.844	25%	\$ 3.711	\$ 18.555	0,9	0,8	0,95	\$ 12.691
PINZAS ALUMINIO	5	\$ 14.063	25%	\$ 17.578	\$ 87.891	0,9	0,8	0,95	\$ 60.117
PESO ELECTRICO	1	\$ 703.125	25%	\$ 175.781	\$ 878.906	0,9	0,8	0,95	\$ 601.172
FREIDORA ELECTRICA	1	\$ 1.484.375	25%	\$ 371.094	\$ 1.855.469	0,9	0,8	0,95	\$ 1.269.141
MESAS DE APOYO	1	\$ 2.398.438	25%	\$ 599.609	\$ 2.998.047	0,9	0,8	0,95	\$ 2.050.664
PLANCHA-ASADOR	1	\$ 4.843.750	25%	\$ 1.210.938	\$ 6.054.688	0,9	0,8	0,95	\$ 4.141.406
REPISA	1	\$ 617.188	25%	\$ 154.297	\$ 771.484	0,9	0,8	0,95	\$ 527.695
ESTUFA ENANA	1	\$ 1.140.625	25%	\$ 285.156	\$ 1.425.781	0,9	0,8	0,95	\$ 975.234
MESA DE APOYO FRA	1	\$ 5.859.375	25%	\$ 1.464.844	\$ 7.324.219	0,9	0,8	0,95	\$ 5.009.766
		\$ -	25%	\$ -	\$ -	0,9	0,8	0,95	\$ -
BANDEJAS DE MADERA	30	\$ 14.063	25%	\$ 105.469	\$ 527.344	0,9	0,8	0,95	\$ 360.703
TAPETES NEGROS	40	\$ 11.719	25%	\$ 117.188	\$ 585.938	0,9	0,8	0,95	\$ 400.781
TAPETES MARRONES	40	\$ 13.281	25%	\$ 132.813	\$ 664.063	0,9	0,8	0,95	\$ 454.219
MICROFONO	1	\$ 140.625	25%	\$ 35.156	\$ 175.781	0,9	0,8	0,95	\$ 120.234
DESTAPA CORCHO	1	\$ 23.438	25%	\$ 5.859	\$ 29.297	0,9	0,8	0,95	\$ 20.039
DOMINO	3	\$ 31.250	25%	\$ 23.438	\$ 117.188	0,9	0,8	0,95	\$ 80.156
LAVA PLATO ACERO INOXIDABL	2	\$ 607.813	25%	\$ 303.906	\$ 1.519.531	0,9	0,8	0,95	\$ 1.039.359
MUEBLE RECEPCION	1	\$ 5.468.750	25%	\$ 1.367.188	\$ 6.835.938	0,9	0,8	0,95	\$ 4.675.781
ESCRITORIO CONTABILIDAD	1	\$ 4.531.250	25%	\$ 1.132.813	\$ 5.664.063	0,9	0,8	0,95	\$ 3.874.219
ESCRITORIO COCINA	4	\$ 2.070.313	25%	\$ 2.070.313	\$ 10.351.563	0,9	0,8	0,95	\$ 7.080.469
EQUIPOE DE EMERGENCIA	4	\$ -	25%	\$ -	\$ -	0,9	0,8	0,95	\$ -
EXTINTORES	7	\$ 546.875	25%	\$ 957.031	\$ 4.785.156	0,9	0,8	0,95	\$ 3.273.047
CARPA PISCINA	2	\$ 62.500.000	25%	\$ 31.250.000	\$ 156.250.000	0,9	0,8	0,95	\$ 106.875.000
TABLEROS	3	\$ 500.000	25%	\$ 375.000	\$ 1.875.000	0,9	0,8	0,95	\$ 1.282.500
AIRE ACONDICIONADO	35	\$ 2.153.825	25%	\$ 18.845.969	\$ 94.229.844	0,9	0,8	0,95	\$ 64.453.213
AIRE CASSETE	5	\$ 5.142.188	25%	\$ 6.427.734	\$ 32.138.672	0,9	0,8	0,95	\$ 21.982.852
LAVA MANO DISCAPACITADO	3	\$ 1.234.375	25%	\$ 925.781	\$ 4.628.906	0,9	0,8	0,95	\$ 3.166.172
INODORO DISCAPACITADO	3	\$ 1.012.500	25%	\$ 759.375	\$ 3.796.875	0,9	0,8	0,95	\$ 2.597.063
ORINAL CABALLERO	1	\$ 70.302	25%	\$ 17.575	\$ 87.877	0,9	0,8	0,95	\$ 60.108
LAVA MANO CON PEDESTAL	2	\$ 703.125	25%	\$ 351.563	\$ 1.757.813	0,9	0,8	0,95	\$ 1.202.344
LAVA MANO MARGARITA	4	\$ 593.750	25%	\$ 593.750	\$ 2.968.750	0,9	0,8	0,95	\$ 2.030.625
SILLAS BANQUETE NEGRO	80	\$ 101.563	25%	\$ 2.031.250	\$ 10.156.250	0,9	0,8	0,95	\$ 6.946.875
MESAS PLEGABLES	2	\$ 781.250	25%	\$ 390.625	\$ 1.953.125	0,9	0,8	0,95	\$ 1.335.938
DISPENSADORES PAPEL HIGIENICO		\$ -	25%	\$ -	\$ -	0,9	0,8	0,95	\$ -
Planta Electrica	1	\$ 234.375.000	25%	\$ 58.593.750	\$ 292.968.750	0,9	0,8	0,95	\$ 200.390.625
Ascensor	1	\$ 125.000.000	25%	\$ 31.250.000	\$ 156.250.000	0,9	0,8	0,95	\$ 106.875.000
TOTAL									\$ 1.893.360.562

Resumen del Valor del Inmueble:

CONCEPTO	AREA	PARCIAL	Importe
Terreno	840,00	400.000,00	336.000.000,00
Construcción T1	1.903,64	2.821.500,00	5.371.120.260,00
Construcción T2	48,00	1.187.500,00	57.000.000,00
Terrazas Desc. Azotea	308,71	665.000,00	205.292.150,00
Terrazas Cubiertas Azotea	123,12	1.056.000,00	130.014.720,00
Terr. Primer Piso-Z. Piscina	223,86	495.000,00	110.810.700,00
Piscina	69,36	1.188.000,00	82.399.680,00
Total			6.292.637.510,00



FOLIO No	02211048
FECHA DE EXPEDICION	28/11/22
FECHA DE CADUCIDAD	28/11/23

Conclusiones

El valor comercial del inmueble, Hotel Arisuan, ubicado en la Calle 9 Carrera 10. en la ciudad de San Juan del Cesar- Guajira, de propiedad de **JAIRO ALONSO SUAREZ OROZCO** es el siguiente:

CONCEPTO	Importe
Terreno	336.000.000,00
Edificacion	5.956.637.510,00
Equipos, muebles y enseres	1.893.360.562,00
Total	8.185.998.072,00

Hasta aquí se determinó el valor físico del bien (terreno + construcción + Equipos).

El inmueble en estudio está en los parámetros siguientes:

Produce rentabilidad, y todo bien que produce renta, además presenta Ventaja de la “Cosa hecha”; que es el aumento de valor que tiene un inmueble por la ventaja de estar ya construido y listo para ser utilizado en relación con otro por construir; el “Valor en marcha” que es un valor intangible que corresponde a la organización o administración eficiente de una empresa que ya está funcionando, se le aplica el factor de COMERCIALIZACION o tercer factor.

En el libro “AVALUOS DE INMUEBLES Y GARANTIAS” del Doctor Oscar Borrero Ochoa, en el capítulo 8. Plantea

Muchos evaluadores presentamos los informes aplicando el tercer factor o bien a el valor del terreno o la construcción, probablemente estamos presentando el avalúo correcto, pero este método es posible que presente inconsistencias de presentación sobre todo cuando se analiza el valor de la construcción.

Condiciones que influyen en el factor de comercialización

-Características geoeconómicas del sector donde está situado el inmueble

-Condiciones de la economía y los negocios

-Adecuación del inmueble al entorno

-Localización específica en el sector

-Obsolescencia económica

-Obsolescencia Física

-Demanda por la zona la cual depende de las normas municipales, infraestructura,

Vías, cambio de usos, transporte, tendencias de la población y la ciudad.

-Servicios públicos



FOLIO No	02211048
FECHA DE EXPEDICION	28/11/22
FECHA DE CADUCIDAD	28/11/23

- Estratos
- Centros comerciales cercanos o proyectos hoteleros
- Influjo de la edad y conservación.

Ahora bien, en centros urbanos con poder adquisitivo y dinámica poblacional este factor es superior a uno (1) y generalmente se sitúa entre 1.1 y 1.2. En zonas muy activas de mercado y altamente demandadas está entre 1.3 y 1.5.

Para nuestro caso sería:

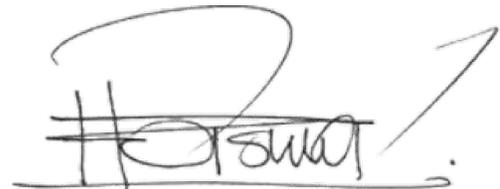
REF	ÍTEM	UN	FACTOR DE COMERCIALIZACION	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	TERRENO + CONSTRUCCION	UND	1,10	\$ 8.185.998.072	\$ 9.004.597.879
TOTAL AVALUO COMERCIAL					\$ 9.004.597.879

- ⊗ Se determina como valor de mercado del Inmueble denominado Hotel Arisuan de la ciudad de San Juan del Cesar (Guajira) la cantidad de: **\$9.004'597.879.00 en NR. (NUEVE MIL CUATRO MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL SETENTA Y OCHOCIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS M/CTE, en números redondos)**

Atentamente,



Arq. Wilde T. Araújo Ortega
RAA: 19211313 ANAV



Arq. Helcías Rodolfo Castilla Valera
Lonja Propiedad Raíz del Cesar
RAA: AVAL-15241902



FOLIO No	02211048
FECHA DE EXPEDICION	28/11/22
FECHA DE CADUCIDAD	28/11/23

CERTIFICACION DE IMPARCIALIDAD

- 1.- Certificamos que el Informe Técnico de Avalúo es producto de métodos esencialmente objetivos, científicos y común y universalmente aceptados.
- 2.- Certificamos que el evaluador no ha sido influido por ninguna intención o sentimiento personal que pudiese alterar en lo más mínimo los procedimientos, metodología, levantamiento de datos, convicciones, criterios, consideraciones especiales y conclusiones.
- 3.- Certificamos que el evaluador no tiene ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro.
- 4.- Certificamos que al evaluador no le liga, con el cliente ni con el propietario del bien, lazos familiares ni de ninguna índole.
- 5.- Certificamos que el evaluador ha sido contratado para la realización del Informe Técnico, únicamente en su carácter de profesional competente y consciente de sus deberes y responsabilidades.
- 6.- Certificamos que las descripciones de hechos presentadas en el presente informe son correctas hasta donde el evaluador alcanza a conocer. El informe se basa en la buena fe del solicitante y de las personas que por su conducto han suministrado documentos e información que sirvieron de base para la formulación del concepto final sobre el valor comercial de la propiedad
- 7.- Certificamos que el evaluador no ha exagerado ni omitido conscientemente ningún factor importante que pueda influir en el resultado del Informe Técnico
- 8.- Certificamos que el evaluador no ha condicionado sus honorarios profesionales a la determinación de un Valor Predeterminado, o un Valor dirigido a que se favorezca la causa de una de las partes, o a obtener un resultado condicionado a un acontecimiento subsiguiente que pueda ocurrir.
- 9.- Certificamos que la valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- 10.- Certificamos que el evaluador ha inspeccionado personalmente el bien objeto del Informe de Avalúo.
- 11.- Certificamos que el evaluador no ha recibido asistencia profesional significativa en la elaboración del Informe Técnico.
- 12.- Certificamos que tenemos experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se está valorando.
- 13.- Certificamos que en ningún caso podrá entenderse que el evaluador pueda garantizar que el avalúo cumpla o satisfaga las expectativas, propósitos u objetivos del propietario o solicitante del mismo, para efectos de negociación o aprobación de crédito hipotecario.
- 14.- Es importante hacer énfasis en la diferencia que pueda existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que el estudio conduce al valor objetivo del inmueble, en el valor de negociación interfieren múltiples

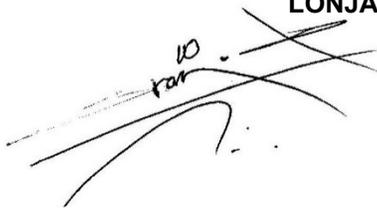


FOLIO No	02211048
FECHA DE EXPEDICION	28/11/22
FECHA DE CADUCIDAD	28/11/23

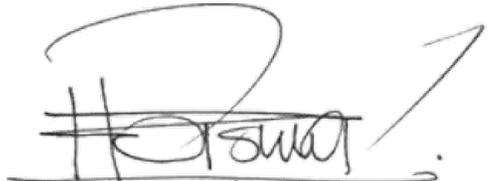
factores subjetivos y circunstancias imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que éste le vaya a dar entre otros, todos los cuales sumados distorsionan a veces hacia arriba o hacia abajo el valor de los inmuebles.

15.- Certificamos que el presente avalúo tiene vigencia de un año a partir de la fecha de su emisión, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica o normativa que afecten o modifiquen los criterios analizados.

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DEL CESAR



Arq. Wilde T. Araújo Ortega
RAA: 19211313 ANAV



Arq. Helcias Rodolfo Castilla Valera
Gerente Lonja Propiedad Raíz del Cesar
RAA: AVAL-15241902

FECHA DEL INFORME: 28 de noviembre de 2022.



FOLIO No	02211048
FECHA DE EXPEDICION	28/11/22
FECHA DE CADUCIDAD	28/11/23

Registro fotográfico

1. Vista General



2. Vista lateral.



3. Vista fachada principal.



FOLIO No	02211048
FECHA DE EXPEDICION	28/11/22
FECHA DE CADUCIDAD	28/11/23

4. Recepción.



5. Fachada, acceso principal y estacionamiento



6. Desde Recepción: Acceso



7. Restaurante.



8. Terraza de piscina.



9. Cafetería de piscina.



FOLIO No	02211048
FECHA DE EXPEDICION	28/11/22
FECHA DE CADUCIDAD	28/11/23

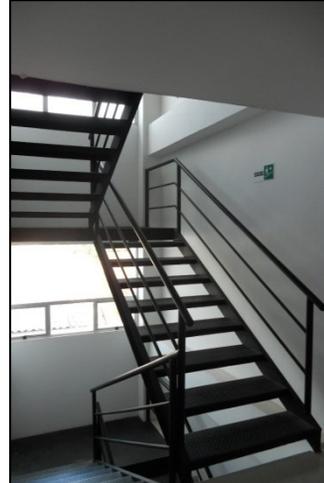
10. Punto fijo.



11. Detalle ascensor.



12. Escalera de servicio.



13. Piscina



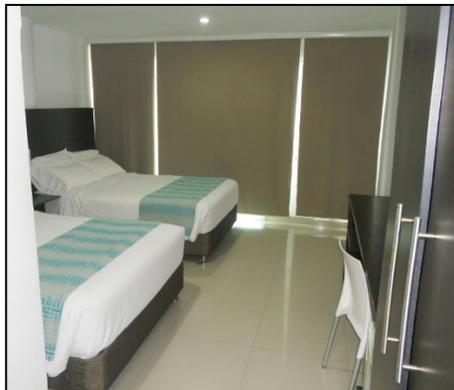
14. Área administrativa.



15. hall de piso.



16 y 17. Interior habitación doble.

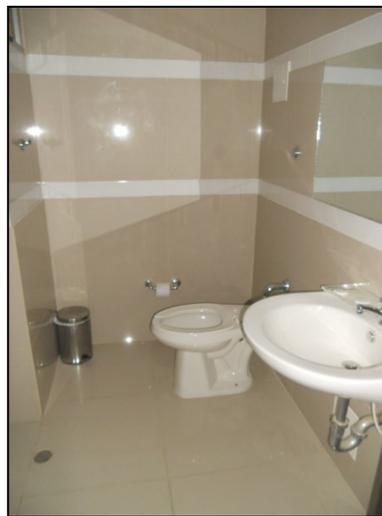


FOLIO No	02211048
FECHA DE EXPEDICION	28/11/22
FECHA DE CADUCIDAD	28/11/23

18 y 19. Habitación minusválido.



19 y 20. Suite Junior.



21 y 22. Suite.



FOLIO No	02211048
FECHA DE EXPEDICION	28/11/22
FECHA DE CADUCIDAD	28/11/23

23 y 24. Vistas Quinto Piso (Azotea).



25. Cocina.



26. Lavandería.



27 a 29. Áreas de servicio, primer piso.



FOLIO No	02211048
FECHA DE EXPEDICION	28/11/22
FECHA DE CADUCIDAD	28/11/23

30 y 31. Vistas Sala social y espera. Primer piso



32. Sist. Trat. piscina.



33. Planta Eléctrica.



34. Caja Fusibles.



35 y 36. Personal de servicio.



37. Depósito (primer piso).



FOLIO No	02211048
FECHA DE EXPEDICION	28/11/22
FECHA DE CADUCIDAD	28/11/23



El Gremio Inmobiliario - Profesionales en avalúos

Anexo Certificado de Libertad y Tradición

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.snrbotondepago.gov.co/certificado/

 SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO <small>DE SAN JUAN DEL CESAR</small>	OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAN JUAN DEL CESAR CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA	
	Certificado generado con el Pin No: 17091931678002465 Nro Matrícula: 214-25074 Pagina 1	
Impreso el 19 de Septiembre de 2017 a las 03:39:44 PM "ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"		
No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página CIRCULO REGISTRAL: 214 - SAN JUAN DEL CESAR DEPTO: GUAJIRA MUNICIPIO: SAN JUAN DEL CESAR VEREDA: SAN JUAN DEL CESAR FECHA APERTURA: 23-06-2010 RADICACIÓN: 2010-2880 CON: CERTIFICADO DE: 23-06-2010 CODIGO CATASTRAL: 44650010100000052000900000000000 COD CATASTRAL ANT: 01-01-0052-0009-000 ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO		
===== DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS LOTE DE TERRENO, CON CABIDA DE 840 METROS CUADRADOS.- LINDEROS CONSTAN EN LA ESCRITURA PUBLICA N. 128 DEL 26 DE SEPTIEMBRE DE 1968, CORRIDA EN LA NOTARIA UNICA DE SAN JUAN DEL CESAR.- VEREDA: CABECERA CON BASE EN LAS SIGUIENTES MATRICULAS: LIBRO 1 376/377, TOMO 1 NO. 334, TOMO 4 DE SAN JUAN DEL CESAR PAGINA 153. COMPLEMENTACION: DE LA TRADICION.- ADQUIRIO EL MUNICIPIO DE SAAN JUAN DEL CESAR, EL INMUEBLE DE QUE SE TRATA, EN VIRTUD DE LA LEY 137 DE 1969.-		
DIRECCION DEL INMUEBLE Tipo Predio: URBANO 1) CALLE 9 CARRERA 10 2) SECTOR HOTEL "ARISUAN"		
===== MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)		
ANOTACION: Nro 001 Fecha: 12-10-1968 Radicación: S/N Doc: ESCRITURA 128 DEL 26-09-1968 NOTARIA UNICA DE SAN JUAN DEL CESAR VALOR ACTO: \$445 ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA MODO DE ADQUISICION PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto) DE: MUNICIPIO DE SAN JUAN DEL CESAR DE: SUAREZ BARROS LEOCADIO CC# 1763608 X		
ANOTACION: Nro 002 Fecha: 24-08-2010 Radicación: 2010-214-6-1995 Doc: ESCRITURA 285 DEL 24-08-2010 NOTARIA UNICA DE SAN JUAN DEL CESAR VALOR ACTO: \$0 ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto) DE: SUAREZ BARROS LEOCADIO CC# 1763608 A: SUAREZ OROZCO JAIRO ALFONSO CC# 79268502 X		
ANOTACION: Nro 003 Fecha: 16-11-2011 Radicación: 2011-214-6-2347 Doc: ESCRITURA 3223 DEL 15-11-2011 NOTARIA SEPTIMA DE BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$233,988,238 ESPECIFICACION: OTRO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto) A: SUAREZ OROZCO JAIRO ALFONSO CC# 79268502 X		
ANOTACION: Nro 004 Fecha: 16-11-2011 Radicación: 2011-214-6-2348 Doc: ESCRITURA 2143 DEL 03-11-2011 NOTARIA PRIMERA DE BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$0		



FOLIO No	02211048
FECHA DE EXPEDICION	28/11/22
FECHA DE CADUCIDAD	28/11/23



El Gremio Inmobiliario - Profesionales en avalúos

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.snrbotondopago.gov.co/certificado/

	OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAN JUAN DEL CESAR CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA	
	Certificado generado con el Pin No: 17091931678002465	Nro Matricula: 214-25074
Pagina 2		
Impreso el 19 de Septiembre de 2017 a las 03:39:44 PM "ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"		
No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página		
ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA ABIERTA Y DE PRIMER GRADO.		
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)		
DE: SUAREZ OROZCO JAIRO ALFONSO	CC# 79268502	X
A: SERVICIOS FINANCIEROS S.A. SERFINANSA COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO	NIT# 8600431866	
<hr/> NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *4* <hr/>		
SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)		
Anotación Nro: 2	Nro corrección: 1	Radicación: 2011-214-3-363
CORREGIDO "ALFONSO" VALE ART. 35 DCTO 1250/70.		Fecha: 18-11-2011
Anotación Nro: 0	Nro corrección: 1	Radicación: ICARE-2015
SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADOS POR EL I.G.A.C. (SNC), RES.No. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)		Fecha: 21-12-2015
===== LEG - G U A G - D E - C O ===== FIN DE ESTE DOCUMENTO		
El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos USUARIO: Realtech		
TURNO: 2017-214-1-9134	FECHA: 19-09-2017	
EXPEDIDO EN: BOGOTA		
El Registrador: FERNANDO ALBERTO VEGA MEDINA		



FOLIO No	02211048
FECHA DE EXPEDICION	28/11/22
FECHA DE CADUCIDAD	28/11/23

Anexo Certificaciones de Avaluador



PIN de Validación: a8430a11



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) HELCIAS RODOLFO CASTILLA VALERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 15241902, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-15241902.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) HELCIAS RODOLFO CASTILLA VALERA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
11 Mayo 2018

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
11 Mayo 2018

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
11 Mayo 2018

Regimen
Régimen de Transición



FOLIO No	02211048
FECHA DE EXPEDICION	28/11/22
FECHA DE CADUCIDAD	28/11/23



PIN de Validación: a8430a11



Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0164, vigente desde el 17 de Febrero de 2017 hasta el 28 de Febrero de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0945, vigente desde el 01 de Diciembre de 2017 hasta el 31 de Diciembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0691, vigente desde el 17 de Febrero de 2018 hasta el 28 de Febrero de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCION EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: VALLEDUPAR, CESAR
Dirección: CALLE 16 NO. 11A-10 OF. 203
Teléfono: 3157184890
Correo Electrónico: helciasrodolfo@gmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) HELCIAS RODOLFO CASTILLA VALERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 15241902.

El(la) señor(a) HELCIAS RODOLFO CASTILLA VALERA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



FOLIO No	02211048
FECHA DE EXPEDICION	28/11/22
FECHA DE CADUCIDAD	28/11/23



El Gremio Inmobiliario - Profesionales en avalúos



PIN de Validación: a8430a11



PIN DE VALIDACIÓN

a8430a11

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Noviembre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



FOLIO No	02211048
FECHA DE EXPEDICION	28/11/22
FECHA DE CADUCIDAD	28/11/23



El Gremio Inmobiliario - Profesionales en avalúos



PIN de Validación: a7bf0a3a

<https://www.raa.org.co>

**Corporación Colombiana Autorreguladora de
Avaluadores - ANAV NIT: 900870027-5**

**Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la
Superintendencia de Industria y Comercio**

El señor(a) WILDE TOMAS ARAUJO ORTEGA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19211313, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 27 de Junio de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-19211313.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) WILDE TOMAS ARAUJO ORTEGA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

- Inmuebles Urbanos
- Inmuebles Rurales
- Obras de Infraestructura. Restringido a (Estructuras especiales para proceso).
- Obras de Infraestructura. Restringido a (Acueductos y conducciones).
- Obras de Infraestructura. Restringido a (Aeropuertos, muelles).
- Obras de Infraestructura. Restringido a (Y demás construcciones civiles de infraestructura similar). Obras de Infraestructura. Restringido a (Presas).
- Inmuebles Especiales
- Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil
- Maquinaria y Equipos Especiales
- Semovientes y Animales
-



FOLIO No	02211048
FECHA DE EXPEDICION	28/11/22
FECHA DE CADUCIDAD	28/11/23



El Gremio Inmobiliario - Profesionales en avalúos



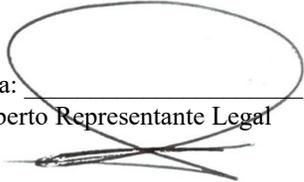
PIN de Validación: a7bf0a3a

<https://www.raa.org.co>

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores - ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el (la) señor(a) WILDE TOMAS ARAUJO ORTEGA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No.19211313. El (la) señor(a) WILDE TOMAS ARAUJO ORTEGA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores - ANAV.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores - ANAV.

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (06) días del mes de noviembre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contado a partir de la fecha de su expedición.

Firma:  Antonio Heriberto Representante Legal

PIN de Validación: a7bf0a3a

<https://www.raa.org.co>

Página 1 de 2



FOLIO No	02211048
FECHA DE EXPEDICION	28/11/22
FECHA DE CADUCIDAD	28/11/23

	INSTITUTO DE EDUCACION Y FORMACION PARA EL TRABAJO Y EL DESARROLLO HUMANO NIT 801.003.185-3 Aprobado según resolución No. 0633 de Noviembre 08/2001 y registro de programas No. 1974 De Diciembre 26 de 2008 de la S.E.M	CÓDIGO: DE-P01-I00-F03
	VERSIÓN: 01	
	APROBACIÓN: 13/06/2018	
	PÁGINA: Pág. 3 de 34	

ACTA N° 42

En la ciudad de Armenia, departamento del Quindío el día domingo 2 de junio de 2019 siendo las dos y treinta de la tarde se llevó a cabo en el salón QUIMBAYA del HOTEL ARMENIA, ubicado en la avenida Bolívar 8 Norte - 67, el acto con el cual la sociedad del INSTITUTO TECNICO DE EDUCACION Y FORMACION PARA EL TRABAJO Y EL DESARROLLO HUMANO TECNI INCAS Y CIA LTDA. Hace entrega del certificado de aptitud ocupacional a la cuadragésima segunda promoción de estudiantes técnicos por competencias laborales, la décima primera del programa de AVALUOS DE BIENES MUEBLES (MAQUINARIA Y EQUIPO) E INMUEBLES URBANOS, RURALES Y ESPECIALES. Evento que fue precedido por el señor GILBERTO SALCEDO PIZARRO, Director General de la Institución, la señora ILIANA YURE RUIZ SALAS como Representante legal de la sociedad, con el fin de otorgar el certificado de aptitud ocupacional en el programa en mención.

Al graduando cuyo nombre, apellidos y número de documento de identificación se relacionan a continuación:

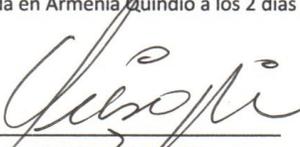
ARAUJO ORTEGA WILDE TOMAS

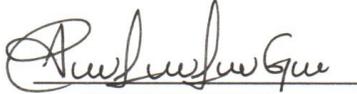
Identificado (a) con C.C 19.211.313 de Bogotá D.C

El Certificado de Aptitud Ocupacional de Técnico Laboral por Competencias es fiel copia del acta original de fecha 2 de junio de 2019, consta de 33 graduandos, comienza con el nombre de ALMENAREZ VILLARREAL EMIGDIO ENRIQUE y termina con el nombre de ZULETA GONZALES WILSON RAFAEL.

Esta se expide de acuerdo al decreto único del sector educativo 1075 del 2015.

Dada en Armenia Quindío a los 2 días del mes de junio de 2019.


DIRECTOR GENERAL


SECRETARIA GENERAL

Carrera 14 No. 7-09. Tel. 745 10 16 Cel. 313 615 72 99
Correo electrónico: tecni-incas@outlook.com
Página web: www.tecniincas.com.co



FOLIO No	02211048
FECHA DE EXPEDICION	28/11/22
FECHA DE CADUCIDAD	28/11/23



República de Colombia
Secretaría de Educación Municipal de Armenia
Instituto Técnico – Incas
Instituto Técnico de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano

Con licencia de funcionamiento No. 1575 de Diciembre 14 de 2007 y Registro de programas de la Secretaría de Educación Municipal de Armenia,
Según Resolución No. 2257 de fecha del 14 de julio de 2015

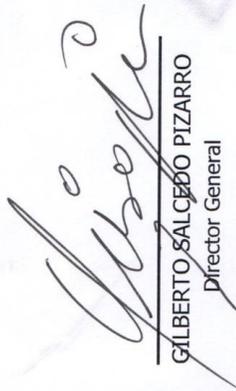
Otorga a:

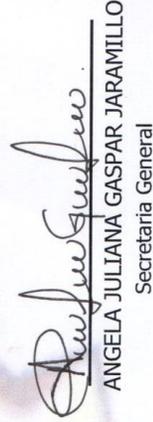
ARAUJO ORIEGA WILDE TOMAS

Identificado (a) con C.C. 19.211.313 de Bogotá D.C.
El Certificado de Aptitud Ocupacional de
Técnico Laboral por Competencias en:

**AVALUOS DE BIENES MUEBLES (MAQUINARIA Y EQUIPO) E INMUEBLES
URBANOS – RURALES Y ESPECIALES**

Que se realizó en Armenia con una duración
Total de 820 horas de formación presencial


GILBERTO SALCEDO PIZARRO
Director General


ANGELA JULIANA GASPAR JARAMILLO
Secretaria General

Acta 42
Folio 105

Expedida en Armenia, Quindío a los 2 días del mes de junio de 2019

FOLIO No	02211048
FECHA DE EXPEDICION	28/11/22
FECHA DE CADUCIDAD	28/11/23



EL PRESIDENTE DE LA SOCIEDAD COLOMBIANA DE
ARQUITECTOS -CESAR

CERTIFICA:

Que el Arquitecto **WILDE TOMAS ARAUJO ORTEGA** con C. C: No. 19.211.313 de Bogotá y Matrícula Profesional No. 2570016172 CND, es Socio Activo de la Sociedad Colombiana de Arquitectos, declarado Socio Vitalicio en Diciembre de 2011 por cumplir 25 años de afiliado a la SCA-Cesar.

Valledupar, febrero 03 de 2020.


Arq. **HECTOR CALIZ MERCADO**
Presidente S.C.A.-Cesar

FOLIO No 02211048
 FECHA DE EXPEDICION 28/11/22
 FECHA DE CADUCIDAD 28/11/23

LISTADO DE PERITOS AVALUADORES AUXILIARES DE LA JUSTICIA RESOLUCION 639 DE 2020						
REGISTRO AVALUADOR	Nombres y Apellidos	E-mail	Departamento	Ciudad	Teléfono	Categorías
AVAL-80124199	JESÚS RICARDO MARIÑO OJEDA	jrmarino23@hotmail.com	BOGOTÁ DC	BOGOTÁ	3186347115	Inmuebles Urbanos Inmuebles Rurales Recursos Naturales y Suelos de Protección Inmuebles Especiales
AVAL-18502702	ALBERTO LARA MARTINEZ	alberto.larad@gmail.com	RISARALDA	DOSQUEBRADAS	3182509490	Inmuebles Urbanos Inmuebles Rurales Inmuebles Especiales
AVAL-79295050	GERMAN OSWALDO CASTRO CUESTA	gercastrocuesta@gmail.com	CUNDINAMARCA	BOGOTÁ	3138157181	Inmuebles Urbanos
AVAL-10135722	JUAN CARLOS ORTIZ ZAPATA	avaluospereira@gmail.com	RISARALDA	PEREIRA	63331888 / 3207250333	Inmuebles Urbanos Inmuebles Rurales Inmuebles Urbanos Inmuebles Rurales Recursos Naturales y Suelos de Protección Inmuebles Especiales
AVAL-8664552	RAFAEL TOVAR VANEGAS	rafael_tovar_vanegas@hotmail.com	ATLÁNTICO	BARRANQUILLA	3008171612	Inmuebles Urbanos Inmuebles Rurales Inmuebles Urbanos Inmuebles Rurales Recursos Naturales y Suelos de Protección Inmuebles Especiales
AVAL-52010099	ELSY YAJAIRA ORJUELA ARTUNDUAGA	aysasesoriassas@gmail.com	CUNDINAMARCA	GIRARDOT	3153486646	Inmuebles Urbanos Inmuebles Rurales Inmuebles Urbanos Inmuebles Rurales Recursos Naturales y Suelos de Protección Intangibles Especiales
AVAL-6421647	JOSE ALBERTO ALVAREZ ALVAREZ	jaalvarez18@gmail.com	ANTIOQUIA	APARTADÓ	3113011503	Inmuebles Urbanos Inmuebles Rurales Inmuebles Urbanos Inmuebles Rurales
AVAL-19251366	HÉCTOR MANUEL MAHECHA BARRIOS	h_mahechabarrios@hotmail.com	BOGOTÁ DC		3153510883	Inmuebles Urbanos Inmuebles Rurales Recursos Naturales y Suelos de Protección Inmuebles Especiales Intangibles Especiales
AVAL-17324089	RUBEN HELI MAMBY BERNAL	mamby41@hotmail.com	META	VILLAVICENCIO	313 3912628	Inmuebles Urbanos Inmuebles Rurales

AVAL-37713241	MARISELA FUENTES VALBUENA	mari-801@hotmail.com	SANTANDER	BUCARAMANGA	3186300283	Inmuebles Urbanos Inmuebles Rurales Inmuebles Especiales
AVAL-19211313	WILDE TOMAS ARAUJO ORTEGA	wildearaujo142@gmail.com	CESAR	VALLEDUPAR	3008082405	Inmuebles Urbanos Inmuebles Rurales Inmuebles Especiales
AVAL-91287457	JOSE ALEXIS QUINTERO PEREZ	negociosyavaluos@gmail.com	SANTANDER	BUCARAMANGA	3125054164	Inmuebles Urbanos Inmuebles Rurales Inmuebles Especiales

AVAL-37713241	MARISELA FUENTES VALBUENA	mari-801@hotmail.com	SANTANDER	BUCARAMANGA	3186300283	Inmuebles Urbanos Inmuebles Rurales Inmuebles Especiales
AVAL-19211313	WILDE TOMAS ARAUJO ORTEGA	wildearaujo142@gmail.com	CESAR	VALLEDUPAR	3008082405	Inmuebles Urbanos Inmuebles Rurales Inmuebles Especiales
AVAL-91287457	JOSE ALEXIS QUINTERO PEREZ	negociosyavaluos@gmail.com	SANTANDER	BUCARAMANGA	3125054164	Inmuebles Urbanos Inmuebles Rurales Inmuebles Especiales
AVAL-1014217894	BETCY TATIANA PRIETO VARON	betsytatiana@gmail.com	CUNDINAMARCA	BOGOTÁ	3174661389	Inmuebles Urbanos Inmuebles Rurales Recursos Naturales y Suelos de Protección Intangibles Especiales
AVAL-80108051	WILSON JAVIER CASTAÑEDA GARZON	wilsoncastaneda11@hotmail.com	CUNDINAMARCA	BOGOTÁ	3144383946	Inmuebles Urbanos Inmuebles Rurales Recursos Naturales y Suelos de Protección
AVAL-1036926802	MANUEL RICARDO GUTIERREZ GARZON	manuelgutierrez10@gmail.com	ANTIOQUIA	RIONEGRO	3183083914	Inmuebles Urbanos Inmuebles Rurales Recursos Naturales y Suelos de Protección Inmuebles Especiales Intangibles Especiales
AVAL-70516700	LUIS CARLOS VELÁSQUEZ RICO	luisarvel1717@gmail.com	ANTIOQUIA	EL SANTUARIO	3006995212	Inmuebles Urbanos Inmuebles Rurales
AVAL-71703807	FRANKLIN OSWALDO ALVAREZ CASTRILLON	cjmalvarez@hotmail.com	ANTIOQUIA	MEDELLÍN	3004932393	Inmuebles Urbanos Inmuebles Rurales Recursos Naturales y Suelos de Protección Inmuebles Especiales Intangibles Especiales
AVAL-1024530932	SALOMON RODRIGUEZ BOJACA	sarodriguezbo@unal.edu.co	BOGOTÁ DC	BOGOTÁ	3213883858	Inmuebles Urbanos Inmuebles Rurales Inmuebles Especiales
AVAL-66854927	MARIBEL RICO QUINTANA	mricoq@hotmail.com	VALLE DEL CAUCA	CALI	3004515550	Inmuebles Urbanos Inmuebles Rurales Recursos Naturales y Suelos de Protección Intangibles Especiales



FOLIO No	02211048
FECHA DE EXPEDICION	28/11/22
FECHA DE CADUCIDAD	28/11/23

DECLARACIONES E INFORMACIONES (ART:226 DEL CG de IP.)

Mi nombre es **WILDE TOMAS ARAUJO ORTEGA**, mayor de edad identificado con la cedula de ciudadanía No 19.211.313 de Bogotá, domiciliado en la manzana 13 de la casa 12 del barrio Garupal de la ciudad de Valledupar – Cesar.

Mi teléfono celular es No 3008082405

Mi profesión u oficio, **ARQUITECTO** egresado de la Universidad Católica de Colombia de la ciudad de Bogotá, con Tarjeta Profesional No 25700-16172 de Cundinamarca de la asociación de Ingeniería y arquitectura.

Graduado como Avaluador del instituto tecni – inca de ARMENIA departamento del QUINDIO.

Documentos que anexo

Relaciones de algunos casos relacionados con el tema que nos ocupa, declaro haber pertenecido a la lista de auxiliar de la rama del concejo superior de la judicatura oficina judicial de Valledupar del 31 de marzo del 2011 al 2016

Anexo carnet y los siguientes casos:

1.-JUZGADO PRIMERO DE EJECUCION CIVIL MUNICIPAL DE VALLEDUPAR.

RAD: 2015-00683

Proceso: Ejecutivo singular seguido por JORGE LUIS AMARIZ CERVANTE
Contra ALFONSO MORALES TARAZONA

2.-JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL

RAD: 2021 – 00019 – 00

Referencia: Demanda para iniciar proceso divisorio “venta de la Casa”

De MARIA ELENA GUTIERREZ Y OTROS

Contra JUAN CARLOS GUTIERREZ SARMIENTO

3.-JUZGADO QUINTO CIVIL CIRCUITO DE VALLEDUPAR

RAD: O89 – 2020

PROC: ordinario declarativo o de división material

Demandante: EDGAR ARDILA

Demandado: LUIS ENRIQUE LEAL CUBIDEZ

4.-JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR

RAD: 004-22016-0027-00



FOLIO No	02211048
FECHA DE EXPEDICION	28/11/22
FECHA DE CADUCIDAD	28/11/23

REF: Proceso verbal de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva promovida por Fanny Esther Quintero de Manosalva Contra herederos de Héctor Manosalva Rodríguez e personas indeterminadas.
5.-JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR
RAD: 2016-00160

REF: Proceso ejecutivo hipotecario avalado por Bien Urbano
Demandante: CLAUDIA ELENA LOZANO DORIA
Demandado: RAFAEL RIVADENEIRA MAYA

6.-JUZGADO TERCERO DE FAMILIA DE VALLEDUPAR
RAD: 2018-00238-00

PROC: Sucesión intestada de MARIO JOSE MURGAS Y OTROS

Avalúos de los predios:

a.- Finca: Villa Amira certificado
Matricula inmobiliaria No 190-91794

b.- Edificio cra 9 No 7D – 57
Matricula inmobiliaria No 190-45945

c.- Casa Lote: Cra 10 No 18 – 03 Barrio Gaitán
Matricula inmobiliaria No 190-42672

7.-JUZGADO TERCERO DE FAMILIA DE VALLEDUPAR
RAD: 2018-00144-00

PROC: Sucesión intestada de RAMIRO LEAL Y OTROS

Avalúos de los predios:

a.-Edificio 1 de mayo calle 22c No 22 – 87
Matricula inmobiliaria No 190-3218

B.-Casa calle 9 No 18b-21 barrio Los Cortijos
Matricula inmobiliaria No 190-

C.-Casa calle 19b No 6b – 39 (Hipito)
Matricula inmobiliaria No 190-981

D.-Casa calle 21 No 6^a-44 Barrio San Jorge
Matricula inmobiliaria No 190-130492

8.- JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE VALLEDUPAR.



FOLIO No	02211048
FECHA DE EXPEDICION	28/11/22
FECHA DE CADUCIDAD	28/11/23



El Gremio Inmobiliario - Profesionales en avalúos

RAD: 2001-31-03-003-2014-00249-00
PROC: POR SUPUESTO LESION ENORME DE LUISA FUENTE
CONTRA RAMIRO A. BAQUERO TORRES Y MIREYIS LOPEZ M.

9.- JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE VALLEDUPAR.

RAD: 2014-003004-2015-0501-00
PROC: DECLARATORIO DE CIMULACION DE MENOR CUANTIA
DEMANTE: SORAYA RODRIGUEZ ARIAS
DEMANDO: ENRIQUE ROJAS ROMERO.

10.- JUZGADO TERCERO DE EJECUCION CIVIL MUNICIPAL DE VALLEDUPAR.

RAD: 2001-40-03-007-2013-00376-00
PROC: EJECUTIVO GENEROSO MANCINI Y CIA contra INDUSTRIA
RICOPAN RIJON S.A.S.



Valledupar, 29 de noviembre de 2022

SEÑOR(ES)

SERVICIOS FINANCIEROS S.A., SERFINANSA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO

DIRECCION: Calle 72 No. 54 – 35, Piso 1
Barraquilla Atlántico
E.S.D.

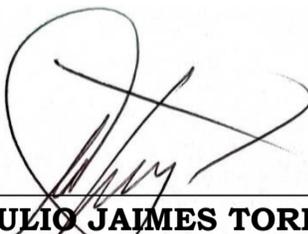
ASUNTO: SOLICITUD DE COPIAS

VICTOR JULIO JAIMES TORRES, mayor de edad, domiciliado y residenciado en la ciudad de Valledupar (Cesar), abogado titulado y en ejercicio, identificado civil y profesionalmente como se avizora al pie de correspondiente firma, según poder previamente otorgado actúo en mi calidad de abogado del señor **JAIRO ALFONSO SUAREZ OROZCO** identificado con cedula de ciudadanía No. 79.268502, dentro del proceso Ejecutivo con Acción Real y Personal identificado bajo radicado No. 20001-31-03-005-2018-00070-00, mediante el presente escrito, acudo a usted comedidamente de conformidad a lo establecido en el artículo 23 de la C.N. y el artículo 13 de la ley 1755 de 2015 y ley 1712 de 2014, en aras de solicitarle en interés particular se me expidan a mi costas copias integral y legible del avalúo que esta entidad tuvo en cuenta para suscribir el crédito que originó la hipoteca del bien inmueble ubicado en la calle 9 con carrera 10 esquina del municipio de San Juan del Cesar – La Guajira, con una cabida de 840 M2, y comprendido dentro de los siguientes linderos y medidas. **Norte:** Limita con solares del señor Juan H. Marengo. **Sur:** Calle 9 en medio de Casa de Víctor Manuel Gámez., **Este:** Con solares de Flora Rivera Bruges., **Oeste:** Carrera 10 en medio y limita con predio de plaza de escuela normal de señoritas. Al referido inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria No. 214-25074, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Juan del Cesar (La Guajira).

NOTIFICACIONES

Las recibiré en la Calle 7 E No. 14 A – 87 Esquina, Barrio Pontevedra, en la ciudad de Valledupar. Tel: 5800887 – Móvil 3017548826. Correo Electrónico: victorjuliojaimes8@yahoo.com

Atentamente;



VÍCTOR JULIO JAIMES TORRES
C.C. No. 12.719.491 Valledupar
T.P. No. 29.402 del C.S.J.

Jaimes Fuentes Abogados
Móvil: 3017548826 – Email: victorjuliojaimes8@yahoo.com
Dirección: Calle 7 E No. 14 A – 87 Pontevedra.
Valledupar, Cesar

RADICACIÓN DERECHO DE PETICIÓN - ART. 23

De: VÍCTOR JAIMES (victorjuliojaimes8@yahoo.com)
Para: nboude@bancoserfinanza.com; jpena@bancoserfinanza.com
Fecha: martes, 29 de noviembre de 2022, 12:05 p. m. GMT-5

Buenos días.

Actuando como apoderado judicial del señor **JAIRO ALFONSO SUÁREZ OROZCO**, adjunto radico derecho de petición solicitando copia de documentos.

Anexo poder.

Cordialmente,

VÍCTOR JULIO JAIMES TORRES

CC 12.719.491 de Valledupar

TP 29.402 del CSJ



SOLICITUD COPIA DOCUMENTOS - SERFINANSA.pdf
353.1kB



PODER - PROCESO SERFINANSA.pdf
745.9kB

RE: RADICACIÓN OBJECCIÓN - PROCESO EJECUTIVO RAD. 2018-0070

Centro Servicios Judiciales Juzgado Civil Familia - Cesar - Valledupar

<csercfvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mié 30/11/2022 9:52

Para: VÍCTOR JAIMES <victorjuliojaimes8@yahoo.com>

Su Solicitud... fue registrada en Justicia Siglo XXI y será remitida al Despacho. JH

Centro de Servicios Judiciales Juzgados Civiles y Familia de Valledupar

Carrera 14 Calle 14 Piso 6 Oficina 601 Palacio de Justicia

Teléfono: 57 - 5800688 | Mail: csercfvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co

De: VÍCTOR JAIMES <victorjuliojaimes8@yahoo.com>

Enviado: martes, 29 de noviembre de 2022 17:28

Para: Centro Servicios Judiciales Juzgado Civil Familia - Cesar - Valledupar
<csercfvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co>; raimundo@redondoasociados.com
<raimundo@redondoasociados.com>

Asunto: RADICACIÓN OBJECCIÓN - PROCESO EJECUTIVO RAD. 2018-0070

Buenas tardes.

Adjunto radico objección con destino al proceso ejecutivo seguido por **SERFINANSA** contra **JAIRO ALFONSO SUÁREZ OROZCO - RAD. 2018-0070** en el **Juzgado Quinto Civil del Circuito de Valledupar**.

Por favor acusar recibo.

Cordialmente,

VÍCTOR JULIO JAIMES TORRES

CC 12.719.491 de Valledupar

TP 29.402 del CSJ