

**OMAR SOLANO QUIMBAYO**  
ABOGADO

Ibagué, Septiembre 29 de 2.023

Señor:

**JUEZ SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE IBAGUÉ - TOLIMA.**

Despacho.

REF: PROCESO VERBAL DE MAYOR CUANTÍA de CARLOS ARTURO ROJAS ORTIZ contra HERNANDO AMADOR RENGIFO VALENCIA, como persona natural y OTRO. - RADICACIÓN No. 730013103006-2023-00196-00. -

ASUNTO: CONTESTACIÓN DEMANDA.

Respetado Señor:

OMAR SOLANO QUIMBAYO, de condiciones civiles y profesionales plasmadas junto a mi firma, obrando como apoderado judicial según mandato - poder debidamente conferido al suscrito, otorgado por el señor HERNANDO AMADOR RENGIFO VALENCIA, mayor de edad, identificado con la C.C. No. 14.210.969 de Ibagué - Tolima, quien para los efectos jurídicos de la presente acción judicial funge como persona natural, según se deriva del contrato de obra civil No. 01 - 10; Comedidamente mediante el presente me permito dar contestación a la demanda enunciada en la referencia, hallándome dentro del término legal, lo cual procedo hacer en los siguientes:

**EN CUANTO A LOS HECHOS**

**AL HECHO PRIMERO:** Es cierto.

**AL HECHO SEGUNDO:** Es parcialmente cierto, en cuanto al valor pactado en el contrato civil de obra que se fijó en la suma de **trescientos cincuenta millones ( \$ 350.000.000 )**, los cuales se cancelarían mediante la cesión a favor del Sr. **CARLOS ARTURO ROJAS ORTIZ**, de un lote de terreno con un área de siete ( 7 ) hectáreas, de propiedad de la entidad **RENGIFO VALENCIA Y CIA S. en C.**; bien inmueble que se le transferiría una vez concluida la totalidad de la obra ( adecuación cabañas Hacienda calucayma ) en un término que se fijó en el mismo contrato, para que el Sr. **ROJAS ORTIZ**, en su calidad de contratista, entregara la obra terminada en su totalidad y a entera satisfacción del contratante, en un lapso de tiempo de **ciento veinte ( 120 ) días**, contados a partir de la firma del mencionado contrato; termino que empezaría a contarse desde el día 7 de marzo del año 2.010, e iría hasta el día 5 de julio de 2.010, comprometiéndose el citado contratista a entregar la obra en su totalidad. Sin embargo, el Sr. **CARLOS ARTURO ROJAS ORTIZ**, no entregó la obra dentro de los 120 días como se había pactado dentro del contrato, ante esta situación el Sr. contratante **HERNANDO AMADOR RENGIFO VALENCIA**, dio por terminado el referido contrato de manera unilateral, tal y como se había pactado en la cláusula octava del contrato, **OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA**, en sus literales b) y c), los cuales transcribo según su tenor: " b) Incumplimiento del contratista de cualquiera de sus obligaciones en este contrato, c) El que se ejecuten los trabajos en forma tal que no garantice razonablemente su terminación oportuna. Para el efecto se ha de tener bien en cuenta que el Sr. contratista **CARLOS ARTURO ROJAS ORTIZ**, incumplió con la entrega en su totalidad de la obra, dentro de los 120 días tal y conforme se pactó en el referido contrato de obra, teniendo en cuenta que debió de haber terminado la obra y entregarla en su totalidad el día 5 de julio de 2.010, lo cual no aconteció, pues el Sr. **ROJAS ORTIZ**, no volvió a completar la obra e inexplicablemente la abandono indefinidamente, desconociendo el motivo por el cual el mencionado señor desapareció.

**OMAR SOLANO QUIMBAYO**  
ABOGADO

**AL HECHO TERCERO:** Parcialmente cierto, en cuanto a que el Sr. HERNANDO AMADOR RENGIFO VALENCIA, contrató los servicios profesionales del ingeniero CARLOS ARTURO ROJAS ORTIZ, con el fin de que adecuara las cabañas de la Hacienda Calucayma y las entregara totalmente construidas el día 5 de julio de 2.010; No es cierto que este proyecto diera origen al nacimiento de la empresa INVERSIONES Y HOTEL HACIENDA CALUCAYMA S.A.S., como equivocadamente lo manifiesta el demandante, pues la entidad que era propietaria del inmueble HACIENDA CALUCAYMA para ese entonces, era la sociedad RENGIFO VALENCIA Y CIA S. en C.

**AL HECHO CUARTO:** Parcialmente cierto, pues según los términos del contrato el Sr. CARLOS ARTURO ROJAS ORTIZ, se comprometió a realizar la adecuación de las cabañas de la hacienda Calucayma, a todo costo, sin recibir ningún dinero por parte del contratante, puesto que según el mismo contrato se le iba a transferir a su favor un lote de terreno constante de siete ( 7 ) hectáreas una vez terminara la obra e hiciera entrega total de la misma y a entera satisfacción del contratante, dentro de los 120 días que se fijó como lapso de tiempo para que entregara la citada obra; ahora el hecho de que el Sr. contratista CARLOS ARTURO ROJAS ORTIZ, hubiese tenido o se le hubiesen presentado dificultades económicas e incluso la obra en sí se le tornara insostenible, esa situación no estaba convenida o pactada en el referido contrato de obra y en el lapso de tiempo que se estableció en 120 días para que concluyera la obra, no había tiempo suficiente para cambios de diseño por parte del contratante Sr. HERNANDO AMADOR RENGIFO VALENCIA, como contrariamente lo pretende hacer ver el señor contratista ROJAS ORTIZ.

**AL HECHO QUINTO:** Parcialmente cierto, toda vez que efectivamente la sociedad INVERSIONES Y HOTEL HACIENDA CALUCAYMA S.A.S., no se había creado aún todavía pues ni siquiera había nacido a la vida jurídica como falsamente lo pretende hacer ver el referido Sr. CARLOS ARTURO ROJAS ORTIZ, pues la matrícula de inscripción en la Cámara de Comercio de Ibagué, se realizó el 24 de marzo de 2.011, es decir más de un año después de la fecha de terminación de dicho contrato de obra.

**AL HECHO SEXTO:** Totalmente cierto, obsérvese que precisamente es la fecha en que realmente se creó y nació a la vida jurídica la sociedad INVERSIONES Y HOTEL HACIENDA CALUCAYMA S.A.S., no como lo manifiesta el aquí demandante en el HECHO TERCERO, al decir que este proyecto dio origen al nacimiento de la empresa INVERSIONES Y HOTEL HACIENDA CALUCAYMA S.A.S., - HOTEL HACIENDA CALUCAYMA, pues como se puede observar la referida entidad no existía para el momento en que se firmó el citado contrato civil de obra No. 01- 10 de fecha marzo 7 de 2.010.

**AL HECHO SÉPTIMO:** Es cierto.

**AL HECHO OCTAVO:** Es cierto parcialmente, en cuanto a que el señor HERNANDO AMADOR RENGIFO VALENCIA, ha sido su único representante legal; sin embargo téngase en cuenta que la sociedad INVERSIONES Y HOTEL HACIENDA CALUCAYMA S.A.S., nació a la vida jurídica un año después de haberse dado por terminado el citado contrato de obra civil ( adecuación cabañas Hacienda Calucayma ).

**AL HECHO NOVENO:** No es cierto, en primer lugar y como lo menciono en precedencia, la obra nunca fue recibida el día 5 de Julio de 2.010 por el señor contratante como se pactó, dentro del plazo establecido en el contrato de 120 días, periodo de tiempo en el cual se comprometió el Sr. contratista CARLOS ARTURO

## OMAR SOLANO QUIMBAYO

ABOGADO

ROJAS ORTIZ de acuerdo a lo plasmado en el contrato de obra civil, a entregar terminada la obra en su totalidad y a entera satisfacción del contratante, dentro de dicho termino, lo cual nunca aconteció pues como lo reitero el citado Sr. abandonó inexplicablemente la obra, sin ningún motivo aparente y en segundo lugar es totalmente inexacto lo aseverado por el aquí demandante, al mencionar que la única beneficiaria de la obra fue la sociedad INVERSIONES Y HOTEL HACIENDA CALUCAYMA S.A.S., pues como nuevamente lo reitero, esta entidad ni siquiera había nacido a la vida jurídica, menos que se hubiese beneficiado de las obras pactadas en el tantas veces mencionado contrato de obra civil, que debió de haber concluido y entregado totalmente a satisfacción el citado señor, el día 5 de julio de 2.010, y que fue el motivo por el cual el señor contratante HERNANDO AMADOR RENGIFO VALENCIA, dio por terminado dicho contrato de manera unilateral, con las consecuencias jurídicas que ello conllevó al no haber dado cabal cumplimiento a las cláusulas establecidas en el referido contrato de obra civil.

AL HECHO DÉCIMO: Completamente falso, el citado señor se equivoca totalmente, pues como vuelvo y lo menciono, la sociedad INVERSIONES Y HOTEL HACIENDA CALUCAYMA S.A.S., ni siquiera había nacido a la vida jurídica, menos que se hubiese beneficiado de las obras pactadas en el tantas veces mencionado contrato de obra civil, como lo he venido manifestando en repetidas ocasiones mi poderdante señor HERNANDO AMADOR RENGIFO VALENCIA, quién actuó siempre en el citado contrato como PERSONA NATURAL; como tampoco es cierto que mi poderdante señor HERNANDO AMADOR RENGIFO VALENCIA, hubiese trasladado sus bienes a la mencionada sociedad, con la supuesta intención de declararse en estado de insolvencia económica, pues esta entidad ni siquiera existía para ese entonces, mal podría una persona jurídica obligarse o contraer obligaciones sin ni siquiera existir en la vida jurídica. Aún más el que incumplió el referido y citado contrato de obra civil No. 01-10 de fecha Marzo 7 de 2.010, fue el mencionado contratista, al no haber entregado la obra en su totalidad el día 5 de julio de 2.010, dentro del plazo fijado en el contrato, que se fijó en un plazo de ciento veinte (120) días, lo que evidentemente generó que el señor CONTRATANTE diera por terminado dicho contrato de manera unilateral por incumplimiento de la cláusula octava literal C) "el que se ejecuten los trabajos en forma tal que no garanticen razonablemente su terminación oportuna, es decir dentro del termino pactado de 120 días". Señor Juez, para mayor comprensión le solicito se tenga en cuenta que el contrato civil de obra 01-10 se suscribió el 7 de Marzo de 2.010, el señor contratista se comprometió a entregar la obra terminada en su totalidad y a entera satisfacción en un término de 120 días, los cuales vencieron el 5 de julio de 2.010 y que el mencionado contratista incumplió, pues no entregó nunca la obra totalmente culminada en su totalidad en la citada fecha y por este motivo fue que mi prohijado señor HERNANDO AMADOR RENGIFO VALENCIA, dio por terminado dicho contrato de manera unilateral con las respectivas consecuencias en contra del contratista incumplido.

Mi poderdante señor HERNANDO AMADOR RENGIFO VALENCIA, para demostrar el incumplimiento del contrato civil de obra por parte del señor contratista CARLOS ARTURO ROJAS ORTIZ, contrató el 18 de junio de 2.013, los servicios particulares del señor CESAR FERNANDEZ SAFRA, perito evaluador de lonja y propiedad raíz adscrito a la Sociedad Colombiana de Avaluadores del Tolima, con Registro R.N.A. 1.113, y según el dictamen pericial arrojó como resultado, que el señor contratista CARLOS ARTURO ROJAS ORTIZ, tan solo construyó un cuarenta y tres punto dos ( 43.2 % ) del ciento por ciento ( 100 % ) del total de la obra pactada en el multicitado contrato de obra civil, de lo cual se infiere que al señor contratista le faltó por construir un cincuenta y seis punto ocho ( 56.8 % ) por ciento del total de la obra civil pactada en el referido contrato.

## OMAR SOLANO QUIMBAYO

ABOGADO

**AL HECHO DÉCIMO PRIMERO:** No es cierto, se constituye en una apreciación totalmente errada pues como se demuestra hasta la saciedad en precedencia, el señor contratista **CARLOS ARTURO ROJAS ORTIZ**, incumplió el referido y citado contrato de obra civil No. 01-10 suscrito el 7 de Marzo de 2.010, al no haber entregado la obra en su totalidad el día 5 de julio de 2.010, plazo fijado en el contrato, que se fijó en un término de ciento veinte (120) días, lo que evidentemente generó que el señor **CONTRATANTE** diera por terminado dicho contrato de manera unilateral por incumplimiento de la cláusula octava literal C "el que se ejecuten los trabajos en forma tal que no garanticen razonablemente su terminación oportuna, es decir dentro del término pactado de 120 días".

**AL HECHO DÉCIMO SEGUNDO:** No es cierto, como se menciona de manera reiterativa, la sociedad **INVERSIONES Y HOTEL HACIENDA CALUCAYMA S.A.S.**, ni siquiera había nacido a la vida jurídica, menos que se hubiese beneficiado o lucrado con la construcción de las obras pactadas en el tantas veces mencionado contrato de obra civil, el cual se suscribió el día 7 de Marzo de 2.010 entre las partes contratante Sr. **HERNANDO AMADOR RENGIFO VALENCIA** y, contratista Sr. **CARLOS ARTURO ROJAS ORTIZ** y que este último, incumplió al no haber entregado la obra en su totalidad el día 5 de julio de 2.010, plazo fijado en el contrato, que se fijó en un término de ciento veinte (120) días, lo que evidentemente generó que el señor **CONTRATANTE** diera por terminado dicho contrato de manera unilateral.

**AL HECHO DÉCIMO TERCERO:** No es cierto, lo que manifiesta la parte actora en este hecho; según lo aseverado por mi representado señor **HERNANDO AMADOR RENGIFO VALENCIA**, el señor **CARLOS ARTURO ROJAS ORTIZ**, nunca le prestó dinero alguno, como lo pretende hacer ver; por el contrario, el señor **RENGIFO VALENCIA**, le giró a favor del señor **ROJAS ORTIZ**, el cheque cruzado IP058459 fechado Junio 17 de 2.013, para que fuera consignado o endosado por el mismo señor, por valor de cien millones de pesos ( \$ 100.000.000 ), del Banco de Colombia; inclusive el señor **ROJAS ORTIZ**, según se aprecia en el extracto de la cuenta bancaria, la cual anexo, junto con la fotocopia del cheque y la constancia expedida por el señor Subgerente **FREDY H. PIRAQUIVE** funcionario del Bancolombia, que igualmente certifica dicho pago el cual se realizó por medio de canje el día 17 de Junio de 2.013. En consecuencia y sin dar lugar a ningún equivoco, el citado cheque fue cancelado y por ende quien lo pudo haber consignado en su cuenta corriente o endosado a favor de un tercero, fue única y exclusivamente el señor **ROJAS ORTIZ**, a quien se le giró.

**AL HECHO DÉCIMO CUARTO:** Cierto en cuanto a la conciliación, ahora se ha de mencionar que no hubo acuerdo. En cuanto a la sociedad **INVERSIONES Y HOTEL HACIENDA CALUCAYMA S.A.S.**, es de mencionar que esta entidad no fue debidamente notificada de la referida audiencia de conciliación, y tampoco debía concurrir a dicha diligencia pues dicha entidad no podía figurar como parte en el contrato de obra civil, pues ni siquiera había nacido a la vida jurídica por ende no puede ser sujeto pasivo de la presente acción judicial, reiterando que quienes fungieron como partes en el referido contrato de obra civil fueron el señor contratista **CARLOS ARTURO ROJAS ORTIZ** y el señor contratante **HERNANDO AMADOR RENGIFO VALENCIA**, este último actuando como persona natural.

### EN CUANTO A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA

Conforme a los hechos en que se fundamenta la presente demanda los cuales quedaron debidamente contestados; Comedidamente le solicito al señor Juez se digne declarar imprósperas las pretensiones propuestas por la parte demandante, de acuerdo a los siguientes:

**OMAR SOLANO QUIMBAYO**  
ABOGADO

A LA PRIMERA PRETENSIÓN: Me opongo totalmente a la prosperidad de la presente pretensión; sí bien es cierto entre el señor HERNANDO AMADOR RENGIFO VALENCIA, obrando como persona natural CONTRATANTE y el señor CARLOS ARTURO ROJAS ORTIZ, obrando como CONTRATISTA, el día 7 de Marzo de 2.010 suscribieron el contrato de obra civil No. 01-10, en el cual, en su **CLAUSULA TERCERA: DURACIÓN: "El plazo de ejecución del contrato, es decir el tiempo durante el cual el CONTRATISTA se compromete a entregar a entera satisfacción del CONTRATANTE la totalidad de la obra objeto de este contrato, será de ciento veinte (120) días a partir de la suscripción del mismo."** No es menos cierto que el señor contratista ROJAS ORTIZ, se comprometió de acuerdo a lo estipulado en dicha cláusula, a entregar la obra (adecuación de las cabañas de la hacienda Calucayma) terminada en su totalidad y a entera satisfacción, fijándose para ello un término de 120 días calendario (los cuales se empezarían a contar desde la suscripción del contrato Marzo 7 de 2.010, e irían hasta el día 5 de julio de 2.010) lapso de tiempo en el cual el mencionado contratista incumplió, pues en la citada fecha, no entregó la obra totalmente culminada y fue lo que motivó para que el señor contratante RENGIFO VALENCIA, - en aplicación de la cláusula octava literal C) que reza "el que se ejecuten los trabajos en forma tal que no garanticen razonablemente su terminación oportuna", - diera por terminado unilateralmente dicho contrato de obra civil con sus respectivas consecuencias jurídicas en contra del contratista incumplido; en tal virtud y sin ninguna duda, el que debe ser condenado a pagar los daños y perjuicios generados como consecuencia del incumplimiento del citado contrato de obra civil, es el señor contratista CARLOS ARTURO ROJAS ORTIZ.

A LA SEGUNDA PRETENSIÓN: Me opongo totalmente a su prosperidad, en la medida en que jurídicamente el señor contratante HERNANDO AMADOR RENGIFO VALENCIA, como persona natural, cumplió a cabalidad con lo pactado en el precitado contrato de obra civil, mal se haría declararlo responsable del pago de las obligaciones pactadas, como lo deprecia la parte actora, cuando el citado contratante cumplió a cabalidad con todas las cláusulas contenidas en el referido contrato de obra civil; lo que no sucedió igual respecto del señor contratista CARLOS ARTURO ROJAS ORTIZ, quien incumplió con la entrega de la mencionada obra, la cual de acuerdo al mismo contrato, debió de haberse hecho entrega en su totalidad el día 5 de Julio de 2.010 y no lo hizo, desconociéndose el motivo o razón aparente; lo cual generó que el señor contratante diera unilateralmente por terminado dicho contrato de obra en aplicación de lo contemplado en la cláusula octava literal c).

Aún más señor Juez, el señor contratante HERNANDO AMADOR RENGIFO VALENCIA, habida cuenta del abandonó inexplicable de la construcción de la obra por parte del contratista, el día 18 de junio de 2.013, ( luego de tres (3) años de haberse suscrito el referido contrato de obra ) contrata los servicios profesionales del señor CESAR FERNANDEZ SAFRA, perito experto en el avalúo de lonja y propiedad raíz, adscrito a la Sociedad Colombiana de Avaluadores del Tolima, con Registro R.N.A. 1.113, a fin de que el mencionado perito, avaluara y determinara el porcentaje de obra construida por el contratista ROJAS ORTIZ, arrojando como resultado de dicho experticio, que el citado señor, tan sólo construyó un cuarenta y tres punto dos ( 43.2 % ) del cien por ciento, ( 100 % ) del total de la obra pactada en el multicitado contrato de obra civil, así las cosas el señor contratista le faltó por construir un cincuenta y seis punto ocho ( 56.8 % ) por ciento del total de la obra civil pactada en el referido contrato.

No obstante, el señor contratante HERNANDO AMADOR RENGIFO VALENCIA, pese a haber dado por terminado el precitado contrato de manera unilateral por culpa

## OMAR SOLANO QUIMBAYO

ABOGADO

exclusiva del contratista **CARLOS ARTURO ROJAS ORTIZ**, obrando en equidad el día 17 de Junio de 2013, giró a favor del señor **ROJAS ORTIZ**, el cheque cruzado de Bancolombia de Ibagué No. IP058459, ( cuya copia simple adjunto, junto con el extracto bancario correspondiente, al lapso comprendido entre el 31 de mayo de 2013, al 30 de junio de 2013 y la constancia expedida por el señor Subgerente **FREDY H. PIRAQUIVE** funcionario de Bancolombia, que igualmente certifica dicho pago el cual se realizó por medio de canje el día 17 de Junio de 2013) por la suma de **cien millones de pesos (\$ 100.000.000 ) m/cte**; inclusive el señor **ROJAS ORTIZ**, según se aprecia en el extracto de la cuenta bancaria **68-207225-33**, el cheque fue debidamente girado y cancelado el día 17 de Junio de 2013, según extracto bancario que anexo a la presente contestación, y sin equívoco alguno, el citado título valor fue cancelado y por ende quien lo pudo haber consignado en su cuenta corriente o incluso endosado a favor de un tercero, fue única y exclusivamente el señor **ROJAS ORTIZ**.

**A LA TERCERA PRETENSIÓN:** Me opongo totalmente a su prosperidad, como vuelvo y lo repito la sociedad **INVERSIONES Y HOTEL HACIENDA CALUCAYMA S.A.S.**, ni siquiera había nacido a la vida jurídica, menos que se hubiese beneficiado o lucrado con la construcción de las obras pactadas en el tantas veces mencionado contrato de obra civil, como tampoco es cierto que mi poderdante señor **HERNANDO AMADOR RENGIFO VALENCIA**, hubiese trasladado sus bienes a la mencionada sociedad, con la supuesta intención de declararse en estado de insolvencia económica, pues esta entidad ni siquiera existía para ese entonces, mal podría una persona jurídica obligarse o contraer obligaciones o derechos sin ni siquiera existir en la vida jurídica, pues esta entidad se creó mucho tiempo después, y sería injusto e ilógico que se pretenda declarar responsable a esta persona jurídica que no formó parte del multicitado contrato de obra civil y por ende no tiene nada que ver con el objeto contractual pactado, máxime cuando quien intervino como persona natural en calidad de contratante fue el señor **HERNANDO AMADOR RENGIFO VALENCIA**, jamás en representación de ninguna entidad jurídica.

**A LA CUARTA PRETENSIÓN:** De igual manera me opongo rotundamente a su prosperidad, debe ser denegada, para ello téngase en cuenta señor Juez que, como vuelvo y lo reitero el que dio lugar al incumplimiento del precitado contrato de obra fue el señor contratista **CARLOS ARTURO ROJAS ORTIZ**, para ello téngase en cuenta que el mismo contrato se suscribió el día 7 de Marzo de 2010 y en el mismo, se plasmó que el citado señor debía hacer entrega de la obra en su totalidad el día 5 de julio de 2010, es decir en un plazo de ciento veinte (120) días, lo cual no se materializó, pues el mencionado señor abandonó inexplicablemente la construcción; lo que evidentemente generó que el señor **CONTRATANTE** diera por terminado dicho contrato de manera unilateral por justas causas y en ese contexto, me opongo a que se declare responsable o deudor a la sociedad **INVERSIONES Y HOTEL HACIENDA CALUCAYMA S.A.S.**, pues como nuevamente lo reitero, ésta entidad ni siquiera había nacido a la vida jurídica, menos que se hubiese beneficiado o lucrado con la construcción de las obras pactadas en el tantas veces mencionado contrato de obra civil.

**A LA QUINTA PRETENSIÓN:** De igual manera me opongo rotundamente a su prosperidad, como lo he manifestado, el día 7 de Marzo de 2010 suscribieron el contrato de obra civil No. 01-10, en el cual en su **CLAUSULA TERCERA: DURACIÓN:** “**El plazo de ejecución del contrato, es decir el tiempo durante el cual el CONTRATISTA se compromete a entregar a entera satisfacción del CONTRATANTE la totalidad de la obra objeto de este contrato, será de ciento veinte (120) días a partir de la suscripción del mismo.**” El señor contratista **ROJAS ORTIZ**, se comprometió de acuerdo a lo estipulado en dicha cláusula, a entregar la obra (adecuación de las cabañas de la hacienda Calucayma) terminada en su totalidad y a entera satisfacción, fijándose para

## OMAR SOLANO QUIMBAYO

ABOGADO

ello un término de 120 días calendario (los cuales se empezaron a contar desde la suscripción del contrato Marzo 7 de 2.010, y fueron hasta el día 5 de julio de 2.010) el cual el mencionado contratista incumplió, pues en la citada fecha, no entregó la obra totalmente culminada y fue lo que conllevó para que el señor contratante RENGIFO VALENCIA, en aplicación de la cláusula octava literal C) que reza "el que se ejecuten los trabajos en forma tal que no garanticen razonablemente su terminación oportuna", diera por terminado unilateralmente el mencionado contrato de obra civil con sus respectivas consecuencias jurídicas en contra del contratista incumplido; conforme a lo anterior, el que debe pagar los daños y perjuicios generados como consecuencia de su incumplimiento es el señor contratista CARLOS ARTURO ROJAS ORTIZ, jamás mi representado señor HERNANDO AMADOR RENGIFO VALENCIA.

**A LA SEXTA PRETENSIÓN:** Me opongo totalmente a su prosperidad; el señor HERNANDO AMADOR RENGIFO VALENCIA, me manifiesta que él nunca le solicitó prestado dinero alguno al señor CARLOS ARTURO ROJAS ORTIZ, como falsamente lo pretende hacer ver el actor, pues me pregunto señor Juez, con qué finalidad el señor RENGIFO VALENCIA, iba a solicitar dinero prestado, máxime cuando según aparece plasmado en la "CLÁUSULA PRIMERA: objeto adecuación cabañas hacienda Calucayma y CUARTA: OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA: Numerales 2: Dirigir personalmente y bajo su entera responsabilidad los trabajos encomendados, NUMERAL 3: Contratar el personal necesario e idóneo para la ejecución de las obras y cancelar por su cuenta salarios, prestaciones legales, e indemnizaciones a que hubiere lugar de acuerdo al C.S.T., entre otras", como se infiere de lo establecido en el precitado contrato de obra civil, el contratista correría con todos los gastos que se derivaran del mismo.

**A LA SÉPTIMA PRETENSIÓN:** Me opongo totalmente, pues conforme a lo expuesto en precedencia queda perfectamente claro y se ha demostrado a través de la presente contestación, inclusive con las pruebas documentales allegadas con la misma demanda, se puede apreciar sin ningún equívoco, que la persona que incumplió con el contrato civil de obra 01-10 suscrito el 7 de marzo de 2.010, entre el señor contratista CARLOS ARTURO ROJAS ORTIZ, y el señor contratante HERNANDO AMADOR RENGIFO VALENCIA, como persona natural, fue el ingeniero CARLOS ARTURO ROJAS ORTIZ, quien por su incumplimiento, negligencia y abandono de la obra causo graves perjuicios económicos a mi representado señor HERNANDO AMADOR RENGIFO VALENCIA, quien debió continuar la construcción de la obra con los incrementos que ello implicaba, como fueron incrementos en el precio de los materiales, incremento de la mano de obra y el tiempo de retraso, causando unos perjuicios económicos que elevaron el valor de la obra en más de un 100 % del valor inicialmente pactado en el referido contrato de obra.

**A LA OCTAVA PRETENSIÓN:** Me opongo totalmente a su prosperidad, conforme lo expuesto en precedencia, queda perfectamente claro que mi representado debe ser excluido del cualquier pago de costas o agencias procesales, contrario sensu para el extremo activo quien debe ser condenado en el pago de perjuicios materiales, costas y agencias procesales, máxime que interpuso una acción judicial temeraria sin fundamento jurídico alguno.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Fundo la presente contestación conforme lo preceptuado en las siguientes normas:

Del Código General del Proceso los Art. 96, 368 y s.s.;

## OMAR SOLANO QUIMBAYO

ABOGADO

Del Código Civil los Art. 1.494, 1.495 y s.s., 1.527 Num. 2do., 1.545, 1.546 **EL EFECTO DE LAS OBLIGACIONES:** Art. 1.602 "Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales"; 1.604 inc. Final: "....." Todo lo cual, sin embargo, se entiende sin perjuicio de las disposiciones especiales de las leyes, y de las estipulaciones expresas de las partes."; El Art. 1.608 "El deudor está en mora: 1ro. Cuando no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado....". ( comillas y resaltos fuera de texto).

**La mora es un incumplimiento calificado que produce ciertas consecuencias jurídicas. No todo incumplimiento produce mora; pero sí toda mora supone un incumplimiento. Los efectos del incumplimiento son unos, los de la mora son otros. .... ¿Cuáles son los efectos de la mora? Tres a saber: 1.) Permite cobrar perjuicios, 2.) Hace exigible la cláusula penal, 3.) Invierte el fenómeno de la carga del riesgo sobreviniente respecto de la cosa debida. Es decir, en los contratos bilaterales, si ambos contratantes han incumplido, ninguno de los dos puede pedir perjuicios, ninguno de los dos puede exigir la cláusula penal y de ninguno de los dos se predicen las consecuencias específicas sobre el riesgo sobreviniente.**

Art. 1.610 del C.C.: **OBLIGACIÓN DE HACER. MORA DEL DEUDOR.** Si la obligación es de hacer, (como sucede en el presente contrato de obra civil) y el deudor se constituye en mora, podrá pedir el acreedor, junto con la indemnización de la mora, cualquiera de estas tres cosas, a elección suya:

1ra. Que se apremie al deudor para la ejecución del hecho convenido.

2da. Que se le autorice a él mismo para hacerlo ejecutar por un tercero a expensas del deudor;

3ra. Que el deudor le indemnice de los perjuicios resultantes de la infracción del contrato.

Art. 1.613 del C.C.: **INDEMNIZACIÓN DE PERJUICIOS:** La indemnización de perjuicios comprende el daño emergente y lucro cesante, ya provenga de no haberse cumplido la obligación, o de haberse cumplido imperfectamente, o de haberse retardado el cumplimiento.

Art. 1.614 del C.C.: **DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE:** Entiéndese por daño emergente el perjuicio o la pérdida que proviene de no haberse cumplido la obligación o de haberse cumplido imperfectamente, o de haberse retardado su cumplimiento, y por lucro cesante la ganancia o provecho que deja de reportarse a consecuencia de no haberse cumplido la obligación, o cumpliéndola imperfectamente, o retardado su cumplimiento.

Art. 1615 del C.C.: **DESDE CUÁNDO SE DEBE LA INDEMNIZACIÓN DE PERJUICIOS.** Se debe la indemnización de perjuicios desde que el deudor se ha constituido en mora, o, si la obligación es de no hacer, desde el momento de la contravención.

### PRUEBAS

Solicito al señor Juez, se digne tener como pruebas y se practiquen las siguientes:

#### 1.) DOCUMENTALES:

1.1.) Copia del poder debidamente conferido al suscrito por el señor **HERNANDO AMADOR RENGIFO VALENCIA.**

1.2.) Copias del contrato civil de obra No. 01-10 ( adecuación de las cabañas de la Hacienda Calucayma ) suscrito el día 7 de marzo de 2.010, y, copias del presupuesto

**OMAR SOLANO QUIMBAYO**  
ABOGADO

de costos realizado por el contratista CARLOS ARTURO ROJAS ORTIZ, por valor de \$ 350.035.612, los cuales hacían parte del contrato de obra civil No. 01 - 10 (adecuación cabañas hacienda calucayma sector el Salado Ibagué - Tolima).

1.3.) Copias del DICTAMEN PERICIAL AV3368, rendido por el perito CESAR FERNANDEZ SAFRA, el cual contiene: el avalúo comercial, acompañado con registros fotográficos; experticio técnico en el cual determina el porcentaje de obra ejecutada por el señor contratista CARLOS ARTURO ROJAS ORTIZ, que según dicho experticio tan solo ejecutó un 43.2 %, del cien por ciento (100 %) del total de la obra que se comprometió a construir el citado contratista según el contrato de obra civil No. 01-10 ( adecuación cabañas Hacienda Calucayma ) de fecha marzo 7 de 2.010; quedando por ejecutar un 56.8 %, del total de la obra que debió de haberse ejecutado y entregado dentro del lapso de tiempo de 120 días, lo cual no realizó el precitado contratista, e igualmente se allega el peritaje AV 5974 fechado Septiembre 29 de 2.023, rendido por el mencionado señor, a través del cual se plasma el incremento del valor del costo de las obras que inicialmente fueron pactadas según el contrato de obra civil 01 - 10 en la suma de \$ 350.000.000, las cuales se incrementaron en la suma de **dos mil setenta millones trescientos un mil ochocientos pesos m/cte ( \$ 2.070.301.800)**, dictamen pericial que será debidamente sustentado por el señor perito CESAR FERNANDEZ SAFRA, en la audiencia inicial que para tal fin programe su digno despacho. Asimismo, se allega el dictamen pericial rendido por el mismo perito en el cual se actualizan las cuantías del valor de las obras que debió de haber realizado y entregado el contratista dentro del término de 120 días, a entera satisfacción del contratante, de la ejecución de las cabañas de la Hacienda Calucayma.

1.4.) Registros fotográficos tomados el 6 de Junio de 2.012, por el mismo contratista CARLOS ARTURO ROJAS ORTIZ, a las obras por él ejecutadas, a través de las cuales se observa como el citado señor, no concluyó la totalidad de la construcción de la obra y menos que las hubiese entregado a satisfacción dentro del plazo estipulado de 120 días, según lo plasmado en el referido contrato de obra civil.

1.5.) Copia simple del cheque No IPO58459 por valor de cien millones de pesos (\$ 100.000.000 ) m/cte, el cual le fue girado a favor del señor CARLOS ARTURO ROJAS ORTIZ, y cancelado el día 17 de Junio de 2.013 del banco de Bancolombia sucursal Ibagué.

1.6) Copias del extracto de la cuenta bancaria 68-207225-33 correspondiente al lapso comprendido entre el 31 de mayo de 2.013 al 30 de junio de 2.013, a través de la cual se demuestra el giró del cheque por valor de cien millones de pesos (\$ 100.000.000 ) m/cte, el cual le fue girado a favor del señor CARLOS ARTURO ROJAS ORTIZ, y cancelado el día 17 de Junio de 2.013 según se aprecia en el mismo extracto.

1.7) Copia de la constancia expedida por el señor Subgerente FREDY H. PIRAQUIVE funcionario de Bancolombia, que certifica el pago realizado por medio de canje, el día 17 de Junio de 2.013, por la suma de cien millones de pesos (\$ 100.000.000 ) m/cte, a favor del señor CARLOS ARTURO ROJAS ORTIZ.

## 2. TESTIMONIALES:

Solicito respetuosamente al señor Juez, se digne tener como testigos a las siguientes personas mayores de edad, quienes depondrán acerca de los hechos de la demanda y la contestación de la misma, son ellos:

- 1.) La señora DIANA CAROLINA RENGIFO ORTIZ, identificada con la C.C. No. 28.551.959 de Ibagué - Tolima, residente en la vereda el País vía San

Oficina: Calle 17 No. 6 - 65 Piso 2º B/. Interlaken Ibagué ( Tol. ) Tel. 2789120 Cel. 3134018540

**OMAR SOLANO QUIMBAYO**  
ABOGADO

Bernardo sector el Salado del municipio de Ibagué, Cel. 3114641703 - 3114485223, correo electrónico [myriamderengifo@gmail.com](mailto:myriamderengifo@gmail.com)

**3. INTERROGATORIO DE PARTE:** Solicito al señor Juez, se digne fijar fecha y hora a fin de realizar interrogatorio de parte al señor demandante **CARLOS ARTURO ROJAS ORTIZ**, el cual versará sobre los hechos de la demanda y la presente contestación.

**EXCEPCIONES DE MÉRITO O DE FONDO**

Comedidamente mediante el presente escrito me permito proponer las siguientes excepciones de mérito o de fondo:

**PRIMERA EXCEPCIÓN: INEXISTENCIA DE LOS HECHOS EN QUE FUNDA LAS PRETENSIONES EL DEMANDANTE:**

**HECHOS**

**PRIMERO:** Se suscribió el contrato de obra civil No. 01 - 10 fechado marzo 7 de 2.010 entre el **CONTRATANTE** señor **HERNANDO AMADOR RENGIFO VALENCIA**, actuando como persona natural y el **CONTRATISTA** señor **CARLOS ARTURO ROJAS ORTIZ**, a fin de que adecuara las cabañas de la Hacienda **CALUCAYMA** y las entregara totalmente construidas y a entera satisfacción del contratante el día 5 de julio de 2.010.

**SEGUNDO:** El valor pactado en el contrato civil de obra se fijó en la suma de **trescientos cincuenta millones ( \$ 350.000.000 )**, los cuales se cancelarían mediante la cesión a favor del Sr. **CARLOS ARTURO ROJAS ORTIZ**, de un lote de terreno de siete ( 7 ) hectáreas, bien inmueble que se le transferiría una vez concluida la totalidad de la obra ( adecuación cabañas Hacienda **CALUCAYMA** ) entregada a entera satisfacción del señor contratante, obra que debió según el contrato de haberla entregado en un lapso de tiempo de **ciento veinte (120) días**, contados a partir de la firma del mencionado contrato; es decir desde el día 7 de marzo del año 2.010, e iría hasta el día 5 de julio de 2.010; entrega de la obra que no se realizó por el incumplimiento del señor contratista quien en forma irresponsable abandonó la obra. Ante esta situación el Sr. contratante **HERNANDO AMADOR RENGIFO VALENCIA**, dio por terminado el referido contrato de manera unilateral, tal y como se había pactado en la cláusula octava del contrato, **OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA, en sus literales b) y c)**, los cuales transcribo según su tenor:

**"b) Incumplimiento del contratista de cualquiera de sus obligaciones en este contrato,**

**c) El que se ejecuten los trabajos en forma tal que no garantice razonablemente su terminación oportuna".**

**TERCERO:** El señor **HERNANDO AMADOR RENGIFO VALENCIA**, como persona natural, contrató los servicios profesionales del ingeniero **CARLOS ARTURO ROJAS ORTIZ**, con el fin de que adecuara las cabañas de la Hacienda **CALUCAYMA** y las entregara totalmente construidas el día 5 de julio de 2.010, aclarando que el señor **ROJAS ORTIZ**, se encargaría según el contrato de obra a realizar los diseños eléctricos, hidráulicos, arquitectónicos, urbanizar el predio y diera inicio a las obras civiles eléctricas e hidráulicas, aportara los materiales, contratara la mano de obra, cancelando lo relacionado a la seguridad social y riesgos profesionales de los trabajadores. No es cierto que este proyecto diera origen al nacimiento de la empresa **INVERSIONES Y HOTEL HACIENDA CALUCAYMA S.A.S.**, como equivocadamente lo manifiesta el demandante, la mencionada entidad ni siquiera

## OMAR SOLANO QUIMBAYO

ABOGADO

había nacido a la vida jurídica, menos que se hubiese beneficiado de las obras pactadas en el tantas veces mencionado contrato de obra civil.

**CUARTO:** Según los términos del contrato el señor **CARLOS ARTURO ROJAS ORTIZ**, se comprometió a realizar la adecuación de las cabañas de la hacienda **CALUCAYMA**, de las cuales ya existía parte de su construcción, a todo costo, sin recibir ningún dinero por parte del contratante, puesto que según el mismo contrato se le iba a transferir a su favor un lote de terreno constante de siete hectáreas una vez terminara la obra e hiciera entrega total de la misma y a entera satisfacción del contratante, en los 120 días que se fijó como lapso de tiempo para que entregara la citada obra; ahora el hecho de que el Sr. contratista **CARLOS ARTURO ROJAS ORTIZ**, hubiese tenido o se le hubiesen presentado dificultades económicas e incluso la obra en sí se le tornara insostenible, como él mismo lo manifiesta en la demanda; esa situación no estaba convenida o pactada en el referido contrato de obra y en el lapso de tiempo que se estableció en 120 días para que concluyera la obra, no había tiempo suficiente para cambios de diseño por parte del contratante Sr. **HERNANDO AMADOR RENGIFO VALENCIA**, como contrariamente lo pretende hacer ver el señor contratista **ROJAS ORTIZ**.

**QUINTO:** La sociedad **INVERSIONES Y HOTEL HACIENDA CALUCAYMA S.A.S.**, no se había creado aún todavía, pues ni siquiera había nacido a la vida jurídica como falsamente lo pretende hacer ver el referido Sr. **CARLOS ARTURO ROJAS ORTIZ**, pues la matrícula de inscripción en la Cámara de Comercio de Ibagué, se realizó hasta el día 24 de marzo de 2011, es decir más de un año después de la fecha de terminación de dicho contrato de obra.

**SEXTO:** Precisamente es la fecha en que realmente se creó y nació a la vida jurídica la sociedad **INVERSIONES Y HOTEL HACIENDA CALUCAYMA S.A.S.**, no como lo manifiesta el aquí demandante en el **HECHO TERCERO**, al decir que este proyecto dio origen al nacimiento de la empresa **INVERSIONES Y HOTEL HACIENDA CALUCAYMA S.A.S.**, - **HOTEL HACIENDA CALUCAYMA**, pues como se puede observar la referida entidad no existía para el momento en que se firmó el citado contrato civil de obra No. 01- 10 de fecha marzo 7 de 2010.

**SÉPTIMO:** Como lo he venido manifestando a través de la presente excepción, éste hecho tampoco existe, por lo tanto, no se puede fundamentar ninguna pretensión.

**OCTAVO:** No es cierto lo manifestado por la apoderada del demandante porque aquí no se contrató la construcción de un hotel, simplemente se contrató al ingeniero demandante para que realizara la adecuación de cabañas de la hacienda **CALUCAYMA**, la cual debería hacer sobre las construcciones que ya para ese entonces existían en dicho inmueble.

**NOVENO:** Como lo menciono en precedencia, la obra civil nunca fue recibida a entera satisfacción del contratante el día 5 de Julio de 2010, como se pactó en el contrato, en el cual se había fijado como término para dicha entrega un plazo de 120 días, contados a partir del día 7 de marzo de 2010, fecha en que se suscribió el precitado contrato e iría hasta el día 5 de julio de 2010, periodo de tiempo en el cual el señor contratista **CARLOS ARTURO ROJAS ORTIZ** se comprometió a entregar terminada la obra en su totalidad y entregada a entera satisfacción del contratante, lo cual nunca aconteció pues como lo reitero, el citado Sr. abandonó inexplicablemente la obra, sin ningún motivo aparente y en segundo lugar es totalmente inexacto lo aseverado por el aquí demandante, al mencionar que la única beneficiaria de la obra fue la sociedad **INVERSIONES Y HOTEL HACIENDA CALUCAYMA S.A.S.**, pues como nuevamente lo reitero, ésta entidad ni siquiera había nacido a la vida jurídica,

## OMAR SOLANO QUIMBAYO

ABOGADO

menos que se hubiese beneficiado de las obras pactadas en el tantas veces mencionado contrato de obra civil, que debió de haber concluido y entregado totalmente a satisfacción el citado señor, el día 5 de julio de 2.010, y que fue el motivo por el cual el señor contratante **HERNANDO AMADOR RENGIFO VALENCIA**, dio por terminado dicho contrato de manera unilateral, con las consecuencias jurídicas que ello conllevaría de acuerdo a la ley, al no haber dado cabal cumplimiento a las cláusulas establecidas en el referido contrato de obra civil.

**DÉCIMO:** Como vuelvo y lo menciono, la sociedad **INVERSIONES Y HOTEL HACIENDA CALUCAYMA S.A.S.**, ni siquiera había nacido a la vida jurídica, menos que se hubiese beneficiado de las obras pactadas en el tantas veces mencionado contrato de obra civil; Para ello téngase en cuenta que mi poderdante señor **HERNANDO AMADOR RENGIFO VALENCIA**, suscribió el contrato como **PERSONA NATURAL**; como tampoco es cierto que mi poderdante señor **HERNANDO AMADOR RENGIFO VALENCIA**, hubiese trasladado sus bienes a la mencionada sociedad, con la supuesta intención de declararse en estado de insolvencia económica, pues esta entidad ni siquiera existía para ese entonces, mal podría una persona jurídica obligarse o contraer obligaciones sin ni siquiera existir en la vida jurídica. Aún más el que incumplió el referido y citado contrato de obra civil No. 01-10 de fecha Marzo 7 de 2.010, fue el mencionado contratista **CARLOS ARTURO ROJAS ORTIZ**, al no haber entregado la obra en su totalidad el día 5 de julio de 2.010, dentro del plazo fijado en el contrato, que se fijó en un plazo de ciento veinte (120) días, lo que evidentemente generó que el señor **CONTRATANTE** diera por terminado dicho contrato de manera unilateral por incumplimiento de la cláusula octava literal C) “**el que se ejecuten los trabajos en forma tal que no garanticen razonablemente su terminación oportuna, es decir dentro del término pactado de 120 días**”.

Mi poderdante señor **HERNANDO AMADOR RENGIFO VALENCIA**, para demostrar el incumplimiento del contrato civil de obra por parte del señor contratista **CARLOS ARTURO ROJAS ORTIZ**, contrató el 18 de junio de 2.013, los servicios profesionales del señor **CESAR FERNANDEZ SAFRA**, perito evaluador de lonja y propiedad raíz adscrito a la Sociedad Colombiana de Avaluadores del Tolima, con Registro R.N.A. 1.113, y según el dictamen pericial arrojó como resultado, que el señor contratista **CARLOS ARTURO ROJAS ORTIZ**, tan solo construyó **un cuarenta y tres punto dos (43.2 %) por ciento**, de la adecuación de las cabañas de la hacienda **CALUCAYMA**, las cuales de hecho, ya estaban construidas en una gran parte; en conclusión al señor contratista le faltó por construir **un cincuenta y seis punto ocho (56.8 %) por ciento** del total de la obra civil pactada en el referido contrato.

**DÉCIMO PRIMERO:** Apreciación totalmente errada pues como se demuestra hasta la sociedad en precedencia, el señor contratista **CARLOS ARTURO ROJAS ORTIZ**, incumplió el referido y citado contrato de obra civil No. 01-10 suscrito el 7 de Marzo de 2.010, al no haber entregado la obra en su totalidad **el día 5 de julio de 2.010**, plazo fijado en el contrato, que se fijó en un término de ciento veinte (120) días, lo que evidentemente generó que el señor **CONTRATANTE** diera por terminado dicho contrato de manera unilateral por incumplimiento de **la cláusula octava literal C)** “**el que se ejecuten los trabajos en forma tal que no garanticen razonablemente su terminación oportuna, es decir dentro del término pactado de 120 días**”.

**DÉCIMO SEGUNDO:** Como se menciona de manera reiterativa, la sociedad **INVERSIONES Y HOTEL HACIENDA CALUCAYMA S.A.S.**, ni siquiera había nacido a la vida jurídica, menos que se hubiese beneficiado o lucrado con la construcción de las obras pactadas en el tantas veces mencionado contrato de obra civil, por lo tanto, se constituye en un hecho totalmente inexistente.

**OMAR SOLANO QUIMBAYO**  
ABOGADO

**DÉCIMO TERCERO:** según lo aseverado por mi representado señor **HERNANDO AMADOR RENGIFO VALENCIA**, el señor **CARLOS ARTURO ROJAS ORTIZ**, nunca le prestó dinero alguno, como lo pretende hacer ver; por el contrario, el señor **RENGIFO VALENCIA**, le giró a favor del señor **ROJAS ORTIZ**, el cheque cruzado IP058459 fechado Junio 17 de 2.013, para que fuera consignado o endosado por el mismo señor, por valor de cien millones de pesos ( \$ 100.000.000 ), del Banco de Colombia; inclusive el señor **ROJAS ORTIZ**, según se aprecia en el extracto de la cuenta bancaria, la cual anexo, sin dar lugar a ningún equivoco, el citado cheque fue cancelado y por ende quien lo pudo haber consignado en su cuenta corriente o endosado a favor de un tercero, fue única y exclusivamente el señor **ROJAS ORTIZ**.

**DÉCIMO CUARTO:** Mi poderdante hizo presencia a la referida conciliación asistido por el suscrito, pero no hubo acuerdo alguno dado a que el demandante **CARLOS ARTURO ROJAS ORTIZ**, negó haber recibido de parte del señor **HERNANDO AMADOR RENGIFO VALENCIA**, la suma de cien millones de pesos, girados a favor del señor **ROJAS ORTIZ**, en el cheque cruzado del Banco de Colombia de Ibagué No. IP058459, (cuya copia simple adjunto, junto con el extracto bancario correspondiente, al lapso comprendido entre el 31 de mayo de 2.013, al 30 de junio de 2.013) por la suma de cien millones de pesos ( \$ 100.000.000 ) m/cte; inclusive el señor **ROJAS ORTIZ**, según se aprecia en el extracto de la cuenta bancaria 68-207225-33, el cheque fue debidamente girado y cancelado el día 18 de Junio de 2.013, según extracto bancario que anexo a la presente contestación, y sin equivoco alguno, el citado título valor fue cancelado y por ende quien lo pudo haber consignado en su cuenta corriente o incluso endosado a favor de un tercero, fue única y exclusivamente el señor **ROJAS ORTIZ**.

**SEGUNDA EXCEPCIÓN: EXCEPCIÓN DE CONTRATO NO CUMPLIDO POR PARTE DEL DEMANDANTE.**

Fundo esta excepción en los hechos de la anterior excepción, muy especialmente en el evento consistente en que el demandante ingeniero **CARLOS ARTURO ROJAS ORTIZ**, de manera irresponsable abandonó la obra, habiéndose comprometido a realizar la adecuación de las cabañas de la hacienda calucayma, de las cuales ya existía parte de su construcción, según lo plasmado en el mismo contrato a todo costo, sin recibir ningún dinero por parte del contratante, puesto que según el mismo contrato se le iba a transferir a su favor un lote de terreno constante de siete hectáreas una vez terminara la obra e hiciera entrega total de la misma y a entera satisfacción del contratante, en los 120 días que se fijó como lapso de tiempo para que entregara la citada obra; ahora el hecho de que el Sr. contratista **CARLOS ARTURO ROJAS ORTIZ**, hubiese tenido o se le hubiesen presentado dificultades económicas e incluso la obra en sí se le tornara insostenible, como él mismo lo manifiesta en la demanda; esa situación no estaba convenida o pactada en el referido contrato de obra.

**TERCERA EXCEPCIÓN: COBRO DE LO NO DEBIDO.**

Fundo esta excepción en los hechos de la primera excepción y especialmente en lo que respecta al pago hecho a favor del señor **CARLOS ARTURO ROJAS ORTIZ**, por parte de mi representado señor **HERNANDO AMADOR RENGIFO VALENCIA** a través del cheque cruzado del Banco de Colombia de Ibagué No. IP058459, (cuya copia simple adjunto, junto con el extracto bancario correspondiente, al lapso comprendido entre el 31 de mayo de 2.013, al 30 de junio de 2.013) por la suma de cien millones de pesos ( \$ 100.000.000 ) m/cte; inclusive el señor **ROJAS ORTIZ**, según se aprecia en el extracto de la cuenta bancaria 68-207225-33, el cheque fue debidamente girado y cancelado el día 18 de Junio de 2.013, según extracto bancario que anexo.

## OMAR SOLANO QUIMBAYO

ABOGADO

### CUARTA EXCEPCIÓN: LA PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN ORDINARIA.

Fundo la presente excepción en los hechos de la primera excepción y especialmente en lo relacionado con los extremos temporales establecidos en el contrato de obra civil No. 01 - 10 que se suscribió el día 7 de marzo de 2.010, autenticado el día 12 de marzo de 2.010 en la Notaría Segunda de Ibagué, entre el señor contratante HERNANDO AMADOR RENGIFO VALENCIA, como persona natural, y el señor contratista CARLOS ARTURO ROJAS ORTIZ, quien abandonó la obra sin causa justificada, al no haber entregado la obra en su totalidad el día 5 de julio de 2.010, plazo fijado en el contrato, que se fijó en un término de ciento veinte (120) días, lo cual generó que el señor CONTRATANTE diera por terminado dicho contrato de manera unilateral por incumplimiento de la cláusula octava literal C) "el que se ejecuten los trabajos en forma tal que no garanticen razonablemente su terminación oportuna, es decir dentro del término pactado de 120 días"; dentro del precitado lapso de tiempo el señor contratista ROJAS ORTIZ, se comprometió de acuerdo al mismo contrato de obra civil, a adecuar las cabañas de la Hacienda calucayma, a realizar los diseños eléctricos, hidráulicos, arquitectónicos, urbanizar el predio y diera inicio a las obras civiles eléctricas e hidráulicas, aportara los materiales, contratara la mano de obra, cancelando lo relacionado a la seguridad social y riesgos profesionales de los trabajadores, todo por cuenta del citado contratista y como contraprestación, el señor contratante HERNANDO AMADOR RENGIFO VALENCIA, una vez culminada totalmente las cabañas dentro del término pactado de 120 días calendario, le transferiría la tradición a su patrimonio un lote de terreno perteneciente a la sociedad RENGIFO VALENCIA Y CIA S. en C., constante de siete (7) hectáreas aproximadamente; sin embargo como se ha reiterado y demostrado el citado contratista incumplió el contrato, en la medida en que no hizo entrega de dichas obras y menos que las hubiese terminado en su totalidad, pues como lo he demostrado y probado el citado señor abandonó la construcción sin la debida justificación.

Conforme a lo narrado en precedencia, se tiene lo siguiente: El contrato de obra civil No. 01 - 10 se suscribió entre las partes el día 7 de marzo de 2.010, se autenticó el 12 de marzo de 2.010, la demanda fue presentada ante su despacho por la parte actora, el día 18 de agosto de 2.023; luego entonces la acción judicial como tal ya había prescrito, toda vez que desde, el día 7 de marzo de 2.010, fecha de la suscripción del contrato de obra civil, a la fecha de presentación de la demanda que fue el 18 de agosto de 2.023, ha transcurrido un lapso de tiempo de trece (13) años, cinco (5) meses y diez (10) días, lo que a todas luces y teniendo en cuenta que los derechos prescriben y las acciones caducan; en consecuencia la acción judicial ordinaria ya prescribió sí se tiene en cuenta que para ello el actor tenía 10 años para haberse instaurado dicha acción lo cual no lo hizo dentro de dicho termino. Para ello tengamos en cuenta la siguiente normatividad:

Art. 2535. De la prescripción como medio para extinguir las acciones judiciales. La prescripción que extingue las acciones y derechos ajenos exige solamente cierto lapso de tiempo durante el cual no se hayan ejercido dichas acciones se cuenta este tiempo desde que la obligación se haya hecho exigible.

Art. 2536. Modificado Ley 791 de 2.002 Art. 8; La acción ejecutiva se prescribe por cinco ( 5 ) años y la ordinaria por diez ( 10 ) años. La acción ejecutiva se convierte en ordinaria por el lapso de cinco ( 5 ) años, y convertida en ordinaria durara solamente otros cinco ( 5 ) años.

**OMAR SOLANO QUIMBAYO**  
ABOGADO

Art. 2.539 del C.C.: "Interrupción de la prescripción extintiva. Se interrumpe civilmente con la demanda judicial, salvo los casos enumerados en el Art. 2.524 del Código Civil.

Por su parte el Código Civil en el TÍTULO XLI DE LA PRESCRIPCIÓN, CAPÍTULO I de la prescripción en general, Art. 1.625 Ídem, "Las obligaciones se extinguen además en todo o en parte..... 10) por la Prescripción.

El Art. 2.512 Ídem, definición: "La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales. Se prescribe una acción o derecho cuando se extingue por la prescripción

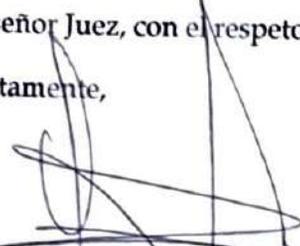
**QUINTA EXCEPCIÓN: EXCEPCIÓN GENERICA.**

Ruego al señor Juez se sirva declarar la excepción que resulte probada, previo el debate probatorio de rigor.

**NOTIFICACIONES:** Mi poderdante señor **HERNANDO AMADOR RENGIFO VALENCIA**, las recibirá en la Hacienda calucayma ubicada en la vereda el País vía San Bernardo Sector el Salado del municipio de Ibagué, Cel. 3114641703 - 3114485223, correo electrónico [myriamderengifo@gmail.com](mailto:myriamderengifo@gmail.com) el suscrito las recibirá en mi domicilio profesional signado al pie de página, correo electrónico [doc-omarsolano@hotmail.com](mailto:doc-omarsolano@hotmail.com) WhatsApp 3134018540; el demandante en la dirección que menciona en el acápite de notificaciones de la demanda.

Del señor Juez, con el respeto que me es habitual.

Atentamente,

  
**Dr. OMAR SOLANO QUIMBAYO.**  
C.C. No. 2.233.192 DE IBAGUÉ - TOLIMA.  
T.P. No. 132.974 DEL C.S.J.

**OMAR SOLANO QUIMBAYO**  
ABOGADO

Ibagué, Septiembre 19 de 2023

Señor:

**JUEZ SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE IBAGUÉ - TOLIMA.**  
Despacho.

REF: PROCESO VERBAL DE MAYOR CUANTÍA de CARLOS ARTURO ROJAS ORTIZ contra HERNANDO AMADOR RENGIFO VALENCIA, como persona natural y OTRO. - RADICACIÓN No. 730013103006-2023-00196-00. -.  
ASUNTO: OTORGAMIENTO DE PODER ESPECIAL PARA CONTESTAR DEMANDA.

Respetado Señor:

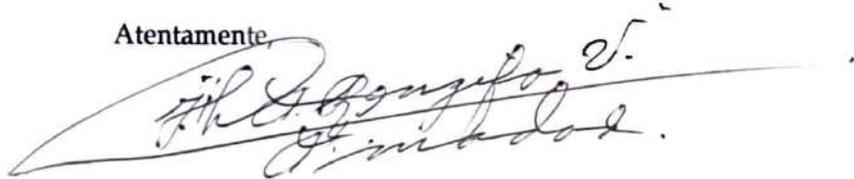
HERNANDO AMADOR RENGIFO VALENCIA, mayor de edad, vecino de esta ciudad, de condiciones civiles y personales plasmadas junto a mi firma, obrando en mi propio nombre, en mi condición de demandado como persona natural según el contrato de obra civil No. 01-10, objeto de debate dentro del proceso ordinario de la referencia; Comedidamente mediante el presente escrito me permito manifestarle al señor Juez, que otorgo poder especial, amplio y suficiente al Dr. OMAR SOLANO QUIMBAYO, Abogado en ejercicio e inscrito, identificado civil y profesionalmente según se registra al pie de su rúbrica, con domicilio profesional escrito al pie de página, correo electrónico [doc-omarsolano@hotmail.com](mailto:doc-omarsolano@hotmail.com) whatsapp 3134018540, para que conteste la demanda de la referencia, presente excepciones y ejerza mi representación judicial como persona natural dentro de la presente acción judicial y en tal virtud defienda mis derechos e intereses patrimoniales durante todo el interregno procesal.

En virtud de lo anterior otorgo a mi apoderado judicial las facultades de: Recibir, Transigir, Desistir, Renunciar, Sustituir, Conciliar, Ceder, Reasumir, Contestar la demanda en referencia como persona natural, Interponer recursos de ley y demás gestiones que haya lugar conforme al Art. 77 del C.G.P.

En consecuencia, le solicito al señor Juez le confiera personería jurídica para actuar al Dr. OMAR SOLANO QUIMBAYO, conforme a los términos, fines y efectos propuestos en el presente mandato - poder.

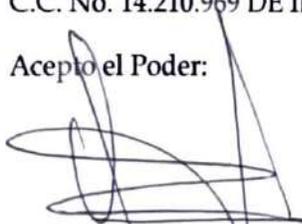
Del señor Juez, con el respeto que me es habitual,

Atentamente,



**HERNANDO AMADOR RENGIFO VALENCIA.**  
C.C. No. 14.210.969 DE IBAGUÉ - TOLIMA.

Acepto el Poder:



**Dr. OMAR SOLANO QUIMBAYO.**  
C.C. No. 2.233.192 DE IBAGUÉ - TOLIMA.  
T.P. No. 132.974 DEL C.S.J.

**NOTARÍA CUARTA DEL CÍRCULO DE IBAGÜE**

**PRESENTACION PERSONAL**

El anterior escrito fue presentado personalmente ante la Notaría Cuarta del círculo de Ibagüé por:

**RENGIFO VALENCIA HERNANDO AMADOR**

Identificado (a) con C.C. No. 14210980

Dirigido a: JUEZ SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO IBAGÜE

Ibagüé, 2023-09-20 11:50:35

*[Handwritten signature]*  
X \_\_\_\_\_  
El compareciente

5433-3da33ee4

TERESA PAVA SANTOS  
NOTARIA 4 DEL CÍRCULO DE IBAGÜE



Documento Justo

www.notariadecolombia.com



Índice Dactilo



*[Handwritten signature]*

**CONTRATO CIVIL DE OBRA N° 01-10**

<b>OBRA:</b>	HACIENDA CALUCAYMA
<b>DIRECCION.:</b>	SECTOR EL PAIS, VIA EL SALADO
<b>CIUDAD:</b>	IBAGUE
<b>CONTRATANTE:</b>	HERNANDO AMADOR RENGIFO VALENCIA
<b>C.C. No.:</b>	14.210.969
<b>CONTRATISTA:</b>	CARLOS ARTURO ROJAS ORTIZ
<b>NIT:</b>	14.238.346-7
<b>DIRECCION:</b>	CRA 14 # 74B-11 AV AMBALA
<b>DOMICILIO:</b>	IBAGUÉ
<b>TELEFONO:</b>	267 15 85

Entre los suscritos a saber HERNANDO AMADOR RENGIFO VALENCIA mayor de edad y de esta vecindad, identificado con la Cédula de Ciudadanía N° 14.210.969 de Ibagué, y quien para efectos de este contrato se denominará **EL CONTRATANTE**, de una parte, y de la otra **CARLOS ARTURO ROJAS ORTIZ**, identificado con la cédula de ciudadanía N° 14.238.346 de Ibagué, NIT 14.238.346-7, obrando en su propio nombre manifiesta bajo la gravedad de juramento no estar incurso en causal alguna o inhabilidad o incompatibilidad para celebrar el presente contrato y que para efectos del mismo se denominará el **CONTRATISTA**, hemos convenido celebrar el contrato de obra civil con las siguientes cláusulas: **CLÁUSULA PRIMERA: OBJETO.** Adecuación Cabañas Hacienda Calucaima, **CLÁUSULA SEGUNDA: VALOR Y FORMA DE PAGO.** - El valor del presente contrato es la suma de **TRESCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$350.000.000.00)** los cuales se cancelarán con siete (7.0) hectáreas de tierra de la hacienda calucaima colindando por el occidente con la vía del país a los cacaos, oriente con los terrenos de la hacienda calucaima (arrollo de agua natural), por el norte con la vía que conduce a la asociación comunitaria la murra posa, y por el sur con un cerco que parte desde la vía los cacaos (tanque aéreo) a los terrenos de la misma hacienda calucaima. **CLÁUSULA TERCERA: DURACION.** - El plazo de ejecución del contrato, es decir, el tiempo durante el cual el **CONTRATISTA** se compromete a entregar a entera satisfacción del **CONTRATANTE** la totalidad de la obra objeto de este contrato, será de ciento veinte (120) días a partir de la suscripción del mismo. **CLÁUSULA CUARTA: OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA.** - El **CONTRATISTA** se obliga para con **EL CONTRATANTE** a: **1)** Mantener dentro de la obra las normas de seguridad industrial que garanticen la prevención de cualquier imprevisto que pueda afectar la integridad de las personas que laboren o permanezcan dentro de la construcción, de conformidad con las normas vigentes. **2)** A dirigir él personalmente y bajo su entera responsabilidad los trabajos encomendados. **3)** Contratar el personal necesario e idóneo para la ejecución de las obras y cancelar por su cuenta salarios, prestaciones legales e indemnizaciones a que hubiere lugar de acuerdo con el **C.S.T.** y leyes. **4)** Ejecutar las obras adicionales que se llegaran a presentar en el desarrollo del contrato a los precios unitarios pactados o previo acuerdo de los precios no estipulados en el presente contrato. **CLÁUSULA QUINTA: INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES.** - El **CONTRATISTA** manifiesta no estar incurso en ninguna causal de inhabilidad o incompatibilidad prevista en la constitución y/o en la ley, ni en prohibición o restricción que le impida suscribir el contrato de obra **CLÁUSULA SEXTA: EI CONTRATISTA** responderá por los daños que él o sus dependientes ocasionen a terceros. **CLÁUSULA SEPTIMA:** Cuando surjan graves e imprevisibles alteraciones de la normalidad económica que rompan el equilibrio de este contrato, las partes podrán modificarlo de común acuerdo, previa comprobación de la gravedad de dichas alteraciones. **CLÁUSULA OCTAVA: EI CONTRATANTE** podrá dar por terminado este





INGENIERÍA  
ARQUITECTURA  
DRY - WALL

contrato por las siguientes causales: a) Muerte del **CONTRATISTA** si es persona natural, o disolución o liquidación si se trata de sociedad. b) Incumplimiento del **CONTRATISTA** de cualquiera de sus obligaciones en este contrato. c) El que se ejecuten los trabajos en forma tal que no garantice razonablemente su terminación oportuna. d) Hace parte integral de este contrato: la cotización, presupuesto de obra, planos arquitectónicos y medio magnético del diseño. **CONTRATISTA.**  
**CLÁUSULA NOVENA: NOTIFICACIONES.**- Para efectos de las comunicaciones y/o notificaciones a que hubiere lugar en desarrollo del objeto contractual, y con posterioridad a éste, las partes registran las siguientes direcciones, en las cuales se surtirán válidamente las mismas: EL **CONTRATANTE** Hacienda Calucayma, Teléfono 2727468, El **CONTRATISTA**, Estancia del Vergel Local 7, Teléfono 2671585. El **CONTRATISTA** se obliga a informar al **CONTRATANTE** cualquier novedad al respecto, so pena de que se consideren válidamente surtidas las actuaciones pertinentes, en la dirección registrada. En señal de conformidad y dando fe de lo convenido, se firma por las partes, en la ciudad de Ibagué a los SIETE (07) días del mes de MARZO de 2010.

POR EL CONTRATANTE

POR EL CONTRATISTA

**HERNANDO A. RENGIFO V.**  
C.C. 93.369.139

**CARLOS ARTURO ROJAS ORTIZ**  
C.C. 14.238.346

**AUTENTICACION DE FIRMA (CON HUELLA)**  
EL NOTARIO SEGUNDO DEL CÍRCULO DE IBAGUÉ TOLIMA  
JAIME BARRIOS MEJIA  
**CERTIFICA**  
Que el día 12 MARZO 2010 compareció \_\_\_\_\_  
HERNANDO AMADOR BENIGNO VALENCIA quien se  
identificó con la C.C.# 141210.969 de IBAGUÉ  
y manifestó que la firma que aparece en este  
documento es la suya.  
En constancia firma nuevamente y estampa la  
huella de su dedo índice derecho.  
(La certificación de huella causa derechos  
notariales según tarifa)

*H. Amador Benigno Valencia*



**AUTENTICACION DE FIRMA (CON HUELLA)**  
EL NOTARIO SEGUNDO DEL CÍRCULO DE IBAGUÉ TOLIMA  
JAIME BARRIOS MEJIA  
**CERTIFICA**  
Que el día 12 MARZO 10 compareció \_\_\_\_\_  
CARLOS ARTURO ROJAS Cortiz quien se  
identificó con la C.C.# 141238.346 de IBAGUÉ  
y manifestó que la firma que aparece en este  
documento es la suya.  
En constancia firma nuevamente y estampa la  
huella de su dedo índice derecho.  
(La certificación de huella causa derechos  
notariales según tarifa)

*Carlos Arturo Rojas Cortiz*



ADECUACION CABAÑAS HACIENDA CALUCAYMA  
SECTOR SALADO IBAGUE-TOLIMA

DESCRIPCION	UN	CANT	VR/UNIT	VR/TOTAL
<b>RELIMENARES</b>				
DESMONTE MALLA ESLAVONADA	M2	390,00	2.000	780.000
MANTENIMIENTO CUBIERTA	GL	1,00	500.000	500.000
LAVADO CUBIERTA (HIDRO LAVADORA)	M2	832,00	4.500	3.744.000
REPLANTEO GENERAL	M2	540,00	800	432.000
DEMOLICION MUROS	M2	225,00	9.500	2.137.500
DEMOLICION PLACA EN CONCRETO/COLUMNAS	M2	59,00	27.000	1.593.000
CORTE PISO CON MAQUINA DE DISCO	ML	200,00	4.500	900.000
<b>EXCAVACION Y CIMIENTOS</b>				
EXCAVACIONES PARA POZO SEPTICO	M3	69,00	15.000	1.035.000
EXCAVACIONES PARA DADOS EN CONCRETO	UN	15,00	5.000	75.000
EXCAVACION VIGAS DE CIMENTACION	ML	28,00	8.500	238.000
EXCAVACION A MAQUINA PARA PISCINA	M3	104,00	10.500	1.092.000
SUMINISTRO Y COMPACTACION DE RECEBO	M3	104,00	35.000	3.640.000
<b>ACERO DE REFUERZO</b>				
ROLLO MALLA GALLINERO	UN	16,00	75.000	1.200.000
ACERO PDR-60	KL	1.250,00	3.150	3.937.500
<b>ESTRUCTURA</b>				
DESISTALAR ESTRUCTURA CUBIERTA RESTAURANTE	M2	340,00	4.500	1.530.000
SUMINISTRO E INSTALACION ESTRUCTURA PARA CUBIERTA (AMPLIACION AREA)	M2	53,00	30.000	1.590.000
VIGAS DE CIMENTACION CONCRETO 3000PSI	ML	32,00	45.000	1.440.000
REINSTALACION ESTRUCTURA (AREA RESTAURANTE)	M2	315,00	15.000	4.725.000
TEJA ONDULADA PARA CUBIERTA C/12	M2	53,00	28.000	1.484.000
DADOS EN CONCRETO PARA POSTE MADERA	UN	15,00	85.000	1.275.000
SARDINEL EN CONCRETO (AREA RESTAURANTE)	ML	64,00	24.000	1.536.000
PLACA EN CONCRETO E=8 (AREA TERRAZAS)	M2	294,00	27.500	8.085.000
PLACA EN CONCRETO PARA BASE PISCINA	M3	9,00	365.000	3.285.000
CONCRETO ELEVACION 3000 PSI (PISCINA)	M3	8,00	450.000	3.600.000
REFUERZO CIRCULAR EN PLATINA COLUMNA REDONDA	UN	60,00	35.000	2.100.000
<b>MAMPOSTERIA Y PAÑETE</b>				
MUROS EN LADRILLO TOLETE A LA VISTA	M2	115,00	38.000	4.370.000
ALFAGIAS EN CONCRETO	ML	48,00	18.000	864.000
MUROS EN BLOQUE # 4	M2	61,00	35.000	2.135.000
PAÑETE MURO 1-4	M2	122,00	16.000	1.952.000
PAÑETE IMPERMEABILIZADO PISCINA	M2	41,00	18.000	738.000
DILATACION Y FILOS EN PAÑETE	ML	160,00	3.500	560.000
PREFABRICADOS EN CONCRETO CAMINOS ZONA VERDE	UN	50,00	12.500	625.000



**ADECUACION CABAÑAS HACIENDA CALUCAYMA  
SECTOR SALADO IBAGUE-TOLIMA**

DESCRIPCION	UN	CANT	VR/UNIT	VR/TOTAL
<b>STEMA LIVIANO</b>				
MUROS EN SUPERBOARD Y LAMINA DE DRY WALL	M2	92,00	78.500	7.222.000
MUROS EN DRY WALL	M2	108,00	65.000	7.020.000
MUROS EN SUPERBOARD (DIVISION ENTRE CABAÑAS)	M2	276,00	95.000	26.220.000
CIELO RASOS EN DRY WALL	M2	768,00	29.500	22.656.000
BORDE EN SUPERBOARD PARA ALERO CUBIERTA	ML	190,00	23.000	4.370.000
CARTERA EN DRY WALL ( INCLUYE PERFIL)	ML	264,00	5.500	1.452.000
GUARDA ESCOBA EN SUPERBOARD (E8)	ML	120,00	7.000	840.000
MUEBLE EN DRY WALL MESA DE NOCHE	UN	12,00	70.000	840.000
MUEBLE EN DRY WALL DE 3 RECUADROS (CABAÑAS)	UN	12,00	180.000	2.160.000
MUEBLE EN DRY WALL DE 3 RECUADROS (RECEPCION)	UN	2,00	220.000	440.000
MUEBLE EN SUPERBOARD LAVAMANOS (CABAÑA)	UN	12,00	130.000	1.560.000
COLUMNAS REDONDAS EN DRY WALL (RESTAURANTE)	ML	38,00	65.000	2.470.000
MUEBLE PARA LUZ INDIRECTA PISO	UN	10,00	45.000	450.000
MUEBLE ILUMINACION PISO CORREDOR	UN	9,00	55.000	495.000
<b>INSTALACIONES HIDROSANITARIAS</b>				
CAJA DE INSPECCION 1.00*1.00 (INCLUYE TAPA)	UN	4,00	150.000	600.000
PUNTO SANITARIO pvc 4"	UN	15,00	55.000	825.000
PUNTO SANITARIO pvc 3" (COCINA)	UN	4,00	55.000	220.000
PUNTO SANITARIO pvc 2"	UN	44,00	55.000	2.420.000
PUNTOS HIDRAHULICO AGUA FRIA	UN	53,00	45.000	2.385.000
PUNTOS HIDRAHULICO AGUA CALIENTE	UN	12,00	45.000	540.000
RED TUBO SANITARIO pvc 6" (POZO DE INSPECCION)	ML	25,00	38.000	950.000
RED TUBO SANITARIO pvc 4" (CABAÑAS/OFICINA)	ML	66,00	24.000	1.584.000
RED TUBO SANITARIO pvc 3" (COCINA/RESTAURANTE)	ML	10,00	18.000	180.000
RED TUBO SANITARIO pvc 2"	ML	46,00	12.000	552.000
RED TUBO 1/2" presion PVC	ML	101,00	9.500	959.500
RED TUBO 1/2" presion CPVC	ML	85,00	14.200	1.207.000
RED TUBO 3/4" presion	ML	150,00	12.000	1.800.000
LLAVE TERMINAL CROMADA (JARDIN)	UN	9,00	12.000	108.000
CAMARAS DE PRESION	UN	67,00	25.000	1.675.000
REGISTRO RED WRITE	UN	4,00	35.000	140.000
SANITARIO LINEA BLANCA (incluye griferia)	UN	15,00	220.000	3.300.000
INSTALACION APARATOS SANITARIOS	UN	40,00	23.000	920.000
POZO SEPTICO ANAEROVICO	UN	2,00	960.000	1.920.000
INSTALACION INCRUSTACIONES BAÑO	UN	13,00	12.000	156.000
CAJA TRAMPA GRASAS (COCINA)	UN	1,00	250.000	250.000



ADECUACION CABAÑAS HACIENDA CALUCAYMA  
SECTOR SALADO IBAGUE-TOLIMA

DESCRIPCION	UN	CANT	VR/UNIT	VR/TOTAL
<b>INSTALACIONES ELECTRICAS</b>				
PUNTO ELECTRICO (TOMA/INTERRUPTOR/LUMINARIA)	UN	173,00	48.000	8.304.000
PUNTO ELECTRICO VENTILADOR	UN	16,00	48.000	768.000
PUNTO ELECTRICO TV	UN	2,00	45.000	90.000
RED DE CABLE COAXIAL TV	ML	100,00	1.800	180.000
RED ELECTRICA SUBTERRANEA PARA ILUMINACION	ML	50,00	8.300	415.000
RED EN TUBERIA CONDUIT DE 1/2 2#12 DE TIERRA #14	ML	476,00	4.500	2.142.000
BALAS DE ILUMINACION CIELO RASO	UN	85,00	25.000	2.125.000
BALA HALOGENA	UN	42,00	35.000	1.470.000
SUMINISTRO BOMBILLO AHORRADOR	UN	85,00	12.000	1.020.000
LAMPARAS DE ILUMINACION EXTERIOR	UN	12,00	120.000	1.440.000
LAMPARA/CONTROL ELECTRONICO ILUMINACION PISO	UN	9,00	55.000	495.000
LAMPARA PARA PISCINA	UN	6,00	250.000	1.500.000
CAJA ELECTRICA 12 CIRCUITOS	UN	1,00	120.000	120.000
<b>CARPINTERIA EN ALUMINIO</b>				
PUERTA VENTANA ALUMINIO perfileria 80/25 (balcones)	UN	12,00	980.000	11.760.000
VENTANA ALUMINIO perfil 60/13(baño)	UN	18,00	150.000	2.700.000
MARCO ALUMINIO perfil 3*1(puerta principal)	UN	18,00	120.000	2.160.000
MOSQUITERO EN ALUMINIO superior ventaneria y puertas	M2	30,00	47.000	1.410.000
PUERTA ENCHAPE ALUMINIO(W.C RESTAURANTE)	UN	2,00	350.000	700.000
PUERTA ALUMINIO VIDRIO (OFICINA )	UN	1,00	450.000	450.000
VENTANA ALUMINIO perfil 7/44(oficina)	UN	2,00	490000	980000
<b>CARPINTERIA EN MADERA</b>				
PUERTA ENTAMBORADA (90*2.4)	UN	13,00	270.000	3.510.000
POSTES EN MADERA (CORREDOR)	UN	15,00	120.000	1.800.000
POSTE PASAMANOS L=2.00MT	UN	30,00	95.000	2.850.000
PUERTA BAÑO (.60*2)	UN	12,00	230.000	2.760.000
SUMINISTRO E INSTALACION CERRADURA (SLAGE)	UN	15,00	45.000	675.000
<b>PINTURA</b>				
PINTURA CUBIERTA EN TEJA ONDULADA	M2	882,00	5.200	4.586.400
ESMALTE ESTRUCTURA METALICA EXISTENTE	M2	661,00	3.500	2.313.500
SELLADO Y PINTURA ALDUCO POSTES MADERA	UN	15,00	45.000	675.000
ESTUCO PLASTICO C/12 RECEPCION Y STAR	M2	45,00	9.500	427.500



INGENIERÍA  
ARQUITECTURA  
DRY - WALL

**ADECUACION CABAÑAS HACIENDA CALUCAYMA  
SECTOR SALADO IBAGUE-TOLIMA**

DESCRIPCION	UN	CANT	VR/UNIT	VR/TOTAL
<b>CHAPES</b>				
PISO ESMALTADO CON MINERAL COLOR	M2	964,00	19.000	18.316.000
ALISTADO IMPERMEABILIZADO PARA PISCINA	M2	60,00	16.000	960.000
ALISTADO EN MORTERO PARA PISCINA	M2	110,00	12.500	1.375.000
PISO EN GRAVILLA LAVADA PISCINA	M2	25,00	25.000	625.000
ENCHAPE EN LAJA (PISCINA)	M2	185,00	35.000	6.475.000
BORDE EN GRAVILLA LAVADA	ML	265,00	16.500	4.372.500
TAPA EN MARMOL RECEPCION Y C-18	UN	1,00	420.000	420.000
ENCHAPE MUROS BAÑO CABAÑAS	M2	287,00	39.000	11.193.000
ENCHAPE EN PORCELANATO MUEBLE LAVAMANOS	UN	12,00	70.000	840.000
MESON EN GRANITO PULIDO	ML	9,00	95.000	855.000
SUMINISTRO GUARDA ESCOBA EN TABLETA	M2	450,00	9.000	4.050.000
<b>MUEBLES Y ACCESORIOS</b>				<b>65.148.000</b>
TABLETA TIPO ROSETA PARA PISO	UN	120,00	7.000	840.000
MUEBLE LAVAMANOS EN CONCRETO/PORCELANATO	UN	1,00	150.000	150.000
DIVISION DE BAÑO EN VIDRIO (1,30)	UN	12,00	900.000	10.800.000
ESPEJO VISELADO (1,10x1,00)	UN	13,00	70.000	910.000
INCRUSTACIONES BAÑO (2JABON, TOALLERO, PAPEL)	UN	13,00	25.000	325.000
CAMA TIPO SOMIE CON COLCHON ORTOPEDICO	UN	12,00	930.000	11.160.000
PROTECTOR COLCHON	UN	15,00	65.000	975.000
JUEGO DE CAMAS	UN	24,00	57.000	1.368.000
ALMUADAS EN ESPUMA ESPACIAL	UN	36,00	90.000	3.240.000
VENTILADOR CIELO RASO	UN	16,00	95.000	1.520.000
GANCHO DE AMACA (DOBLE)	UN	13,00	25.000	325.000
SUMINISTRO E INSTALACION LAMPARAS HALOGENAS	UN	45,00	35.000	1.575.000
TELEVISOR LCD 40"	UN	1,00	2.200.000	2.200.000
SOPORTE TELEVISOR A MURO	UN	1,00	180.000	180.000
ESTUFA BBQ Y PLANCHA PARA COCINA	UN	1,00	8.000.000	8.000.000
LAVAPLATOS EN ACERO INOXIDABLE(doble poseta)	UN	1,00	350.000	350.000
MEZCLADOR LAVAPLATOS	UN	1,00	120.000	120.000
MEZCLADOR LAVAMANOS	UN	12,00	150.000	1.800.000
MEZCLADOR DUCHA	UN	12,00	220.000	2.640.000
CAMPANA ETRACTORA ACERO INOXIDABLE	UN	1,00	2.500.000	2.500.000
FUENTE DE AGUA (INCLUYE				
ALISTADO, IMPERMEABILIZACION, PASOS EN CONCRETO, BORDES	UN	4,00	1.600.000	6.400.000
DILATACIONES EN VIDRIO PARA PISO ESMALTADO	ML	620,00	8.500	5.270.000
CUARTO DE MAQUINAS, MUROS EN PIEDRA PARA CAIDA DE AGUA PISCINA NATURAL (INCLUYE SISTEMA BOMBEO)	UN	1,00	2.500.000	2.500.000

**ADECUACION CABAÑAS HACIENDA CALUCAYMA  
SECTOR SALADO IBAGUE-TOLIMA**

DESCRIPCION	UN	CANT	VR/UNIT	VR/TOTAL
TRANSPORTES				
ACEO GENERAL	UN	40,00	25.000	1.000.000
	GL	1,00	300.000	300.000
<b>SUB-TOTAL</b>				<b>339.840.400</b>
<b>IMPREVISTOS 3%</b>				<b>10.195.212</b>
<b>TOTAL PRESUPUESTO</b>				<b>350.035.612</b>

  
**ING. CARLOS A. ROJAS O.**  
 M.P. 25202-54955 CND  
 Nit. 14.238.346-7

**AV 3368**  
**HOTEL CALUCAIMA**  
**EL PAIS EL SALADO**  
**IBAGUÉ, TOLIMA**

## **AVALUO COMERCIAL CONSTRUCCION**

**CLASE DE INMUEBLE** : **HOTEL CALUCAIMA EN  
CONSTRUCCION**

**DIRECCION** : **EL PAIS EL SALADO**

**BARRIO** : **EL SALADO**

**MUNICIPIO** : **IBAGUE**

**DEPARTAMENTO** : **TOLIMA**

**FECHA** : **JUNIO 18 DE 2.013**

**PROPIETARIO**

**DIANA CAROLINA RENGIFO ORTIZ**

## 1. INFORMACION BASICA

- 1.1. CLASE DE AVALUO: Comercial.
- 1.2. SOLICITANTE: Diana Carolina Rengifo Ortiz
- 1.3. TIPO DE INMUEBLE: Hotel Calucaima en construcción

Se trata de Hotel en construcción con doce alcobas con sala y baño cada una, salón comedor de 243 m<sup>2</sup> y zona de administración y cocina de 100.94 m<sup>2</sup> para un total de construcción de 1011 m<sup>2</sup>, los cuales presentan al momento de la visita un porcentaje de construcción del 43.20%.

- 1.4. PROPIETARIO: Diana Carolina Rengifo Ortiz
- 1.5. DIRECCION DEL INMUEBLE: El salado El país.
- 1.6. LOCALIZACION: Margen norte de la vía a San Bernardo al pasar el puente del País
- 1.6.1. Zona: El País
- 1.6.2. Municipio: Ibagué
- 1.6.3. Departamento: Tolima
- 1.7. FECHA DE LA VISITA: Junio 1 de 2013
- 1.8. FECHA DEL INFORME: Junio 18 de 2013

## 2. TITULACION

## 3. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN

### 3.1. NORMATIVIDAD

El uso y destino económico del suelo urbano se encuentra reglamentado en el Plan de Ordenamiento Territorial contemplado en el Acuerdo Número 116 de Diciembre 27 del año 2.000 y el 016 del 2.001.

USO DEL SUELO: Área rural corredor vial a San Bernardo.

### 3.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE

Predios agrícolas cultivos de arroz y fincas de recreo

### 3.3. INFRAESTRUCTURA VIAL

#### 3.3.1. Vías de acceso e influencia del sector

La vía de mayor importancia de la zona es: la vía El Salado San Bernardo, vía pavimentada.

### **3.4. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PUBLICOS**

REDES DE SERVICIOS: Acueducto, Pozo séptico, energía eléctrica.

### **3.5. TRANSPORTE PÚBLICO**

Suficientes rutas de busetas.

### **3.6. ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA**

De conformidad con las normas establecidas en el Decreto 2220 de 1.993 y la Ley 142 de 1.942, por sus características particulares el inmueble no es estratificable

### **4. DETERMINACIÓN FÍSICA DEL BIEN QUE SE AVALÚA**

El bien que se avalúa comprende las construcciones detalladas en el estado actual con un 43.20% de avance de la obra

**AREA CONSTRUCCION** 1.011 M2

#### **B. LA CONSTRUCCION**

La construcción se encuentra con mampostería total, cubierta total, pisos en parte ; ver cuadro detalle.

### **5. ASPECTO ECONOMICO**

#### **5.1. UTILIZACIÓN ECONOMICA ACTUAL DEL INMUEBLE**

Construcción en proceso, paralizada a la fecha.

### **6. METODOLOGÍA APLICADA PARA EL AVALUO**

Para la determinación del valor comercial del bien materia del presente estudio valuatorio nos apoyamos en los siguientes procedimientos o metodologías:

#### **MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN**

Técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total para construir a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo y restarle la depreciación acumulada. Este procedimiento se empleó para establecer el valor comercial de la edificación y aplicar el factor de construcción a la fecha

**AV 3368**  
**HOTEL CALUCAIMA**  
**EL PAIS EL SALADO**  
**IBAGUÉ, TOLIMA**

## **7. CONSIDERACIONES FINALES PARA EL AVALUO**

- Construcción a la fecha
- Estado de conservación y buena calidad de los materiales
- Buen entorno inmediato.
- Mercado inmobiliario

**SON: (306'009.480) TRESCIENTOS SEIS MILLONES NUEVE MIL CUATROCIENTOS OCHENTA PESOS MDA CTE**



**CESAR FERNANDEZ ZAFRA**  
**AVALUADOR R.N.A 1.113**  
**Sociedad Colombiana De Avaluadores del Tolima**

AV 3368  
HOTEL CALUCAIMA  
EL PAIS EL SALADO  
IBAGUÉ, TOLIMA



**PANORAMICA HOTEL**



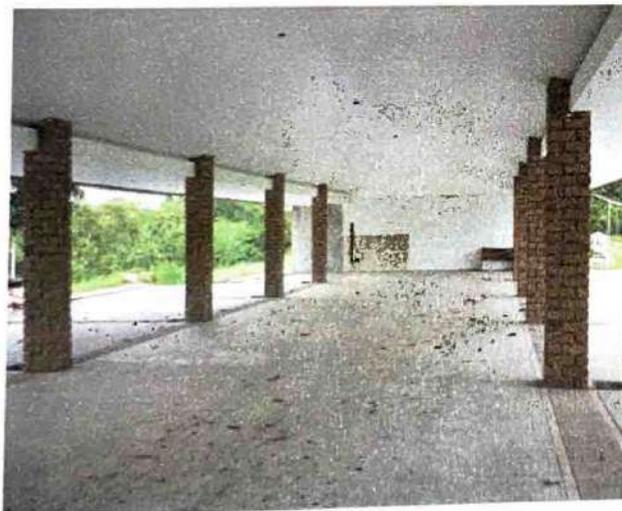
**ALCOBAS PANORAMICA**



**ALCOBAS FACHADA**



**SALA - COMEDOR**



**COMEDOR**



**ZONA COCINA**

AV 3368  
HOTEL CALUCAIMA  
EL PAIS EL SALADO  
IBAGUÉ, TOLIMA



**ADMINISTRACION COCINA**



**DETALLES**



**SALA ALCOBAS**



**ALCOBAS ESTADO**



**DETALLE ALCOBAS**

## INFORME DE VISITA

NOMBRE:	DIANA CAROLINA RENGIFO ORTIZ	RAD
OBJETO:	HOTEL Y RESTAURANTE HDA CALUCAIMA SAS	CIUDAD: IBAGUE
DESCRIPCION:	EL SALADO EN LA SALIDA A EL PAIS	
FECHA:	V/R. APROBADO	V/R. ENTREGADO
20 de mayo de 2013		
AVANCE:	43,20%	AVANCE
PLAZO:	12 MESES	VENTAS:
FORMA GENERAL:	Fecha Iniciacion: 2 de enero de 2012	Fecha terminacion: SIN TERMINAR

CONSTRUCCION DE HOTEL CON DOCE ALCOBAS CON BAÑO Y SALA CADA UNA, COMEDOR DE 243 M2 Y ZONA ADMINISTRACION Y COCINA DE 100,94 M2. CONSTRUCCION TOTAL DE 1011 M2

1011	700000	707.700.000,00			0	
Cap	CAPITULOS	Valor Presupuesto	Incidencia s. costo total	% real de avances	INVERSION	Notas al respaldo
					Ejecutada	Por ejecutar
1	<b>COSTOS DIRECTOS</b>					
1	PRELIMINARES	14.154.000,00	2,00%	80,00%	11.323.200,00	2.830.800,00
2	CIMENTOS	74.308.500,00	10,50%	90,00%	66.877.650,00	7.430.850,00
4	MAMPOSTERIA	30.431.100,00	4,30%	80,00%	24.344.880,00	6.086.220,00
5	PAÑETES	8.492.400,00	1,20%	80,00%	6.793.920,00	1.698.480,00
6	ESTRUCTURA	38.215.800,00	5,40%	90,00%	34.394.220,00	3.821.580,00
7	CUBIERTA Y DRY WALL	28.308.000,00	4,00%	60,00%	16.984.800,00	11.323.200,00
8	CARPINTERIA MADERA	39.631.200,00	5,60%	0,00%	0,00	39.631.200,00
9	PISOS	77.847.000,00	11,00%	40,00%	31.138.800,00	46.708.200,00
10	ENCHAPES	18.400.200,00	2,60%	0,00%	0,00	18.400.200,00
11	INSTALACION HIDRAULICA	16.984.800,00	2,40%	70,00%	11.889.360,00	5.095.440,00
12	INSTALACION SANITARIA	12.738.600,00	1,80%	70,00%	8.917.020,00	3.821.580,00
13	INSTALACION GAS	14.154.000,00	2,00%	0,00%	0,00	14.154.000,00
14	INSTALACION ELECTRICA	31.138.800,00	4,40%	40,00%	12.455.520,00	18.683.280,00
15	APARATOS SANITARIOS	11.323.200,00	1,60%	0,00%	0,00	11.323.200,00
16	VIDRIOS	10.615.500,00	1,50%	0,00%	0,00	10.615.500,00
17	PINTURA	24.769.500,00	3,50%	0,00%	0,00	24.769.500,00
18	EQUIPOS ESPECIALES	28.308.000,00	4,00%	0,00%	0,00	28.308.000,00
19	CARPINTERIA METALICA	24.769.500,00	3,50%	0,00%	0,00	24.769.500,00
20	CIRCULACIONES EXTERIORES	16.984.800,00	2,40%	50,00%	8.492.400,00	8.492.400,00
21	OBRAS ADICIONALES	23.354.100,00	3,30%	30,00%	7.006.230,00	16.347.870,00
	<b>Total Costos directos</b>	<b>544.929.000,00</b>	<b>77,00%</b>	<b>44,16%</b>	<b>240.618.000,00</b>	<b>304.311.000,00</b>
22	ADMINISTRACION Y UTILIDAD	163.478.700,00	23,00%	40,00%	65.391.480,00	98.087.220,00
	<b>Total Costos Indirectos</b>	<b>163.478.700,00</b>	<b>23,00%</b>	<b>40,00%</b>	<b>65.391.480,00</b>	<b>98.087.220,00</b>
	<b>TOTAL INVERSION EN CONSTRUCCION</b>	<b>708.407.700,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>43,20%</b>	<b>306.009.480,00</b>	<b>402.398.220,00</b>

Lote de terreno

Inversion a la fecha

306.009.480

VALOR A LA FECHA

306.009.480

FIRMA



CONCEPTO:

VoBo

VISITO

: CESAR FERNANDEZ ZAFRA

VoBo

MAT. No

: R.N.A 1113

## INFORME DE VISITA

CREDITO		HERNANDO RENGIFO		RAD	
		CONSTRUCCION HOTEL CALUCAIMA		CIUDAD: IBAGUE	
		EL SALADO EN LA SALIDA A EL PAIS			
20 de mayo de 2013	V/R. APROBADO	V/R. ENTREGADO	V/R POR ENTREGAR		
PLAZO: 12 MESES	AVANCE: 43,20%	AVANCE	VENTAS:		
GENERAL		Fecha iniciacion: 2 de Enero de 2012	Fecha terminacion:		SIN TERMINAR
DESCRIPCION DE HOTEL CON DOCE ALCOBAS CON BAÑO Y SALA CADA UNA, COMEDOR DE 243 M2 Y ZONA ADMINISTRACION DE 100,94 M2. CONSTRUCCION TOTAL DE 1011 M2					

OP	CAPITULOS	700000	707.700.000,00				0
		Valor	Incidencia s.	% real	INVERSION		Notas al respaldo
		Presupuesto	costo total	de avances	Ejecutada	Por ejecutar	
<b>1</b>	<b>COSTOS DIRECTOS</b>						
1	PRELIMINARES	14.154.000,00	2,00%	80,00%	11.323.200,00	2.830.800,00	
2	CIMENTOS	74.308.500,00	10,50%	90,00%	66.877.650,00	7.430.850,00	
4	MAMPOSTERIA	30.431.100,00	4,30%	80,00%	24.344.880,00	6.086.220,00	
5	PAÑETES	8.492.400,00	1,20%	80,00%	6.793.920,00	1.698.480,00	
6	ESTRUCTURA	38.215.800,00	5,40%	90,00%	34.394.220,00	3.821.580,00	
7	CUBIERTA MACHIMBRE	28.308.000,00	4,00%	60,00%	16.984.800,00	11.323.200,00	
8	CARPINTERIA MADERA	39.631.200,00	5,60%	0,00%	0,00	39.631.200,00	
9	PISOS	77.847.000,00	11,00%	40,00%	31.138.800,00	46.708.200,00	
10	ENCHAPES	18.400.200,00	2,60%	0,00%	0,00	18.400.200,00	
11	INSTALACION HIDRAULICA	16.984.800,00	2,40%	70,00%	11.889.360,00	5.095.440,00	
12	INSTALACION SANITARIA	12.738.600,00	1,80%	70,00%	8.917.020,00	3.821.580,00	
13	INSTALACION GAS	14.154.000,00	2,00%	0,00%	0,00	14.154.000,00	
14	INSTALACION ELECTRICA	31.138.800,00	4,40%	40,00%	12.455.520,00	18.683.280,00	
15	APARATOS SANITARIOS	11.323.200,00	1,60%	0,00%	0,00	11.323.200,00	
16	VIDRIOS	10.615.500,00	1,50%	0,00%	0,00	10.615.500,00	
17	PINTURA	24.769.500,00	3,50%	0,00%	0,00	24.769.500,00	
18	EQUIPOS ESPECIALES	28.308.000,00	4,00%	0,00%	0,00	28.308.000,00	
19	CARPINTERIA METALICA	24.769.500,00	3,50%	0,00%	0,00	24.769.500,00	
20	CIRCULACIONES EXTERIORES	16.984.800,00	2,40%	50,00%	8.492.400,00	8.492.400,00	
21	OBRAS ADICIONALES	23.354.100,00	3,30%	30,00%	7.006.230,00	16.347.870,00	
	<b>Total Costos directos</b>	<b>544.929.000,00</b>	<b>77,00%</b>	<b>44,16%</b>	<b>240.618.000,00</b>	<b>304.311.000,00</b>	
22	ADMINISTRACION Y UTILIDAD	163.478.700,00	23,00%	40,00%	65.391.480,00	98.087.220,00	
	<b>Total Costos Indirectos</b>	<b>163.478.700,00</b>	<b>23,00%</b>	<b>40,00%</b>	<b>65.391.480,00</b>	<b>98.087.220,00</b>	
	<b>TOTAL INVERSION EN CONSTRUCCION</b>	<b>708.407.700,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>43,20%</b>	<b>306.009.480,00</b>	<b>402.398.220,00</b>	

Lote de terreno  
 Inversion a la fecha 306.009.480  
 VALOR A LA FECHA 306.009.480

FIRMA	CONCEPTO:	VoBo
VISITO : CESAR FERNANDEZ ZAFRA		VoBo
MAT. No : R.N.A 1113		

## INFORME DE VISITA

<b>CREDITO</b>	HERNANDO RENGIFO	RAD
	CONSTRUCCION HOTEL CALUCAIMA	CIUDAD: IBAGUE
	EL SALADO EN LA SALIDA A EL PAIS	
<b>FECHA</b>	<b>V/R. APROBADO</b>	<b>V/R. ENTREGADO</b>
20 de mayo de 2013		
	<b>AVANCE:</b>	<b>AVANCE</b>
	43,20%	
		<b>VENTAS:</b>
<b>DURACION:</b> 12 MESES	<b>Fecha Iniciacion:</b> 2 de Enero de 2012	<b>Fecha terminacion:</b> SIN TERMINAR
<b>DESCRIPCION GENERAL</b>		
CONSTRUCCION DE HOTEL CON DOCE ALCOBAS CON BAÑO Y SALA CADA UNA, COMEDOR DE 243 M2 Y ZONA ADMINISTRACION Y COCINA DE 100,94 M2. CONSTRUCCION TOTAL DE 1011 M2		

Cap	CAPITULOS	Valor Presupuesto	Incidencia s. costo total	% real de avances	INVERSION		Notas al respaldo
					Ejecutada	Por ejecutar	
1	<b>COSTOS DIRECTOS</b>						
1	PRELIMINARES	14.154.000,00	2,00%	80,00%	11.323.200,00	2.830.800,00	
2	CIMENTOS	74.308.500,00	10,50%	90,00%	66.877.650,00	7.430.850,00	
4	MAMPOSTERIA	30.431.100,00	4,30%	80,00%	24.344.880,00	6.086.220,00	
5	PAÑETES	8.492.400,00	1,20%	80,00%	6.793.920,00	1.698.480,00	
6	ESTRUCTURA	38.215.800,00	5,40%	90,00%	34.394.220,00	3.821.580,00	
7	CUBIERTA MACHIMBRE	28.308.000,00	4,00%	60,00%	16.984.800,00	11.323.200,00	
8	CARPINTERIA MADERA	39.631.200,00	5,60%	0,00%	0,00	39.631.200,00	
9	PISOS	77.847.000,00	11,00%	40,00%	31.138.800,00	46.708.200,00	
10	ENCHAPES	18.400.200,00	2,60%	0,00%	0,00	18.400.200,00	
11	INSTALACION HIDRAULICA	16.984.800,00	2,40%	70,00%	11.889.360,00	5.095.440,00	
12	INSTALACION SANITARIA	12.738.600,00	1,80%	70,00%	8.917.020,00	3.821.580,00	
13	INSTALACION GAS	14.154.000,00	2,00%	0,00%	0,00	14.154.000,00	
14	INSTALACION ELECTRICA	31.138.800,00	4,40%	40,00%	12.455.520,00	18.683.280,00	
15	APARATOS SANITARIOS	11.323.200,00	1,60%	0,00%	0,00	11.323.200,00	
16	VIDRIOS	10.615.500,00	1,50%	0,00%	0,00	10.615.500,00	
17	PINTURA	24.769.500,00	3,50%	0,00%	0,00	24.769.500,00	
18	EQUIPOS ESPECIALES	28.308.000,00	4,00%	0,00%	0,00	28.308.000,00	
19	CARPINTERIA METALICA	24.769.500,00	3,50%	0,00%	0,00	24.769.500,00	
20	CIRCULACIONES EXTERIORES	16.984.800,00	2,40%	50,00%	8.492.400,00	8.492.400,00	
21	OBRAS ADICIONALES	23.354.100,00	3,30%	30,00%	7.006.230,00	16.347.870,00	
	<b>Total Costos directos</b>	<b>544.929.000,00</b>	<b>77,00%</b>	<b>44,16%</b>	<b>240.618.000,00</b>	<b>304.311.000,00</b>	
22	ADMINISTRACION Y UTILIDAD	163.478.700,00	23,00%	40,00%	65.391.480,00	98.087.220,00	
	<b>Total Costos Indirectos</b>	<b>163.478.700,00</b>	<b>23,00%</b>	<b>40,00%</b>	<b>65.391.480,00</b>	<b>98.087.220,00</b>	
	<b>TOTAL INVERSION EN CONSTRUCCION</b>	<b>708.407.700,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>43,20%</b>	<b>306.009.480,00</b>	<b>402.398.220,00</b>	

Lote de terreno  
 Inversion a la fecha 306.009.480  
**VALOR A LA FECHA** 306.009.480

<b>FIRMA</b>	<b>CONCEPTO:</b>	<b>VoBo</b>
<b>VISITO</b> : CESAR FERNANDEZ ZAFRA		<b>VoBo</b>
<b>MAT. No</b> : R.N.A 1113		

## INFORME DE VISITA

CREDITO	HERNANDO RENGIFO	RAD
	CONSTRUCCION HOTEL CALUCAIMA	CIUDAD: IBAGUE
	EL SALADO EN LA SALIDA A EL PAIS	
20 de mayo de 2013	V/R. APROBADO	V/R. ENTREGADO
	AVANCE: 43,20%	AVANCE
		VENTAS:

Plazo de ejecución: 12 MESES      Fecha iniciación: 2 de Enero de 2012      Fecha terminación: SIN TERMINAR

### GENERAL

CONSTRUCCION DE HOTEL CON DOCE ALCOBAS CON BAÑO Y SALA CADA UNA, COMEDOR DE 243 M2 Y ZONA ADMINISTRACION DE 100,94 M2. CONSTRUCCION TOTAL DE 1011 M2

70000      707.700.000,00      0

P	CAPITULOS	Valor Presupuesto	Incidencia s. costo total	% real de avances	INVERSION		Notas al respaldo
					Ejecutada	Por ejecutar	
1	<b>COSTOS DIRECTOS</b>						
1	PRELIMINARES	14.154.000,00	2,00%	80,00%	11.323.200,00	2.830.800,00	
2	CIMENTOS	74.308.500,00	10,50%	90,00%	66.877.650,00	7.430.850,00	
4	MAMPOSTERIA	30.431.100,00	4,30%	80,00%	24.344.880,00	6.086.220,00	
5	PAÑETES	8.492.400,00	1,20%	80,00%	6.793.920,00	1.698.480,00	
6	ESTRUCTURA	38.215.800,00	5,40%	90,00%	34.394.220,00	3.821.580,00	
7	CUBIERTA MACHIMBRE	28.308.000,00	4,00%	60,00%	16.984.800,00	11.323.200,00	
8	CARPINTERIA MADERA	39.631.200,00	5,80%	0,00%	0,00	39.631.200,00	
9	PISOS	77.847.000,00	11,00%	40,00%	31.138.800,00	46.708.200,00	
10	ENCHAPES	18.400.200,00	2,60%	0,00%	0,00	18.400.200,00	
11	INSTALACION HIDRAULICA	16.984.800,00	2,40%	70,00%	11.889.360,00	5.095.440,00	
12	INSTALACION SANITARIA	12.738.600,00	1,80%	70,00%	8.917.020,00	3.821.580,00	
13	INSTALACION GAS	14.154.000,00	2,00%	0,00%	0,00	14.154.000,00	
14	INSTALACION ELECTRICA	31.138.800,00	4,40%	40,00%	12.455.520,00	18.683.280,00	
15	APARATOS SANITARIOS	11.323.200,00	1,60%	0,00%	0,00	11.323.200,00	
16	VIDRIOS	10.615.500,00	1,50%	0,00%	0,00	10.615.500,00	
17	PINTURA	24.769.500,00	3,50%	0,00%	0,00	24.769.500,00	
18	EQUIPOS ESPECIALES	28.308.000,00	4,00%	0,00%	0,00	28.308.000,00	
19	CARPINTERIA METALICA	24.769.500,00	3,50%	0,00%	0,00	24.769.500,00	
20	CIRCULACIONES EXTERIORES	16.984.800,00	2,40%	50,00%	8.492.400,00	8.492.400,00	
21	OBRAS ADICIONALES	23.354.100,00	3,30%	30,00%	7.006.230,00	16.347.870,00	
	<b>Total Costos directos</b>	<b>544.929.000,00</b>	<b>77,00%</b>	<b>44,16%</b>	<b>240.618.000,00</b>	<b>304.311.000,00</b>	
22	ADMINISTRACION Y UTILIDAD	163.478.700,00	23,00%	40,00%	65.391.480,00	98.087.220,00	
	<b>Total Costos indirectos</b>	<b>163.478.700,00</b>	<b>23,00%</b>	<b>40,00%</b>	<b>65.391.480,00</b>	<b>98.087.220,00</b>	
	<b>TOTAL INVERSION EN CONSTRUCCION</b>	<b>708.407.700,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>43,20%</b>	<b>306.009.480,00</b>	<b>402.398.220,00</b>	

Lote de terreno

Inversion a la fecha      306.009.480

VALOR A LA FECHA      306.009.480

FIRMA	CONCEPTO:	VoBo
VISITO : CESAR FERNANDEZ ZAFRA		VoBo
MAT. No : R.N.A 1113		

# INFORME DE VISITA

CREDITO	HERNANDO RENGIFO	RAD
	CONSTRUCCION HOTEL CALUCAIMA	CIUDAD: IBAGUE
	EL SALADO EN LA SALIDA A EL PAIS	
20 de mayo de 2013	V/R. APROBADO	V/R. ENTREGADO
	AVANCE: 43,20%	AVANCE
		V/R POR ENTREGAR
PLAZO: 12 MESES	Fecha iniciacion: 2 de Enero de 2012	Fecha terminacion: SIN TERMINAR

**DESCRIPCION GENERAL**  
 CONSTRUCCION DE HOTEL CON DOCE ALCOBAS CON BAÑO Y SALA CADA UNA, COMEDOR DE 243 M2 Y ZONA ADMINISTRACION  
 DE 100,94 M2. CONSTRUCCION TOTAL DE 1011 M2

700000    707.700.000,00

P	CAPITULOS	Valor Presupuesto	Incidencia s. costo total	% real de avances	INVERSION		Notas al respaldo
					Ejecutada	Por ejecutar	
1	<b>COSTOS DIRECTOS</b>						
1	PRELIMINARES	14.154.000,00	2,00%	80,00%	11.323.200,00	2.830.800,00	
2	CIMENTOS	74.308.500,00	10,50%	90,00%	66.877.650,00	7.430.850,00	
4	MAMPOSTERIA	30.431.100,00	4,30%	80,00%	24.344.880,00	6.086.220,00	
5	PAÑETES	8.492.400,00	1,20%	80,00%	6.793.920,00	1.698.480,00	
6	ESTRUCTURA	38.215.800,00	5,40%	90,00%	34.394.220,00	3.821.580,00	
7	CUBIERTA MACHIMBRE	28.308.000,00	4,00%	60,00%	16.984.800,00	11.323.200,00	
8	CARPINTERIA MADERA	39.631.200,00	5,60%	0,00%	0,00	39.631.200,00	
9	PISOS	77.847.000,00	11,00%	40,00%	31.138.800,00	46.708.200,00	
10	ENCHAPES	18.400.200,00	2,60%	0,00%	0,00	18.400.200,00	
11	INSTALACION HIDRAULICA	16.984.800,00	2,40%	70,00%	11.889.360,00	5.095.440,00	
12	INSTALACION SANITARIA	12.738.600,00	1,80%	70,00%	8.917.020,00	3.821.580,00	
13	INSTALACION GAS	14.154.000,00	2,00%	0,00%	0,00	14.154.000,00	
14	INSTALACION ELECTRICA	31.138.800,00	4,40%	40,00%	12.455.520,00	18.683.280,00	
15	APARATOS SANITARIOS	11.323.200,00	1,60%	0,00%	0,00	11.323.200,00	
16	VIDRIOS	10.615.500,00	1,50%	0,00%	0,00	10.615.500,00	
17	PINTURA	24.769.500,00	3,50%	0,00%	0,00	24.769.500,00	
18	EQUIPOS ESPECIALES	28.308.000,00	4,00%	0,00%	0,00	28.308.000,00	
19	CARPINTERIA METALICA	24.769.500,00	3,50%	0,00%	0,00	24.769.500,00	
20	CIRCULACIONES EXTERIORES	16.984.800,00	2,40%	50,00%	8.492.400,00	8.492.400,00	
21	OBRAS ADICIONALES	23.354.100,00	3,30%	30,00%	7.006.230,00	16.347.870,00	
	<b>Total Costos directos</b>	<b>544.929.000,00</b>	<b>77,00%</b>	<b>44,16%</b>	<b>240.618.000,00</b>	<b>304.311.000,00</b>	
22	ADMINISTRACION Y UTILIDAD	163.478.700,00	23,00%	40,00%	65.391.480,00	98.087.220,00	
	<b>Total Costos Indirectos</b>	<b>163.478.700,00</b>	<b>23,00%</b>	<b>40,00%</b>	<b>65.391.480,00</b>	<b>98.087.220,00</b>	
	<b>TOTAL INVERSION EN CONSTRUCCION</b>	<b>708.407.700,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>43,20%</b>	<b>306.009.480,00</b>	<b>402.398.220,00</b>	

Lote de terreno

Inversion a la fecha                    306.009.480

VALOR A LA FECHA                    306.009.480

FIRMA	CONCEPTO:	VoBo
VISITO : CESAR FERNANDEZ ZAFRA		
MAT. No : R.N.A 1113		VoBo



# INFORME DE VISITA

CREDITO	HERNANDO RENGIFO		RAD
	CONSTRUCCION HOTEL CALUCAIMA		CIUDAD: IBAGUE
	EL SALADO EN LA SALIDA A EL PAIS		
20 de mayo de 2013	V/R. APROBADO	V/R. ENTREGADO	V/R POR ENTREGAR
PLAZA: 12 MESES	AVANCE: 43,20%	AVANCE	VENTAS:
ME GENERAL	Fecha iniciacion: 2 de Enero de 2012	Fecha terminacion:	SIN TERMINAR

CONSTRUCCION DE HOTEL CON DOCE ALCOBAS CON BAÑO Y SALA CADA UNA, COMEDOR DE 243 M2 Y ZONA ADMINISTRACION DE 100,94 M2. CONSTRUCCION TOTAL DE 1011 M2

Cap	CAPITULOS	Valor Presupuesto	Incidencia s. costo total	% real de avances	INVERSION		Notas al respaldo
					Ejecutada	Por ejecutar	
1	<b>COSTOS DIRECTOS</b>						
1	PRELIMINARES	14.154.000,00	2,00%	80,00%	11.323.200,00	2.830.800,00	
2	CIMENTOS	74.308.500,00	10,50%	90,00%	66.877.650,00	7.430.850,00	
4	MAMPOSTERIA	30.431.100,00	4,30%	80,00%	24.344.880,00	6.086.220,00	
5	PAÑETES	8.492.400,00	1,20%	80,00%	6.793.920,00	1.698.480,00	
6	ESTRUCTURA	38.215.800,00	5,40%	90,00%	34.394.220,00	3.821.580,00	
7	CUBIERTA MACHIMBRE	28.308.000,00	4,00%	60,00%	16.984.800,00	11.323.200,00	
8	CARPINTERIA MADERA	39.631.200,00	5,60%	0,00%	0,00	39.631.200,00	
9	PISOS	77.847.000,00	11,00%	40,00%	31.138.800,00	46.708.200,00	
10	ENCHAPES	18.400.200,00	2,60%	0,00%	0,00	18.400.200,00	
11	INSTALACION HIDRAULICA	16.984.800,00	2,40%	70,00%	11.889.360,00	5.095.440,00	
12	INSTALACION SANITARIA	12.738.600,00	1,80%	70,00%	8.917.020,00	3.821.580,00	
13	INSTALACION GAS	14.154.000,00	2,00%	0,00%	0,00	14.154.000,00	
14	INSTALACION ELECTRICA	31.138.800,00	4,40%	40,00%	12.455.520,00	18.683.280,00	
15	APARATOS SANITARIOS	11.323.200,00	1,60%	0,00%	0,00	11.323.200,00	
16	VIDRIOS	10.615.500,00	1,50%	0,00%	0,00	10.615.500,00	
17	PINTURA	24.769.500,00	3,50%	0,00%	0,00	24.769.500,00	
18	EQUIPOS ESPECIALES	28.308.000,00	4,00%	0,00%	0,00	28.308.000,00	
19	CARPINTERIA METALICA	24.769.500,00	3,50%	0,00%	0,00	24.769.500,00	
20	CIRCULACIONES EXTERIORES	16.984.800,00	2,40%	50,00%	8.492.400,00	8.492.400,00	
21	OBRAS ADICIONALES	23.354.100,00	3,30%	30,00%	7.006.230,00	16.347.870,00	
	<b>Total Costos directos</b>	<b>544.929.000,00</b>	<b>77,00%</b>	<b>44,16%</b>	<b>240.618.000,00</b>	<b>304.311.000,00</b>	
22	ADMINISTRACION Y UTILIDAD	163.478.700,00	23,00%	40,00%	65.391.480,00	98.087.220,00	
	<b>Total Costos indirectos</b>	<b>163.478.700,00</b>	<b>23,00%</b>	<b>40,00%</b>	<b>65.391.480,00</b>	<b>98.087.220,00</b>	
	<b>TOTAL INVERSION EN CONSTRUCCION</b>	<b>708.407.700,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>43,20%</b>	<b>306.009.480,00</b>	<b>402.398.220,00</b>	

Lote de terreno

Inversion a la fecha **306.009.480**VALOR A LA FECHA **306.009.480**

FIRMA	CONCEPTO:	VoBo
VISITO : CESAR FERNANDEZ ZAFRA		
MAT. No : R.N.A 1113		VoBo

# INFORME DE VISITA

CREDITO	HERNANDO RENGIFO		RAD
	CONSTRUCCION HOTEL CALUCAIMA		CIUDAD: IBAGUE
	EL SALADO EN LA SALIDA A EL PAIS		
FECHA: 20 de mayo de 2013	VIR. APROBADO	VIR. ENTREGADO	VIR POR ENTREGAR
PLAZO: 12 MESES	AVANCE: 43,20%	AVANCE	VENTAS:
PERIODO GENERAL	Fecha Inicacion: 2 de Enero de 2012	Fecha terminacion:	SIN TERMINAR

CONSTRUCCION DE HOTEL CON DOCE ALCOBAS CON BAÑO Y SALA CADA UNA, COMEDOR DE 243 M<sup>2</sup> Y ZONA ADMINISTRACION Y COCINA DE 100,94 M<sup>2</sup>. CONSTRUCCION TOTAL DE 1011 M<sup>2</sup>

Cip	CAPITULOS	Valor Presupuesto	Incidencia s. costo total	% real de avances	INVERSION		Notas al resguardo
					Ejecutada	Por ejecutar	
1	<b>COSTOS DIRECTOS</b>						
1	PRELIMINARES	14.154.000,00	2,00%	80,00%	11.323.200,00	2.830.800,00	
2	CIMENTOS	74.308.500,00	10,50%	90,00%	66.877.650,00	7.430.850,00	
4	MAPOSTERIA	30.431.100,00	4,30%	80,00%	24.344.880,00	6.086.220,00	
5	PAÑETES	8.492.400,00	1,20%	80,00%	6.793.920,00	1.698.480,00	
6	ESTRUCTURA	38.215.800,00	5,40%	90,00%	34.394.220,00	3.821.580,00	
7	CUBIERTA MACHIMBRE	28.308.000,00	4,00%	60,00%	16.984.800,00	11.323.200,00	
8	CARPINTERIA MADERA	39.631.200,00	5,60%	0,00%	0,00	39.631.200,00	
9	PISOS	77.847.000,00	11,00%	40,00%	31.138.800,00	46.708.200,00	
10	ENCHAPES	18.400.200,00	2,60%	0,00%	0,00	18.400.200,00	
11	INSTALACION HIDRAULICA	16.984.800,00	2,40%	70,00%	11.889.360,00	5.095.440,00	
12	INSTALACION SANITARIA	12.738.600,00	1,80%	70,00%	8.917.020,00	3.821.580,00	
13	INSTALACION GAS	14.154.000,00	2,00%	0,00%	0,00	14.154.000,00	
14	INSTALACION ELECTRICA	31.138.800,00	4,40%	40,00%	12.455.520,00	18.683.280,00	
15	APARATOS SANITARIOS	11.323.200,00	1,60%	0,00%	0,00	11.323.200,00	
16	VIDRIOS	10.615.500,00	1,50%	0,00%	0,00	10.615.500,00	
17	PINTURA	24.769.500,00	3,50%	0,00%	0,00	24.769.500,00	
18	EQUIPOS ESPECIALES	28.308.000,00	4,00%	0,00%	0,00	28.308.000,00	
19	CARPINTERIA METALICA	24.769.500,00	3,50%	0,00%	0,00	24.769.500,00	
20	CIRCULACIONES EXTERIORES	16.984.800,00	2,40%	50,00%	8.492.400,00	8.492.400,00	
21	OBRA ADICIONALES	23.354.100,00	3,30%	30,00%	7.006.230,00	16.347.870,00	
	<b>Total Costos directos</b>	<b>544.929.000,00</b>	<b>77,00%</b>	<b>44,16%</b>	<b>240.618.000,00</b>	<b>304.311.000,00</b>	
22	ADMINISTRACION Y UTILIDAD	163.478.700,00	23,00%	40,00%	65.391.480,00	98.087.220,00	
	<b>Total Costos indirectos</b>	<b>163.478.700,00</b>	<b>23,00%</b>	<b>40,00%</b>	<b>65.391.480,00</b>	<b>98.087.220,00</b>	
	<b>TOTAL INVERSION EN CONSTRUCCION</b>	<b>708.407.700,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>43,20%</b>	<b>306.009.480,00</b>	<b>402.398.220,00</b>	

Lote de terreno

Inversion a la fecha **306.009.480**VALOR A LA FECHA **306.009.480**

FIRMA

VISITO : CESAR FERNANDEZ ZAFRA

MAT. No : R.N.A 1113

CONCEPTO:

VoBo

VoBo

# INFORME DE VISITA

Hoja No. 01

EL CREDITO		HERNANDO RENGIFO	
CONSTRUCCION HOTEL CALUCAIMA		RAD	
EL SALADO EN LA SALIDA A EL PAIS		CIUDAD: IBAGUE	
20 de mayo de 2013	V/R. APROBADO	V/R. ENTREGADO	V/R POR ENTREGAR
RAMACION: 12 MESES	AVANCE: 43,20%	AVANCE	VENTAS:
FORME GENERAL	Fecha iniciacion: 2 de Enero de 2012	Fecha terminacion:	SIN TERMINAR

CONSTRUCCION DE HOTEL CON DOCE ALCOBAS CON BAÑO Y SALA CADA UNA, COMEDOR DE 243 M2 Y ZONA ADMINISTRACION  
COCINA DE 100,94 M2. CONSTRUCCION TOTAL DE 1011 M2

Cap	CAPITULOS	Valor Presupuesto	Incidencia s. costo total	% real de avances	INVERSION		Notas al respeto
					Ejecutada	Por ejecutar	
1	<b>COSTOS DIRECTOS</b>						
1	PRELIMINARES						
2	CIMENTOS	14.154.000,00	2,00%	80,00%	11.323.200,00	2.830.800,00	
4	MAMPOSTERIA	74.308.500,00	10,50%	90,00%	66.877.650,00	7.430.850,00	
5	PAÑETES	30.431.100,00	4,30%	80,00%	24.344.880,00	6.086.220,00	
6	ESTRUCTURA	8.492.400,00	1,20%	80,00%	6.793.920,00	1.698.480,00	
7	CUBIERTA MACHIMBRE	38.215.800,00	5,40%	90,00%	34.394.220,00	3.821.580,00	
8	CARPINTERIA MADERA	28.308.000,00	4,00%	60,00%	16.984.800,00	11.323.200,00	
9	PISOS	39.631.200,00	5,60%	0,00%	0,00	39.631.200,00	
10	ENCHAPES	77.847.000,00	11,00%	40,00%	31.138.800,00	46.708.200,00	
11	INSTALACION HIDRAULICA	18.400.200,00	2,60%	0,00%	0,00	18.400.200,00	
12	INSTALACION SANITARIA	16.984.800,00	2,40%	70,00%	11.889.360,00	5.095.440,00	
13	INSTALACION GAS	12.738.600,00	1,80%	70,00%	8.917.020,00	3.821.580,00	
14	INSTALACION ELECTRICA	14.154.000,00	2,00%	0,00%	0,00	14.154.000,00	
15	APARATOS SANITARIOS	31.138.800,00	4,40%	40,00%	12.455.520,00	18.683.280,00	
16	VIDRIOS	11.323.200,00	1,60%	0,00%	0,00	11.323.200,00	
17	PINTURA	10.615.500,00	1,50%	0,00%	0,00	10.615.500,00	
18	EQUIPOS ESPECIALES	24.769.500,00	3,50%	0,00%	0,00	24.769.500,00	
19	CARPINTERIA METALICA	28.308.000,00	4,00%	0,00%	0,00	28.308.000,00	
20	CIRCULACIONES EXTERIORES	24.769.500,00	3,50%	0,00%	0,00	24.769.500,00	
21	OBRAS ADICIONALES	16.984.800,00	2,40%	50,00%	8.492.400,00	8.492.400,00	
	<b>Total Costos directos</b>	<b>544.929.000,00</b>	<b>77,00%</b>	<b>44,16%</b>	<b>240.618.000,00</b>	<b>304.311.000,00</b>	
22	ADMINISTRACION Y UTILIDAD	23.354.100,00	3,30%	30,00%	7.006.230,00	16.347.870,00	
	<b>Total Costos indirectos</b>	<b>163.478.700,00</b>	<b>23,00%</b>	<b>40,00%</b>	<b>65.391.480,00</b>	<b>98.087.220,00</b>	
	<b>TOTAL INVERSION EN CONSTRUCCION</b>	<b>708.407.700,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>43,20%</b>	<b>306.009.480,00</b>	<b>402.398.220,00</b>	

Lote de terreno  
 Inversion a la fecha **306.009.480**  
**VALOR A LA FECHA 306.009.480**

FIRMA	CONCEPTO:	VoBo
VISITO : CESAR FERNANDEZ ZAFRA		VoBo
MAT. No : R.N.A 1113		

Señores  
JUEZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO MUNICIPAL DE IBAGUE TOLIMA  
CORREO ELECTRÓNICO:  
E S D

REF: PERITAJE  
PROCESO: VERBAL DE MAYOR CUANTIA  
DEMANDANTE: Carlos Arturo Rojas Ortiz  
DEMANDADO: Hernando Amador Rengifo Valencia c.c.  
14'210.969 E inversiones y Hotel hacienda Calucaima Nit:  
900423833-9  
RADICACION No 730013103006-2023-00196-00

1. CESAR FERNANDEZ ZAFRA, identificado con la Cédula de Ciudadanía No 19'255.217 expedida en Bogotá, me permito manifestar bajo juramento que el dictamen pericial, el concepto técnico y la opinión expresada es independiente y corresponde a mi real convicción profesional.
2. Ubicación: Oficina E1A15 Modulo S Paseo Comercial Arkacentro de la ciudad de Ibagué, teléfono fijo 6082741028, Celular 3102820252, correo electrónico [zafrace@hotmail.com](mailto:zafrace@hotmail.com)
3. Profesión: Médico Veterinario Universidad Nacional de Colombia. 1982.

Perito de propiedad raíz, plantas, equipos y sistemas catastrales. Instituto politécnico internacional de Medellín 2017.

Técnico Laboral por competencias en Auxiliar de avalúos.

Avaluador inscrito en la Cámara de Comercio de Ibagué desde enero 6 de 1999.

Avaluador inscrito a través de la Corporación Autorreguladora Nacional de Avalúos ANA en el Registro abierto de Avaluadores RAA, con el AVAL-19255217 desde el 7 de febrero de 2018.

Cuento con la idoneidad y la certificación correspondiente, en cuanto al oficio de perito avaluador de bienes muebles e inmuebles en las trece categorías presentes en el Registro Abierto de Avaluadores para lo cual allego con el presente escrito copia del RAA expedido por la Corporación autorreguladora Nacional de Avalúos ANA Nit: 900796614-2.

Miembro Lonja de Propiedad Raíz del Tolima

Miembro Sociedad Colombiana de Avaluadores Seccional Tolima

4. No tengo publicaciones en los últimos diez años.

5. El suscrito perito, manifiesta ante su despacho que a la actualidad he actuado dentro de los siguientes procesos:

JUZGADO	PROCESO	RADICACIÓN	DEMANDANTE	DEMANDADO
Primero Civil Circuito Lérica	verbal simulación		William Martínez Manrique	María A Martínez Jiménez
Primero Civil Circuito Lérica	Verbal simulación		José Ricardo Ortiz Useche y Otros	Leonel Ignacio Ortiz y Otros
Promiscuo Familia Lérica	Lesión enorme	73408318400215-00025-00	Cesar Antonio Robayo Garzón	Luz Stella Robayo y otro
Quinto Civil Circuito Ibagué	Singular ejecutivo	73001-310300520150037600	Unión de Arroceros s.a.	Álvaro Caicedo
Segundo Familia Ibagué			Luz Amparo Manrique Rodríguez	Pablo Emilio Pérez castillo
Primero Civil Circuito Purificación	Ejecutivo de obligación de hacer		Luis Francisco Laverde Forero	Tukasa diseño y construcciones SAS
Segundo Civil Circuito Espinal		2018-085	Agencia Nacional de Infraestructura	Orfilia Cañizales palacios
Primero Promiscuo Municipal de San Luis	Verbal Posesorio		Héctor Fernando Garzón Aguilar	Luis Alfredo Gutiérrez González y otro
Trece Civil Municipal Circuito Oralidad Medellín	Verbal posesorio		Agrovar SAS	Luis German Velásquez Salazar y otro
Doce Civil Municipal Circuito Ibagué		73001-40-03-012-2008-00045-000	Ligia Inés Llano Gómez	Aceneth Valderrama Narváez

2

Quinto Civil Circuito Ibagué	Verbal declarativo imposición servidumbre eléctrica		Operadora Shangri-LA SAS ESP	Inversiones Agropecuarias Doima
Juzgado Civil Circuito Ibagué reparto	Verbal declarativo imposición servidumbre eléctrica		Operadora Shangri-LA SAS ESP	Francisco Méndez González y Juan Sebastián Gambin
Quinto Civil circuito Bogotá	Pertenencia	110013103005-2022-00522-00	Sociedad Duque Rengifo S EN C	Patrimonio autónomo Casamotor
Juzgado 4 civil del circuito	Servidumbre eléctrica aérea	73001-31-03-004-2020-00007-00	Hernan Bautista Jara y otros	Inversiones agropecuarias Dima

**CESAR FERNANDEZ ZAFRA**, en calidad de Perito Avaluador, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la Lonja de Propiedad Raíz del Tolima y en la Sociedad Colombiana de Avaluadores, procedo a presentar el siguiente dictamen pericial, teniendo en cuenta lo establecido por el art. 226 del CGP:

Por medio de la presente certifico que a la fecha no cuento con ninguna de las causales de exclusión y que soy miembro activo del Registro Abierto de Avaluadores, de la Lonja de Propiedad Raíz del Tolima, de la Sociedad Colombiana de Avaluadores Seccional Tolima.

3

6. No he sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, indicando el objeto del dictamen.
7. No me encuentro incurso en los causales de exclusión de la lista de auxiliares de la justicia, establecidas en el artículo 50 del CGP.
8. Los exámenes, métodos experimentos e investigaciones efectuados son los mismos que he utilizado en procesos similares.
9. Declaro que los métodos experimentos e investigaciones efectuadas son las mismas que utilizo en el ejercicio regular de la profesión y el oficio de Avaluador.
10. Para sustentar mi peritazgo, estoy relacionando y adjuntando los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen.

Dejado claro lo anterior, procedo a presentar el siguiente PERITAJE para que haga parte del proceso VERBAL DE MAYOR CUANTIA, que cursa en el Juzgado Sexto civil del circuito de Ibagué – Tolima, con fundamento en los documentos, a continuación, procedo a identificar la localización y uso de las Construcciones objeto del litigio , suministrar la información técnica, identificar las construcciones, describir el recorrido ocular del sector inspeccionado y formular las conclusiones del peritaje así:

### **OBJETO DEL DICTAMEN**

Identificar las construcciones correspondientes al Hotel Calucaima Ubicadas en el inmueble Hacienda Calucaima con de Ibagué, el cual se encuentra ubicado al margen derecho en la via El salado San Bernardo inmediatamente al pasar puente sobre el Rio Alvarado, que hace parte la zona rural del Municipio de Ibagué -Tolima, identificar las construcciones y mejoras existentes en el mismo y determinar el valor comercial de las construcciones a la fecha actual ( Septiembre 25 de 2023) y al 18 de Junio de 2013, para que haga parte del proceso verbal de mayor cuantía que adelanta Carlos Arturo Rojas Ortiz contra Hernando Amador Rengifo Valencia E inversiones y Hotel Hacienda Calucaima

### **ELEMENTOS ADMINISTRATIVOS DE IDENTIFICACIÓN (construcciones objeto de dictamen pericial)**

4

Para la elaboración del dictamen y la identificación de las construcciones en mención se utilizó plano aportado por el propietario, plano equivalente del Agustín Codazzi, impuesto predial unificado del Municipio de Ibagué y visita ocular al inmueble.

**Fecha visita:** septiembre 25 de 2023

**Fecha Informe:** septiembre 29 de 2023

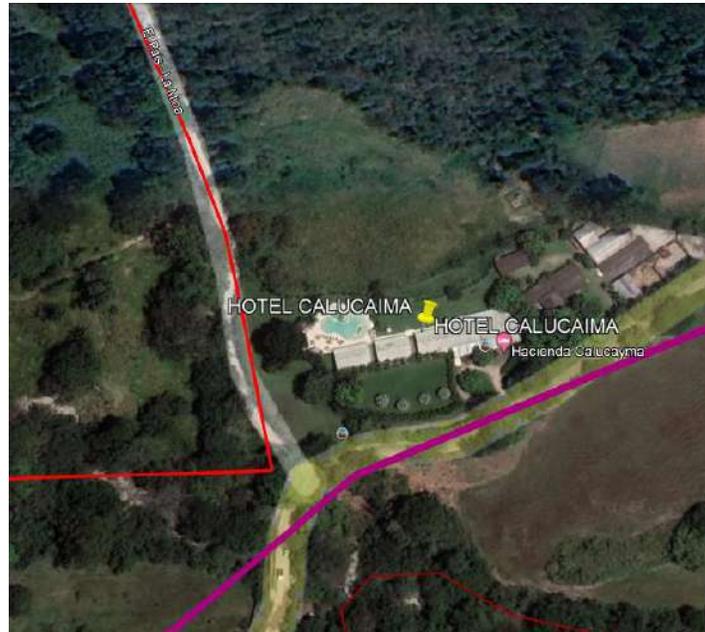
### **PRECISIÓN DE DOCUMENTOS BÁSICOS:**

- **Dirección actual:** Via El salado San Bernardo pasando el Puente del El País el Hotel y sus construcciones al margen derecho de la via
- Construcciones y mejoras
- Áreas construida Alcobas: 668.00 m2
- Área construida Salón comedor: 243.00 m2
- Área construida Cocina Baños: 100.94 m2
- Área total construida: 1.011.94 m2
- Destinación económica: Hotel Campestre

**LOCALIZACION Y USO DEL INMUEBLE:**

Construcciones localizadas en el Predio Hacienda Calucaima con uso como Hotel Campestre.

Construcciones correspondientes a doce alcobas con sala, baño y terraza cada una con área de 668.00 m<sup>2</sup>, salón comedor con 243.00 m<sup>2</sup> y cocina y baños con 100.94 m<sup>2</sup>, para un total de área construida de 1.011,94 m<sup>2</sup>, área constatada en planos y visita ayuda de Google earth.



5



## ÁREA

A continuación, relaciono las áreas construidas objeto del dictamen.

ITEM	AREA	
ALCOBAS	668.00m2	
SALON COMEDOR	243.00 m2	
COCINA BAÑOS	100.94 m2	
<b>TOTAL, AREA</b>	<b>1.011,94 m2</b>	

## PROPIETARIO

Inversiones y Hotel Hacienda Calucaima

## E. CONSTRUCCIONES

El suscrito Perito al llegar al inmueble verifico el estado y edad de las construcciones detalladas para determinar el valor comercial de las mismas a la fecha, materia del dictamen y que es objeto del litigio en el proceso verbal de mayor cuantía con radicación No 7300131030006-2023-00196-00

Construcciones realizadas con mampostería en ladrillo, pañete estuco y pintura, pisos en tableta cerámica, cubierta en teja asbesto cemento tipo española, cielorraso en drywall, baños con enchape, ventanería en aluminio y vidrio, puertas en madera, estructura en ferrocemento, acabados de buena calidad y en buen estado.

## AVALUO Y ESTADO DEL PREDIO EN JUNIO 18 DE 2013

En junio 18 de 2013 yo Cesar Fernández Zafra fui contratado como perito para realizar un avalúo comercial del avance de obra que llevaban las construcciones a esa fecha.

El respectivo informe de esa ocasión lo anexo a la presente diligencia, donde queda especificado que las construcciones presentaban un avance del 43.2% Cuarenta y tres puntos dos por ciento, correspondiéndole un valor de **\$ 306'009.480 TRESCIENTOS SEIS MILLONES NUEVE MIL CUATROCIENTOS OCHENTA PESOS.**

Es decir, el valor estimado total de la construcción terminada a la fecha de junio 18 de 2013 sería de 708'407.700, SETECIENTOS OCHO MILLONES CUATROCIENTOS SIETE MIL SETECIENTOS PESOS MDA CTE de los cuales se habrían invertido 306'009.480. (anexo informe de junio 18 de 2023) anexo informe de visita realizado en junio 18 de 2013



**AVALUO Y ESTADO DEL PREDIO EN SEPTIEMBRE 25 DE 2023**

2. Valor construcciones a septiembre 25 de 2023: **\$ 2.070'301.800 DOS MIL SETENTA MILLONES TRESCIENTOS UN MIL OCHOCIENTOS PESOS MDA CTE**

**VALOR CONSTRUCCIONES SEPTIEMBRE 25 DE 2023**

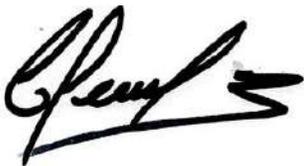
CALCULO DEL VALOR M2 POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI											
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO	M2 CONSTRUCCION	VALOR TOTAL
ALCOBAS	10	60	16,67%	2,5	17,02%	2.600.000	\$442.509	\$2.157.491	\$ 2.150.000	667,00	\$1.434.050.000
SALON	10	50	20,00%	2	14,22%	2.080.000	\$295.832	\$1.784.168	\$ 1.800.000	243,00	\$437.400.000
COCINA											
BAÑOS	10	30	33,33%	2	24,19%	2.600.000	\$628.900	\$1.971.100	\$ 1.970.000	100,94	\$198.851.800
<b>VALOR TOTAL CONSTRUCCION</b>										<b>\$ 1.010,94</b>	<b>2.070.301.800</b>

8

**CONCLUSIONES:**

**VALOR CONSTRUCCIONES A JUNIO 18 DE 2013: \$ 306'009.480 TRESCIENTOS SEIS MILLONES NUEVE MIL CUATROCIENTOS OCHENTA PESOS MDA CTE.**

**VALOR CONSTRUCCIONES A SEPTIEMBRE 25 DE 2023: \$ 2.070'301.800 DOS MIL SETENTA MILLONES TRESCIENTOS UN MIL OCHOCIENTOS PESOS MDA CTE**



**CESAR FERNANDEZ ZAFRA**

C.C. 19255217

Registro Abierto Avaluadores RAA AVAL-19255217

Lonja de Propiedad Raíz del Tolima

Sociedad Colombiana de Avaluadores

Anexos:

- ❖ Informe avalúo construcciones Hotel calucaima realizado en junio 18 de 2013
- ❖ Registro fotográfico comparativo junio 18 de 2013 y septiembre 25 de 2023
- ❖ Certificado Lonja de Propiedad Raíz Tolima del 20 de enero de 2023
- ❖ Certificado Sociedad Colombiana de Avaluadores del 5 de enero de 2023
- ❖ Diploma Profesional como Médico Veterinario de la Universidad Nacional de Colombia.
- ❖ Antecedentes Éticos y Disciplinarios de el Consejo Profesional de Medicina Veterinaria y Zootecnia de Colombia.
- ❖ Certificación de Aptitud Ocupacional como Técnico Laboral por Competencias en AUXILIAR DE AVALUOS, PERITOS, EQUIPOS Y SISTEMAS CATASTRALES, del Instituto Politécnico Internacional.
- ❖ Certificación de la Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores – ANA, en 5 folios.
- ❖ Plano levantado

## “AVALUO COMERCIAL CONSTRUCCION

CLASE DE INMUEBLE : HOTEL CALUCAIMA EN  
CONSTRUCCION

DIRECCION : EL PAIS EL SALADO

BARRIO EL SALADO

MUNICIPIO : IBAGUE

DEPARTAMENTO : TOLIMA

FECHA : JUNIO 18 DE 2.013

10

PROPIETARIO

DIANA CAROLINA RENGIFO ORTIZ

## **1. INFORMACION BASICA**

- 1.1. CLASE DE AVALUO:** Comercial.
- 1.2. SOLICITANTE:** Diana Carolina Rengifo Ortiz
- 1.3. TIPO DE INMUEBLE:** Hotel Calucaima en construcción

Se trata de Hotel en construcción con doce alcobas con sala y baño cada una, salón comedor de 243 m<sup>2</sup> y zona de administración y cocina de 100.94 m<sup>2</sup> para un total de construcción de 1011 m<sup>2</sup>, los cuales presentan al momento de la visita un porcentaje de construcción del 43.20%.

- 1.4. PROPIETARIO:** Diana Carolina Rengifo Ortiz
- 1.5. DIRECCION DEL INMUEBLE:** El salado El país.
- 1.6. LOCALIZACION:** Margen norte de la vía a San Bernardo al pasar el puente del País
- 1.6.1. Zona** El País
- 1.6.2. Municipio:** Ibagué
- 1.6.3. Departamento:** Tolima
- 1.7. FECHA DE LA VISITA:** junio 1 de 2013
- 1.8. FECHA DEL INFORME:** junio 18 de 2013

11

## **2. TITULACION**

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

### **3.1. NORMATIVIDAD**

El uso y destino económico del suelo urbano se encuentra reglamentado en el Plan de Ordenamiento Territorial contemplado en el Acuerdo Número 116 de diciembre 27 del año 2.000 y el 016 del 2.001.

USO DEL SUELO: Área rural corredor vial a San Bernardo.

### **3.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE**

Predios agrícolas cultivos de arroz y fincas de recreo

### **3.3. INFRAESTRUCTURA VIAL**

#### **3.3.1. Vías de acceso e influencia del sector**

La vía de mayor importancia de la zona es: la vía El Salado San Bernardo, vía pavimentada.

### **3.4. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PUBLICOS**

REDES DE SERVICIOS: Acueducto, Pozo séptico, energía eléctrica.

### **3.5. TRANSPORTE PÚBLICO**

Suficientes rutas de busetas.

### **3.6. ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA**

De conformidad con las normas establecidas en el Decreto 2220 de 1.993 y la Ley 142 de 1.942, por sus características particulares el inmueble no es estratificable

## **4. DETERMINACIÓN FÍSICA DEL BIEN QUE SE AVALÚA**

El bien que se avalúa comprende las construcciones detalladas en el estado actual con un 43.20% de avance de la obra

**AREA CONSTRUCCION 1.011 M2**

### **B. LA CONSTRUCCION**

La construcción se encuentra con mampostería total, cubierta total, pisos en parte; ver cuadro detalle.

## **5. ASPECTO ECONOMICO**

### **5.1. UTILIZACIÓN ECONOMICA ACTUAL DEL INMUEBLE**

Construcción en proceso, paralizada a la fecha.

## **6. METODOLOGÍA APLICADA PARA EL AVALUO**

**Para la determinación del valor comercial del bien materia del presente estudio valuatorio nos apoyamos en los siguientes procedimientos o metodologías:**

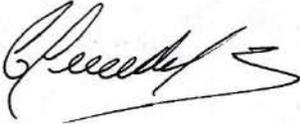
### **MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN**

**Técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total para construir a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo y restarle la depreciación acumulada. Este procedimiento se empleó para establecer el valor comercial de la edificación y aplicar el factor de construcción a la fecha**

## 7. CONSIDERACIONES FINALES PÀRA EL AVALUO

- Construcción a la fecha
- Estado de conservación y buena calidad de los materiales
- Buen entorno inmediato.
- Mercado inmobiliario

**SON: (306'009.480) TRESCIENTOS SEIS MILLONES NUEVE MIL CUATROCIENTOS OCHENTA PESOS MDA CTE**



**CESAR FERNANDEZ ZAFRA**  
**AVALAUADOR R.N.A 1.113**  
**Sociedad Colombiana De Avaluadores del Tolima”**

13

**REGISTRO FOTOGRAFICO COMPARATIVO JUNIO 18/2013, SEPTIEMBRE 25/2023**



**BAÑOS COCINA JUNIO 18/2013**

**BAÑOS COCINA SEPTIEMBRE 25/2023**



**ALCOBA JUNIO 18/2013**

**ALCOBA SEPTIEMBRE 25/2023**



**CIELORASO JUNIO 18/2023**

**CIELORASO SEPTIEMBRE 25/2023**



**TERRAZA ALCOBAS JUNIO 18/2013**



**TERRAZA ALCOBAS SBRE 25/2023**



**PANORAMICA ALCOBAS JUNIO 18/2013**



**PANORAMICA ALCOBAS SBRE 25/2023**



**SALON JUNIO 18/2013**



**SALON SBRE 25/2023**

15



**ALCOBA JUNIO 18/2013**



**ALCOBA SBRE 25/2023**



**BAÑOS JUNIO 18/2013**



**BAÑOS SBRE 25/2023**



**BAÑOS JUNIO 18/2013**



**BAÑOS SBRE 25/2023**



**SALON JUNIO 18/2013**



**SALON SBRE 25/2023**



**ALCOBAS JUNIO 18/2013**



**ALCOBAS SBRE 25/2023**



**SALON JUNIO 18/2013**



**SALON SBRE 25/2023**

17



**ALCOBA JUNIO 18/2013**



**ALCOBA SBRE 25/2023**



**ALCOBAS JUNIO 18/2013**



**ALCOBAS SBRE 25/2023**



**ALCOBAS JUNIO 18/2013**



**ALCOBAS SBRE 25/2023**



**ALCOBA JUNIO 18/2013**



**ALCOBA SBRE 25/2023**



**PISCINA JUNIO 18/2013**



**PISCINA SBRE 25/2023**



**PÍSCINA JUNIO 18/2013**



**PISCINA SBRE 25/2023**



**ALCOBAS JUNIO 18/2013**



**ALCOBAS SBRE 25/2023**



**ALCOBA JUNIO 18/2013**



**ALCOBA SBRE 25/2023**

20



**ALCOBAS JUNIO 18/2013**



**ALCOBAS SBRE 25/2023**



**CIELORASO JUNIO 18/2013**



**CIELORASO SBRE 25/2023**



**ALCOBAS JUNIO 18/2013**



**ALCOBAS SBRE 25/2023**



**SALON JUNIO 18/2013**



**SALON SBRE 25/2023**



**ALCOBA JUNIO 18/2013**



**ALCOBA SBRE 25/2023**



**PANORAMICA JUNIO 18/2013**



**PANORAMICA SBRE 25/2023**



**SALON JUNIO 18/2013**



**SALON SBRE 25/2023**



**FACHADA JUNIO 18/2013**



**FACHADA SBRE 25/2023**



**SALA TIPO JUNIO 18/2013**



**SALA TIPO SBRE 25/2023**



**ALCOBAS JUNIO 18/2013**



**ALCOBAS SBRE 25 DE 2023**

23



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL TOLIMA  
Nit. 800113519-8



**EL SUSCRITO DIRECTOR EJECUTIVO**

**CERTIFICA:**

Que el señor **CESAR FERNANDEZ ZAFRA** identificado con Cedula de Ciudadanía No. 19255217 de Bogotá, es miembro activo de la Corporación Lonja de Propiedad Raíz del Tolima afiliada a "FEDELONJAS" desde 05 Mayo de 2022.

Que durante este tiempo no ha sido objeto de sanciones disciplinarias o de ninguna índole por parte de nuestra corporación.

Que ha elaborado avalúos para esta corporación en las especialidades de Avalúos de bienes inmuebles urbanos y bienes inmuebles rurales.

Que el Señor **CESAR FERNANDEZ ZAFRA** se encuentra certificado con el R.A.A-Registro abierto de Avaluadores con número de evaluador AVAL-19255217, en las 13 especialidades de Avalúos Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras de Infraestructura, Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos, Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil, Maquinaria y Equipos Especiales, Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares, Semovientes y Animales, Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio, Intangibles, Intangibles Especiales.

La presente se expide a solicitud del interesado en la ciudad de Ibagué, a los Veinte (20) días del mes de Enero de dos mil Veintitrés (2023).

**CESAR A. QUINTERO VARÓN**  
Director Ejecutivo

Calle 14 No. 2A - 04 Oficina 412 Edif. Bancolombia - Ptezoleta Santa Librada  
Tels.: (+ 57 8 ) 263 12 59 - 261 25 06 Cel.: 310 861 1140 - 311 239 2801  
E-mail: lonjadeltolima@hotmail.com www.lonjadeltolima.com.co - Ibagué - Tolima



**SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES SECCIONAL TOLIMA**  
**"GREMIO AVALUADOR POR EXCELENCIA"**  
**NIT 900.267.841 - 9**  
**LONJA DE PROPIEDAD RAIZ - ARTICULO 9 DECRETO 1420 DE 1.998**

**EL SUSCRITO GERENTE DE LA SOCIEDAD COLOMBIANA DE**  
**AVALUADORES SECCIONAL TOLIMA**

**CERTIFICA QUE**

**CESAR FERNANDEZ ZAFRA C.C. 19'255.217**

**ES MIEMBRO FUNDADOR Y ACTIVO DE LA SOCIEDAD COLOMBIANA DE**  
**AVALUADORES SECCIONAL TOLIMA Y TIENE EL REGISTRO ABIERTO DE**  
**AVALUADORES DE ANA R.A.A. AVAL 19255217 EN LAS**  
**ESPECIALIDADES DE AVALUOS URBANOS, RURALES, RECURSOS**  
**NATURALES, OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, EDIFICACIONES DE**  
**CONSERVACION, INMUEBLES ESPECIALES, MAQUINARIA Y EQUIPOS**  
**ESPECIALES, OBRAS DE ARTE,**  
**SEMOVIENTES, ACTIVOS OPERACIONALES, INTANGIBLES E**  
**INTANGIBLES ESPECIALES.**

**FECHA DE EXPEDICIÓN: ENERO 5 DE 2023**  
**VALIDACIÓN: ENERO 5 DE 2024**

**DAGOBERTO RIOS LOPEZ**  
**GERENTE**

Oficina E2A04 modulo 8, Arzacentro  
Tel: 82741028  
Correo: [cesarfernandezafra@hotmail.com](mailto:cesarfernandezafra@hotmail.com)  
IBACIE TOLIMA

25



PIN de Validación: b5od0aa0



**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) CESAR FERNANDEZ ZAFRA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19255217, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 07 de Febrero de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-19255217.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CESAR FERNANDEZ ZAFRA 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 07 Feb 2018	Regimen Regimen de Transición	Fecha de actualización 23 Ene 2020	Regimen Régimen Académico
-------------------------------------	----------------------------------	---------------------------------------	------------------------------

**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 07 Feb 2018	Regimen Regimen de Transición	Fecha de actualización 23 Ene 2020	Regimen Régimen Académico
-------------------------------------	----------------------------------	---------------------------------------	------------------------------

**Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección**

**Alcance**

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción 05 Feb 2020	Regimen Régimen Académico		
-------------------------------------	------------------------------	--	--



PIN de Validación: b5cd0sa0



**Categoría 4 Obras de Infraestructura**

**Alcance**

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción: 05 Feb 2020 | Régimen: Régimen Académico

**Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos**

**Alcance**

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción: 05 Feb 2020 | Régimen: Régimen Académico

**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: 05 Feb 2020 | Régimen: Régimen Académico

**Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil**

**Alcance**

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción: 07 Feb 2018 | Régimen: Régimen de Transición | Fecha de actualización: 23 Ene 2020 | Régimen: Régimen Académico



PN de Validación: b8cd0aa0



**Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales**

**Alcance**

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción  
05 Feb 2020

Regimen  
**Régimen Académico**

**Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares**

**Alcance**

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción  
05 Feb 2020

Regimen  
**Régimen Académico**

**Categoría 10 Semovientes y Animales**

**Alcance**

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción  
05 Feb 2020

Regimen  
**Régimen Académico**

**Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio**

**Alcance**

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción  
05 Feb 2020

Regimen  
**Régimen Académico**

**Categoría 12 Intangibles**

**Alcance**

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.



PIN de Validación: b5od0ea0



Fecha de inscripción 05 Feb 2020	Regimen Régimen Académico
-------------------------------------	------------------------------

Categoría 13 Intangibles Especiales	
<b>Alcance</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.</li> </ul>	
Fecha de inscripción 05 Feb 2020	Regimen Régimen Académico

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 Urbanos con el Código URB-0779, vigente desde el 01 de Abril de 2017 hasta el 30 de Abril 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-0551, vigente desde el 01 de Octubre de 2017 hasta el 31 de Octubre 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 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0116, vigente desde el 01 de Agosto de 2017 hasta el 31 de Agosto de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

29

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: IBAGUÉ, TOLIMA  
 Dirección: OF E2-A04 MODULO ARKACENTRO  
 Teléfono: 3102820252  
 Correo Electrónico: zafrace@hotmail.com

**Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**

Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos, Perito de Propiedad Raíz, Plantas, Equipos y Sistemas Catastrales - Instituto Politécnico Internacional  
 Medico Veterinario - La Universidad Nacional de Colombia.



PIN de Validación: b8cd0aa0



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) CESAR FERNANDEZ ZAFRA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19255217.

El(la) señor(a) CESAR FERNANDEZ ZAFRA 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.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b8cd0aa0**

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 Septiembre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

30

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal

LA REPÚBLICA DE COLOMBIA  
 MINISTERIO DE EDUCACIÓN NACIONAL

Y EN SU NOMBRE

LA UNIVERSIDAD NACIONAL  
 DE COLOMBIA



CONFIERE EL TÍTULO DE

**Médico Veterinario**

A

**César Fernández Zafra**

C.C. No. 19.255.217 EXERCIÓ EN Bogotá

QUIEN CUMPLIO SATISFACTORIAMENTE LOS REQUISITOS ACADÉMICOS EXIGIDOS

EN TESTIMONIO DE ELLO OTORGA EL PRESENTE

DIPLOMA

EN LA CIUDAD DE Bogotá, a 29 de octubre DE 1992



31

*A. Hernández*  
 DECANO DE LA FACULTAD

*Enrique B. ...*  
 RECTOR DE LA UNIVERSIDAD



*[Signature]*  
 SECRETARIO DE LA FACULTAD

*[Signature]*  
 SECRETARIO GENERAL DE LA UNIVERSIDAD

SECRETARIO DEL MINISTERIO

Ense 13 de 1993  
 107  
*[Signature]*

REGISTRADO AL PODER #1 DEL LIBRO DE TITULOS # C  
 2 de noviembre de 1977





República de Colombia  
Departamento de Antioquia  
y en su nombre el



**INSTITUTO  
POLITÉCNICO  
INTERNACIONAL**  
DIOS, FAMILIA, ACADEMIA Y DESARROLLO

*Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano*

Con licencia de funcionamiento según resolución N° 201750015235 de noviembre 16 de 2017 y registro de programas según resolución N° 201850015472 de febrero 12 de 2018 de la Secretaría de Educación del Municipio de Medellín.

Concede a:

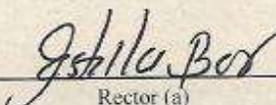
**Cesar Fernandez Zafra**

19.255.217 de Bogotá D.C.

El presente Certificado de Aptitud Ocupacional como Técnico Laboral por Competencias en:

**Auxiliar de Avalúos, Perito de Propiedad Raíz,  
Plantas, Equipos y Sistemas Catastrales**

Por haber culminado y aprobado satisfactoriamente todos los estudios correspondientes a dicho programa, con una intensidad horaria total de 1200 horas, cumpliendo con todos los requisitos legales estipulados en la ley general de educación 115 del 8 de febrero de 1994 y el decreto único reglamentario del sector educativo 1075 del 26 de mayo de 2015 y el plan de estudios conforme al Proyecto Educativo Institucional.

  
Rector (a)

  
Secretaría Académica

32



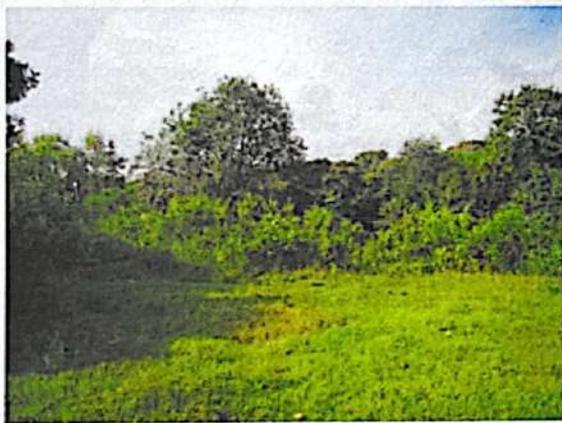
REGISTRO FOTOGRAFICO  
CALUCAYMA



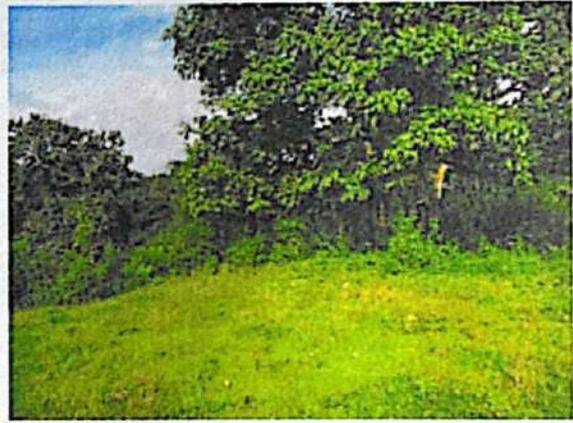
001



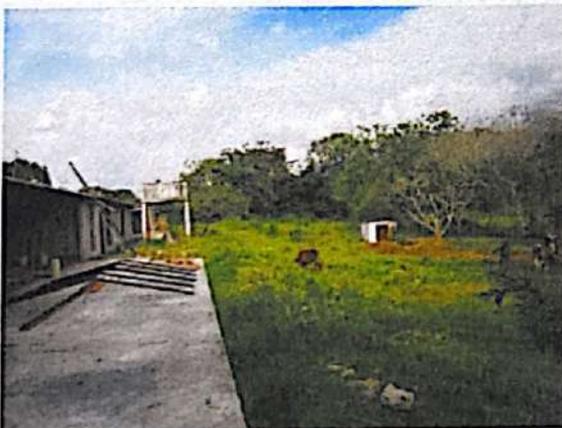
002



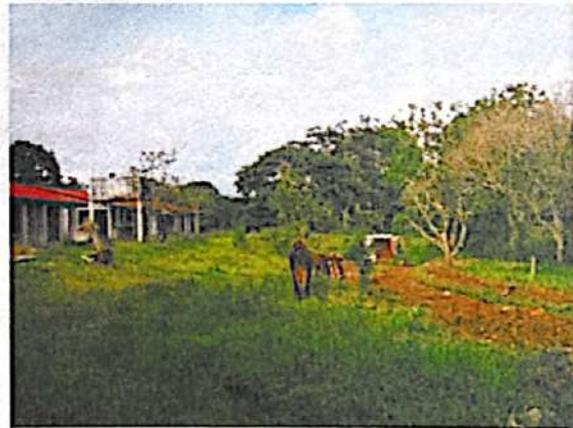
003



004



005

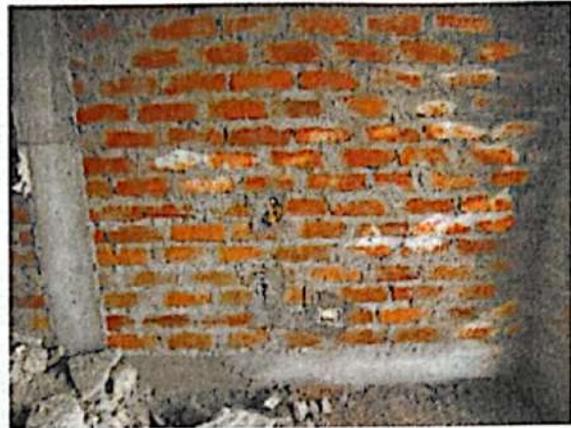


006

### REGISTRO FOTOGRAFICO CALUCAYMA



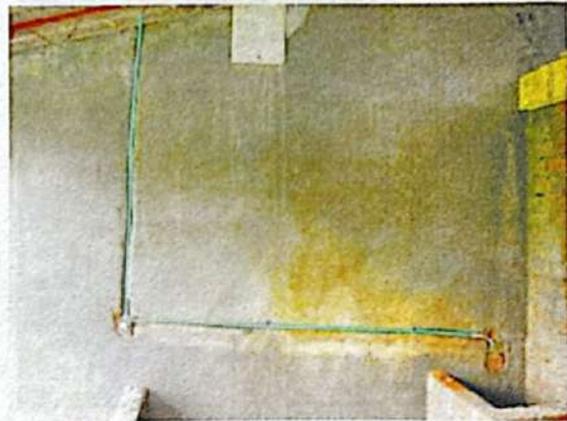
007



008



009



010



011



012

## REGISTRO FOTOGRAFICO CALUCAYMA



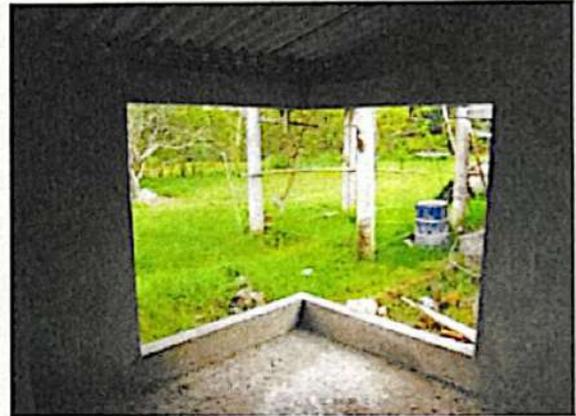
013



014



015



016



017



018

## REGISTRO FOTOGRAFICO CALUCAYMA



019



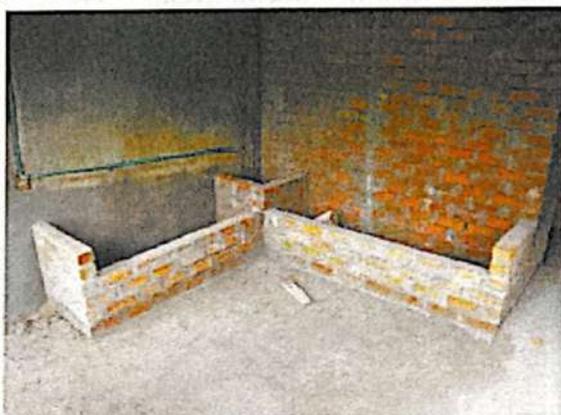
020



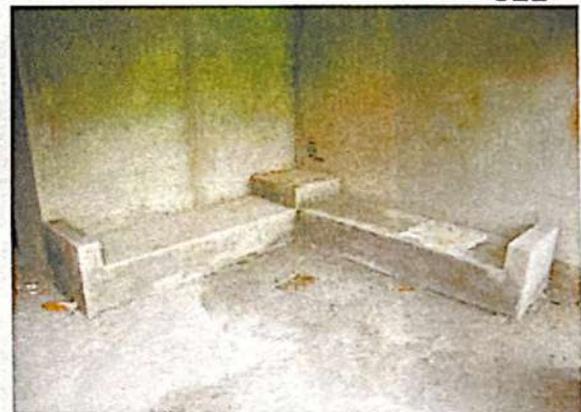
021



022



023

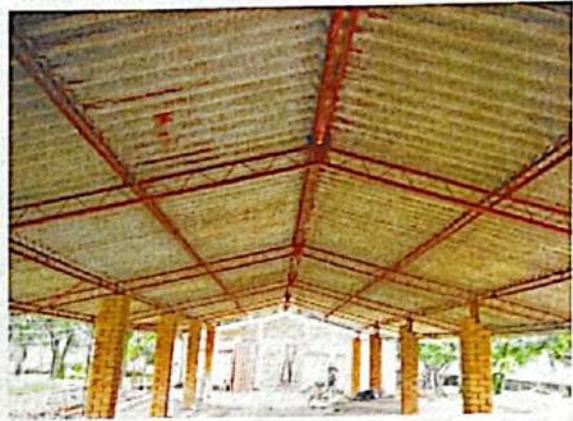


024

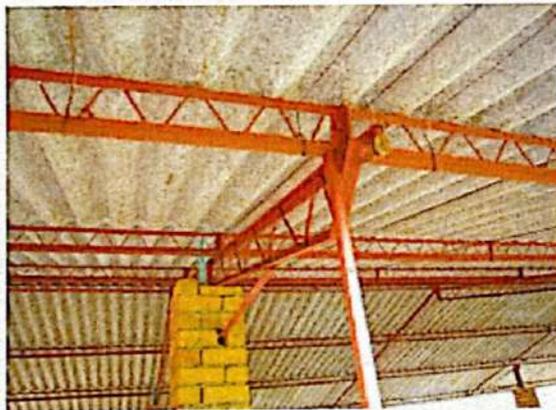
### REGISTRO FOTOGRAFICO CALUCAYMA



025



026



027



028

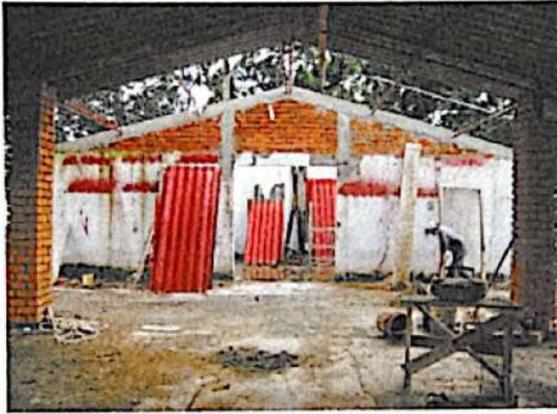


029



030

### REGISTRO FOTOGRAFICO CALUCAYMA



031



032



033



034

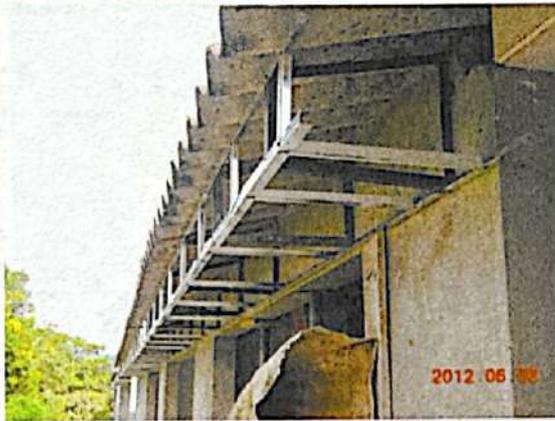


035



036

## REGISTRO FOTOGRAFICO CALUCAYMA



037



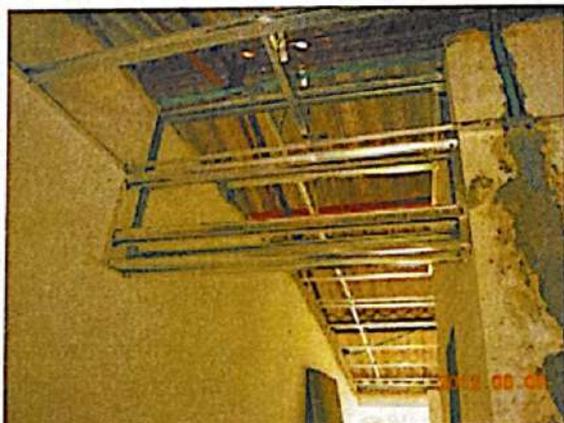
038



039



040



041



042

## REGISTRO FOTOGRAFICO CALUCAYMA



043



044



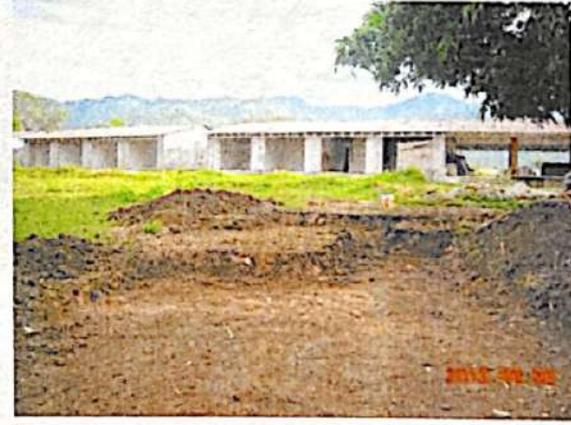
045



046



047



048

## REGISTRO FOTOGRAFICO CALUCAYMA



049



050



051

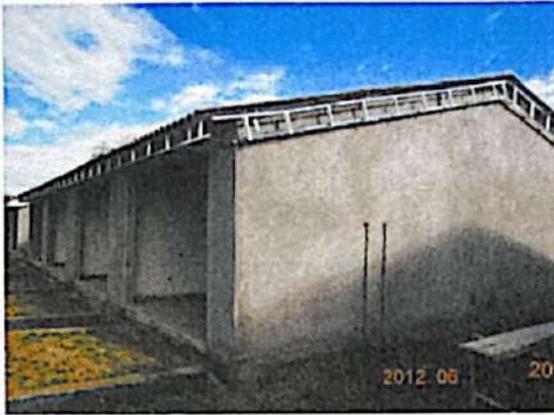


052



053

## REGISTRO FOTOGRAFICO CALUCAYMA



054



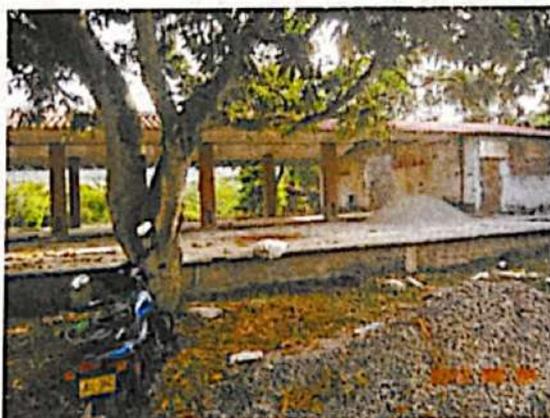
055



056



057



058



059

## REGISTRO FOTOGRAFICO CALUCAYMA



060



061



062



063

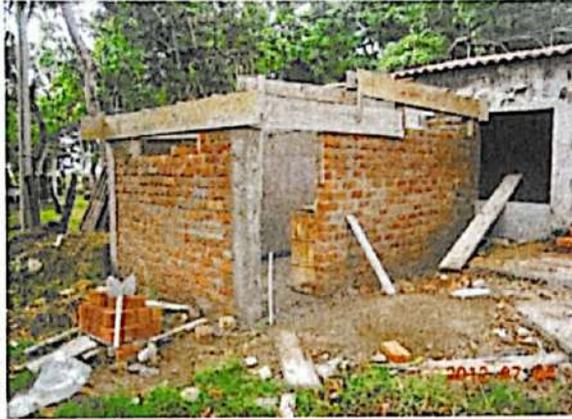


064

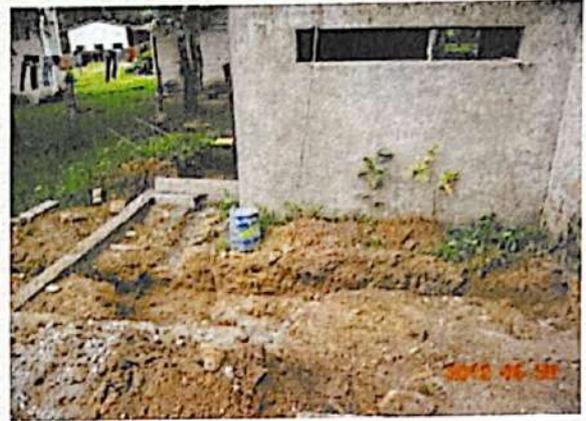


065

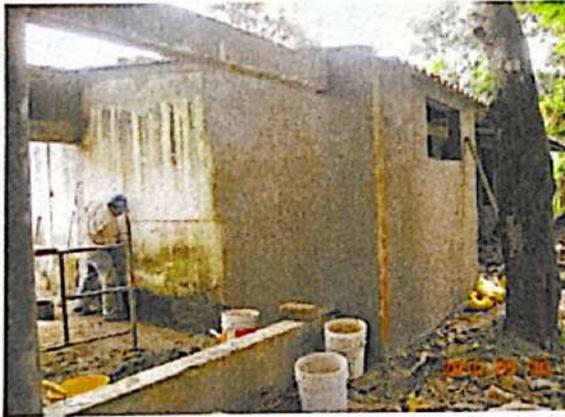
## REGISTRO FOTOGRAFICO CALUCAYMA



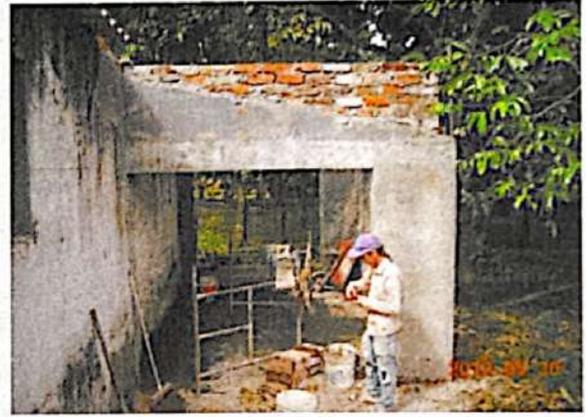
066



067



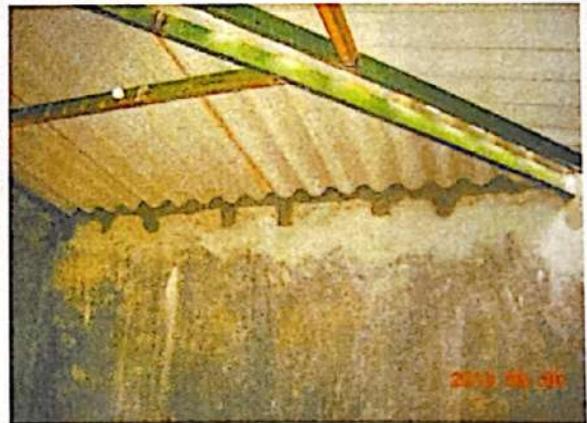
068



069



070



071

## REGISTRO FOTOGRAFICO CALUCAYMA



073



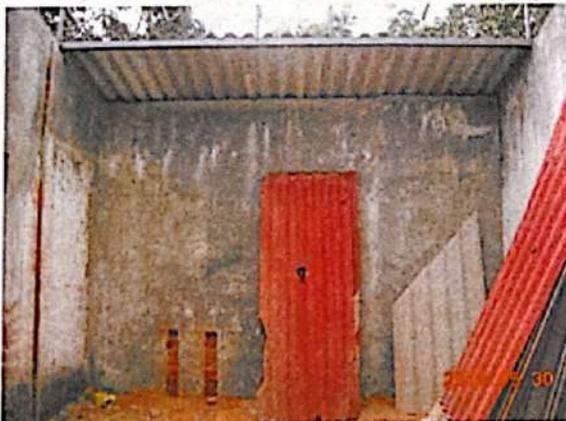
074



075



076



077

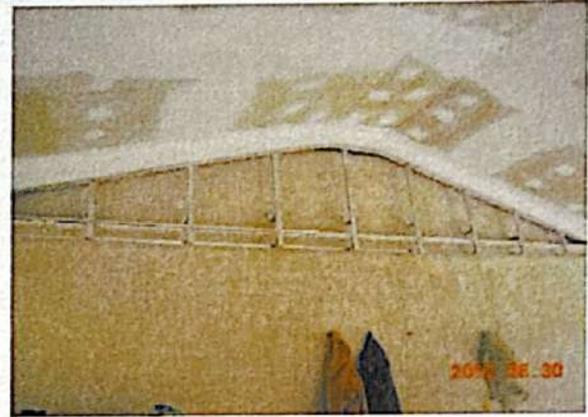


078

## REGISTRO FOTOGRAFICO CALUCAYMA



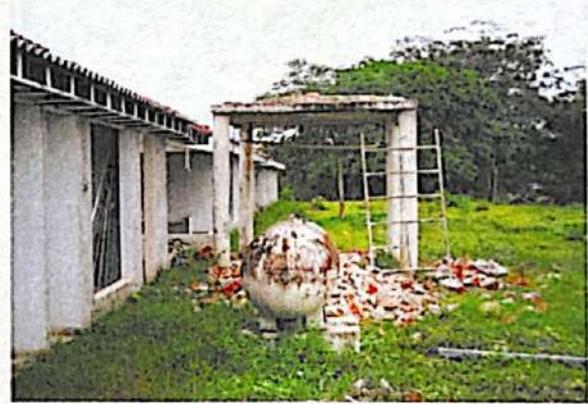
079



080



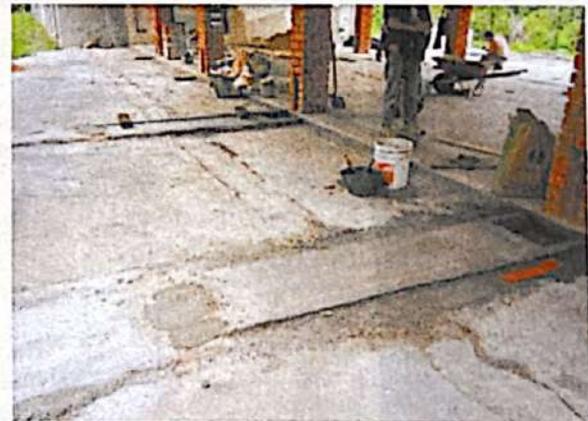
081



082



083



084

## REGISTRO FOTOGRAFICO CALUCAYMA



085



086



087



088



089



090

### REGISTRO FOTOGRAFICO CALUCAYMA



091



092



093



094



095



096

## REGISTRO FOTOGRAFICO CALUCAYMA



097



098



099



100



101

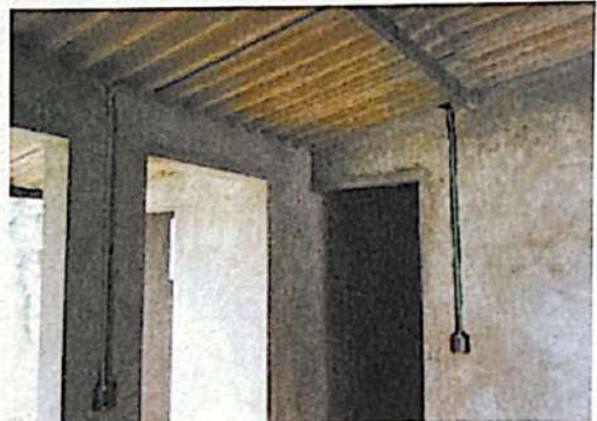


102

## REGISTRO FOTOGRAFICO CALUCAYMA



103



104



105



106

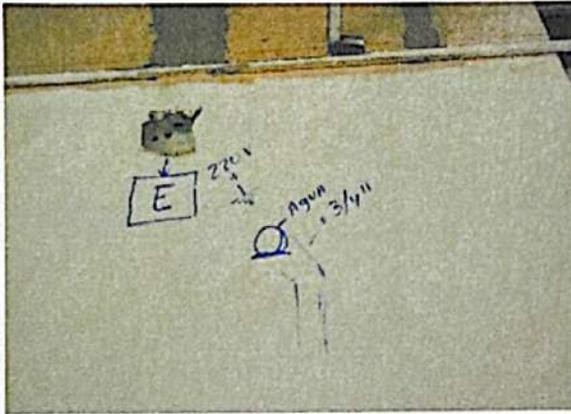


107



108

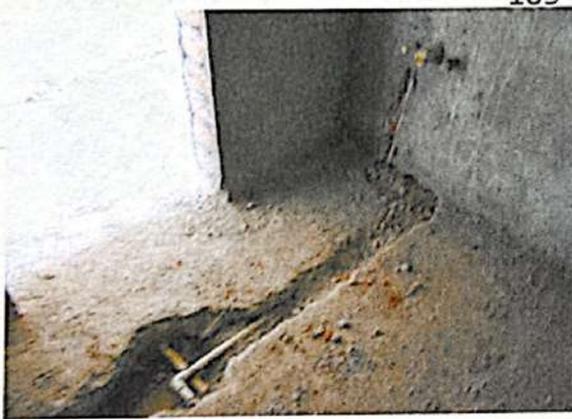
### REGISTRO FOTOGRAFICO CALUCAYMA



109



110



111



112



113

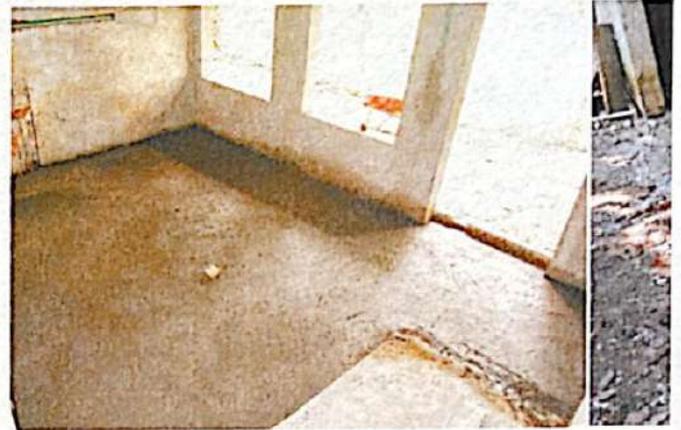


114

## REGISTRO FOTOGRAFICO CALUCAYMA



115



116



117



118



119



120

### REGISTRO FOTOGRAFICO CALUCAYMA



121



122



123



124



125

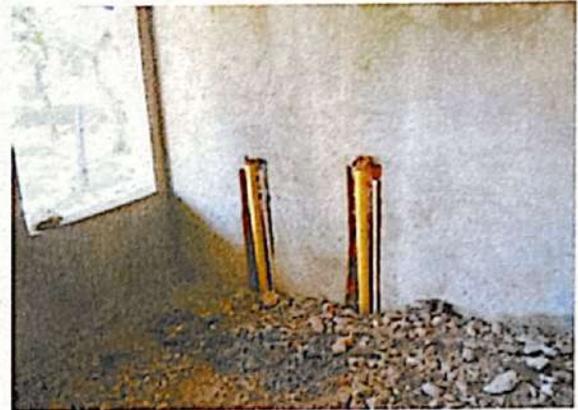


126

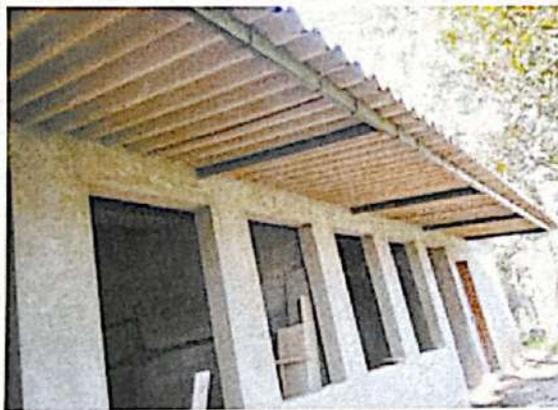
## REGISTRO FOTOGRAFICO CALUCAYMA



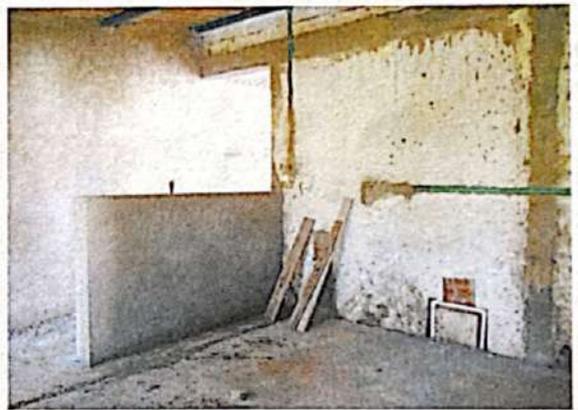
127



128



129



130



131

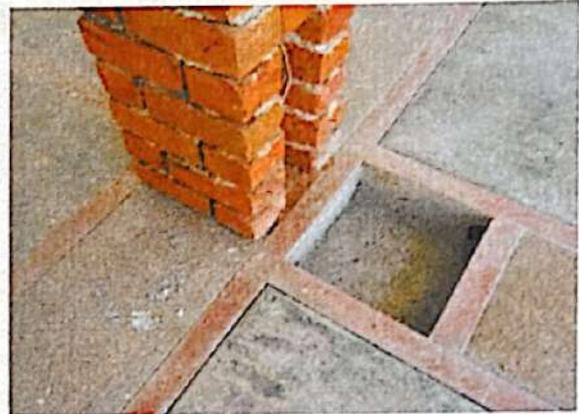


132

### REGISTRO FOTOGRAFICO CALUCAYMA



133



134



135



136

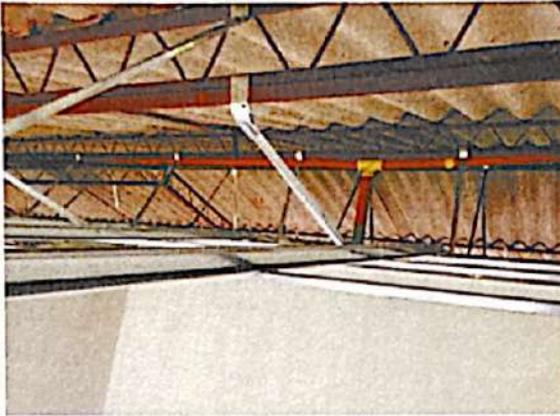


137



138

REGISTRO FOTOGRAFICO  
CALUCAYMA



139



140



141



142

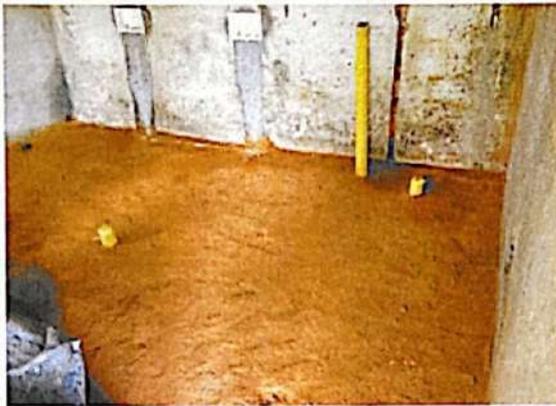


143



144

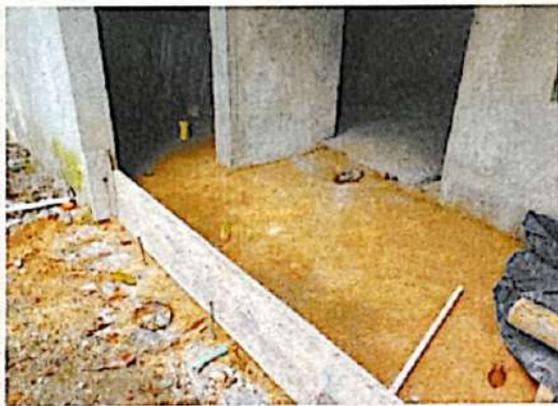
### REGISTRO FOTOGRAFICO CALUCAYMA



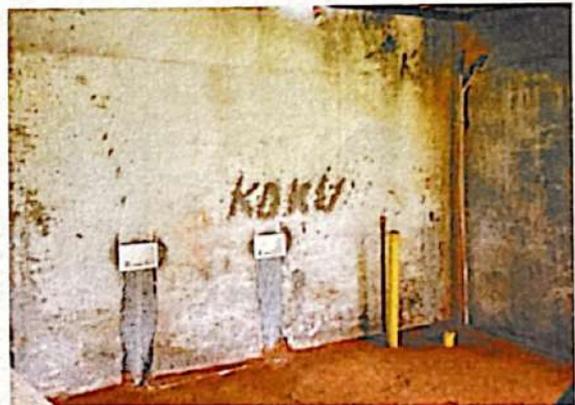
145



146



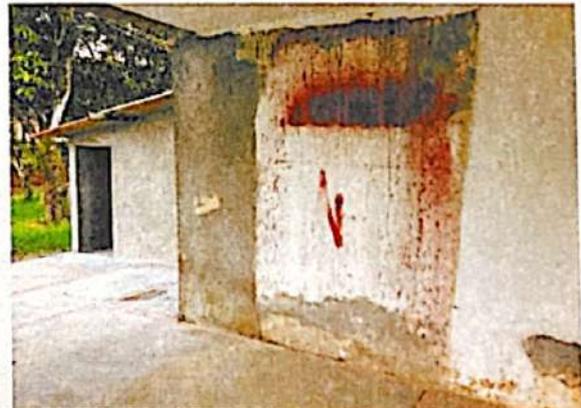
147



148



149



150

REGISTRO FOTOGRAFICO  
CALUCAYMA



151



152



153



154



155

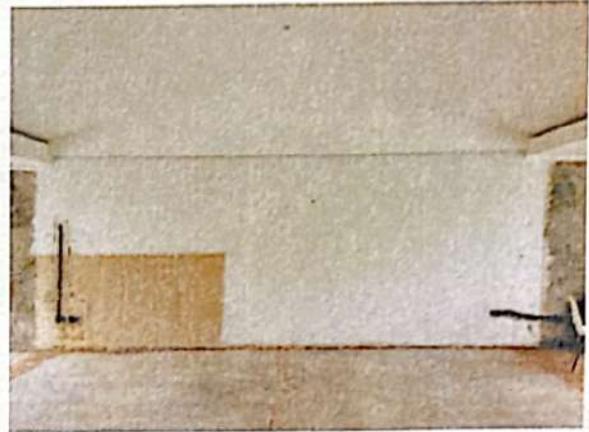


156

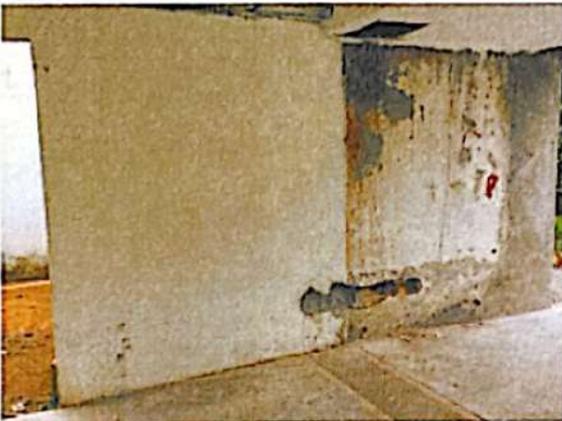
REGISTRO FOTOGRAFICO  
CALUCAYMA



157



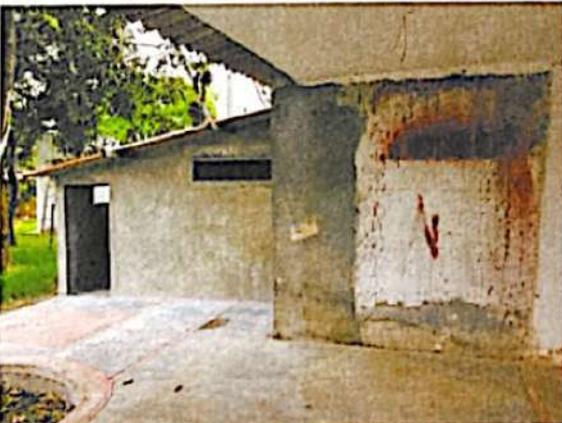
158



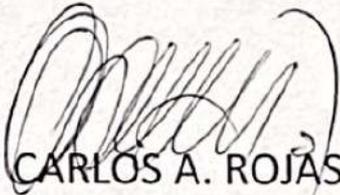
159



160



161

  
ING. CARLOS A. ROJAS O.  
MP: 25202 54922 CND

**Bancolombia**  
068 IDACUE - TOLIMA  
CARRERA 3 N° 14A - 18

Check No. **IP058459**  
**DE CUATRO CINCO VEVE** 07

Año Mes Día  
**2013 | 06 | 17** \$ 100.000.000,00

Páguese a la orden de  
**CARLOS ARTURO ROJAS ORTIZ**

La suma de **Cien millones de pesos M/c**

FEB 23, 2013

058459

058459 EKMP PAGO NACIONAL



00g03132196X70300U58o45C9

*[Handwritten Signature]*

⑆ ⑆ 0000 ⑆ 000 ? ⑆ 000 33 296 700 ⑆ 058459



SEÑOR(A)		DESNDE		HASTA																	
DIANA CAROLINA RENGIFO ORTIZ		2019/05/31		2019/06/30																	
CL 118 15 55 AP 303 ED SAVANAH		CUENTA CORRIENTE																			
SBOGOTA D.C. CUNDINAMARCA		NUMERO 68-207225-33																			
068		SUCURSAL IBAGUE																			
NOTAS DE INTERES																					
<table border="0"> <tr> <td>SALDO ANTERIOR \$</td> <td>31,170,708.39</td> <td>SALDO PROMEDIO \$</td> <td>32,364,482</td> </tr> <tr> <td>TOTAL ABONOS \$</td> <td>100,000,000.00</td> <td>CUPO SOBREGIRO \$</td> <td>1,000,000.00</td> </tr> <tr> <td>TOTAL CARGOS \$</td> <td>117,806,842.49</td> <td>VALOR INTERESES \$</td> <td>.00</td> </tr> <tr> <td>SALDO ACTUAL \$</td> <td>13,363,865.90</td> <td>RESERVA \$</td> <td>.00</td> </tr> </table>						SALDO ANTERIOR \$	31,170,708.39	SALDO PROMEDIO \$	32,364,482	TOTAL ABONOS \$	100,000,000.00	CUPO SOBREGIRO \$	1,000,000.00	TOTAL CARGOS \$	117,806,842.49	VALOR INTERESES \$	.00	SALDO ACTUAL \$	13,363,865.90	RESERVA \$	.00
SALDO ANTERIOR \$	31,170,708.39	SALDO PROMEDIO \$	32,364,482																		
TOTAL ABONOS \$	100,000,000.00	CUPO SOBREGIRO \$	1,000,000.00																		
TOTAL CARGOS \$	117,806,842.49	VALOR INTERESES \$	.00																		
SALDO ACTUAL \$	13,363,865.90	RESERVA \$	.00																		
FECHA	DETALLE	SUCURSAL	DCO	VALOR	SALDO																
4/04	GRAVAMEN MOVIMIENTO FINANCIER			-182.77	31,169,925.62																
4/04	RETIRO MAESTRADO MARAJA EXT			-195,692.52	30,974,233.10																
8/04	GRAVAMEN MOVIMIENTO FINANCIER			-4,000.00	30,970,233.10																
8/04	CHEQUE PAGADO EN CASA	PLAZAS DEL BOSQUE	058453	-1,000,000.00	29,970,233.10																
11/04	GRAVAMEN MOVIMIENTO FINANCIER			-4,000.00	29,966,233.10																
11/04	CHEQUE PAGADO EN CASA	IBAGUE	058454	-1,000,000.00	28,966,233.10																
12/04	GRAVAMEN MOVIMIENTO FINANCIER			-8,000.00	28,958,233.10																
12/04	CHEQUE PAGADO EN CASA	IBAGUE	058456	-2,000,000.00	26,958,233.10																
13/04	GRAVAMEN MOVIMIENTO FINANCIER			-19.49	26,958,193.70																
13/04	CUOTA MANEJO TARJETA DEBITO			-9,830.00	26,948,363.70																
14/04	GRAVAMEN MOVIMIENTO FINANCIER			-13,127.80	26,935,235.90																
14/04	CHEQUE PAGADO EN CASA	LA QUINTA	058457	-1,281,950.00	25,653,285.90																
15/04	TRASLADO CTAS BANCO SBC VIRT			50,000,000.00	73,653,285.90																
16/04	TRASLADO CTAS BANCO SBC VIRT			50,000,000.00	123,653,285.90																
17/04	GRAVAMEN MOVIMIENTO FINANCIER			-3,400.00	123,649,885.90																
17/04	CHEQUE PAGADO EN CASA	PLAZAS DEL BOSQUE	058458	-850,000.00	122,799,885.90																
18/04	GRAVAMEN MOVIMIENTO FINANCIER			-400,000.00	122,399,885.90																
18/04	CHEQUE GIRADO		058455	-100,000,000.00	22,399,885.90																
20/04	GRAVAMEN MOVIMIENTO FINANCIER			-4,000.00	22,395,885.90																
20/04	CHEQUE PAGADO EN CASA	IBAGUE	058461	-1,000,000.00	21,395,885.90																
21/04	GRAVAMEN MOVIMIENTO FINANCIER			-8,000.00	21,387,885.90																
21/04	CHEQUE PAGADO EN CASA	IBAGUE	058462	-2,000,000.00	19,387,885.90																
26/04	GRAVAMEN MOVIMIENTO FINANCIER			-8,000.00	19,379,885.90																
26/04	CHEQUE PAGADO EN CASA	TENTRO DE PAGOS M	058463	-500,000.00	18,879,885.90																
26/04	CHEQUE PAGADO EN CASA	IBAGUE	058464	-1,500,000.00	17,379,885.90																
27/04	GRAVAMEN MOVIMIENTO FINANCIER			-4,000.00	17,375,885.90																
27/04	CHEQUE PAGADO EN CASA	IBAGUE	058465	-1,000,000.00	16,375,885.90																
28/04	GRAVAMEN MOVIMIENTO FINANCIER			-12,000.00	16,363,885.90																
28/04	CHEQUE PAGADO EN CASA	PLAZAS DEL BOSQUE	058466	-3,000,000.00	13,363,885.90																
28/04	FIN ESTADO DE CUENTA																				
DUDE JDL-ESP, JOR-FANCI, END/					HOJA NO 1																



Ibague, Septiembre 29 de 2013

Señora  
**DIANA CAROLINA RENGIFO ORTIZ**  
Ciudad

Respetada señora,

En atención a su solicitud, nos permitimos informar que una vez revisado el extracto bancario del mes de Junio de 2013 de su cuenta corriente No. 068-207225-33, se puede evidenciar que el cheque No. 058459 girado por valor de \$100.000.000 fue pagado por canje el día 18/06/2013.

Cordial saludo,

**BANCOLOMBIA**  
Ibague - Of. 068 Ibague  
Director (a) de Servicio al Cliente No 500  
Cajita No 2

*Fredy H. Piraquive*

**Fredy H. Piraquive**  
Subgerente oficina Ibague  
Tel(608)2771216 ext.151

9/29/2013 8:00:12

# Contestación demanda de Carlos Arturo Rojas Ortiz contra Hernando Amador Rengifo Valencia

Equipos de seguridad Microsoft <doc-omarsolano@hotmail.com>

Vie 29/09/2023 5:27 PM

Para:ing.escala@hotmail.com <ing.escala@hotmail.com>;Irdelp <Irdelp@hotmail.com>;Juzgado 06 Civil Circuito - Tolima - Ibagué <j06cctoiba@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (17 MB)

Contestación demanda de Carlos Arturo Rojas Ortiz contra Hernando Amador Rengifo Valencia\_C.pdf;

Ibague, septiembre 29 de 2023

Señor: JUEZ SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE IBAGUÉ TOLIMA  
Despacho.

Referencia: Proceso verbal (declarativo) de Carlos Arturo Rojas Ortiz contra Hernando Amador Rengifo Valencia y otro

Rad. No 2023-00196-00

Respetado señor, Omar Solano Quimbayo obrando como apoderado judicial de la parte demandada enunciada en la referencia, comedidamente mediante el presente me permito allegar ante su despacho la contestación de la demanda, dentro del término legal conferido y dando cumplimiento al art 6 de la ley 2213 de 2022, remito copias de la anterior tanto a la parte demándate como a su apoderada como se evidencia en el presente.

Solicito acuse de recibido

Atentamente

Dr. Omar Solano Quimbayo  
C.c. 2233192  
T.p. 132.974 del C.S.J