

# INFORME DE DICTAMEN PARA EL PROCESO 05001 31 03 008-2003-00365-00

Luis Fernando Rugeles <rugeles926@gmail.com>

Vie 28/07/2023 5:26 PM

Para: Juzgado 18 Civil Circuito - Antioquia - Medellín <ccto18me@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (11 MB)

INFORME PROCESO 05001 31 03 008-2003-00365-00.pdf;

Estimado Juez Dr. William Fernando Londoño Brand

Según lo acordado, adjunto dictamen pericial del asunto,

Gracias por su amable atención y hasta pronto!

--

Luis Fernando Rugeles P.  
Ingeniero Mecánico U de A  
Avaluador Inscrito en el RAA  
300 6004505

## CONTENIDO

1. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE .....	7
2. ENCARGO VALUATORIO .....	8
3. IDENTIFICACIÓN FÍSICA DE LOS INMUEBLES.....	9
4. MARCO JURIDICO AVALÚO .....	45
5. MARCO JURIDICO – DERECHO DE PROPIEDAD .....	45
6. MARCO NORMATIVO: .....	46
7. LOCALIZACIÓN GENERAL DE LOS INMUEBLES .....	48
7.1. UBICACIONES PARTICULARES DE LOS INMUEBLES .....	49
7.2. INFORMACIÓN CATASTRAL.....	53
7.3. CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICIÓN .....	53
8. FECHA DE LAS VISITAS TÉCNICAS .....	53
9. FECHA DE ELABORACIÓN DEL INFORME.....	53
10. BASE DEL VALOR.....	53
11. METODOLOGÍA.....	53
12. CALCULO DEL AVALÚO VALOR FÍSICO HOTEL .....	54
13. CALCULO DEL AVALÚO VALOR FÍSICO DEL EDIFICIO .....	59
14. ENFOQUE DE LA RENTA – METODO DE FLUJO DE CAJA DESCONTADO PARA EL HOTEL GOOD NIGHT VALOR ACTUAL .....	64
15. ENFOQUE DE LA RENTA – METODO DE FLUJO DE CAJA DESCONTADO PARA EL HOTEL GOOD NIGHT VALOR CON LOS PROMEDIOS DEL SECTOR .....	70
15.1. ESTUDIO DE LA ZONA HOTELERA DEL CENTRO DE MEDELLÍN Y DEL FLUJO DE TURISTAS Y PASAJEROS POR LOS TERMINALES AEREOS DE LA CIUDAD. ....	70
15.2. ENCUESTAS REALIZADAS A LOS HOTELES DEL SECTOR INCLUIDO EL GOOD NIGHT.....	79
15.3. ENCUESTA A LA DIRECTORA DE COTELCO .....	84
15.3. ESTUDIO DE TARIFAS DEL SECTOR HOTELERO MÁS CERCANO AL HOTEL GOOD NIGTH INCLUIDO.....	85
16. ENFOQUE DE LA RENTA – METODO DE FLUJO DE CAJA DESCONTADO PARA EL EDIFICIO DE LA CARRERA 54 53 – 108. ....	90
17. CONCLUSIÓN DE VALOR.....	91
18. DECLARO .....	91
19. CÓDIGO DE ÉTICA.....	91
20. BIBLIOGRAFÍA.....	92

21.	ANEXOS .....	92
21.1	. DONEIDAD .....	92
21.2.	CERTIFICADOS DE LOS CÁNONES DE ARRENDAMIENTO .....	97
21.2	FICHAS CATASTRALES DE LOS PREDIOS EN ESTUDIO.....	99

**DICTAMEN PERICIAL INMUEBLE ESPECIAL CENTRO**



**Fotografía 1. Fachada propiedad a tasar Fuente: Propia.**

**ORDENADO POR: JUZGADO 18 CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD**

**MEDELLIN ANTIOQUIA**

**2023**

Medellín, 17 de julio de 2023

Señores

**JUZGADO DIECIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD**

Juez Dr. William Fernando Londoño Brand  
Calle 41 52 - 28 Piso 12 Oficina 1202  
Edificio Edatel

La ciudad

Asunto: Dictamen comercial de los bienes identificados con las matrículas: N° 001-268294 y N° 001N-34290.

Fui designado por el señor Juez Dr. William Fernando Londoño Brand, del juzgado 18 civil del circuito oralidad, en el proceso identificado con radicado N° 05001 31 03 008-2003-00365-00 y para llevar a cabo la valoración de los bienes inmuebles urbanos a los que me refiero en el asunto.

Hace parte de la finalidad de este trabajo, realizar un estudio del valor real de los predios contratados, sobre todo puntuales, cuyo resultado debe arrojar los valores más probables de las propiedades localizadas en el barrio centro.

Este informe ha tomado como referencia las **“NORMAS INTERNACIONALES DE VALORACIÓN”** que regulan el ejercicio profesional de la valoración en la mayoría de los países, y cumplen con las Normas Técnicas Sectoriales Colombianas **NTS S02 ICONTEC-RNA**, elaboradas por la Unidad Sectorial de normalización de la actividad valuatoria y el servicio de avalúo (USN-AVSA) vigentes desde el 10 de septiembre del 2009, las cuales se refieren a la **BASE PARA LA DETERMINACIÓN DE VALORES DE MERCADO - CÓDIGO DE CONDUCTA DEL AVALUADOR - ENFOQUES Y CONCEPTOS GENERALES PARA VALUACIÓN**, así como los códigos de ética profesional de las agremiaciones que operan en Pan - América y agrupadas en UPAV; las cuales se refieren al contenido mínimo de los informes de valoración, a las cualidades que deben tener los profesionales para elaborar dictámenes de tasación de bienes tanto tangibles como intangibles, a los procedimientos generalmente admitidos por las instituciones que los reciben, a las distintas metodologías a utilizar y que pudieran

resultar más adecuadas en unos casos que en otros, todo esto en función del objeto y uso que se le dará a la valoración.

El presente informe está suscrito por el señor LUIS FERNANDO RUGELES PINEDA con formación de Ingeniero mecánico y con reconocimiento local como Perito Experto en materia de Valoración de Bienes y Derechos (Tangibles e intangibles), certificado por el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) AVAL - 71790977, lo que lo acredita ante terceros imparciales, para ejercer idoneidad como tasador profesional. Tiene residencia permanente en la ciudad de Medellín, en la Calle 49 C # 20 - 19, dirección electrónica [rugeles926@gmail.com](mailto:rugeles926@gmail.com), número telefónico celular 300 600 45 05. Esto tal como lo señala el punto 7.3 de la NTS04-CÓDIGO CONDUCTA DEL AVALUADOR.

Dado el alto grado de complejidad del encargo, la magnitud o tamaño de la investigación, la enorme interpretación y manejo de datos requeridos, fue necesario que me apoyara en un colega con alta experticia y capacidad. Por esta razón fui acompañado en el encargo valuatorio, por el consultor en teoría de valor y tasador de bienes tangibles e intangibles Jhonnys De La Cruz Ochoa Pineda, identificado con la cedula de ciudadanía N° 8202307 y (RAA) Vigente AVAL - 8202307 y habilitado para ejercer en sus 13 categorías como lo señala el decreto 556 del 2014.

Nuestro prestigio y reconocimiento profesional y personal, nos compromete a garantizar el cumplimiento de la calidad de nuestros servicios.

La metodología según el tipo de bien y el alcance del trabajo es la RENTA. Para calcular el valor del establecimiento de comercio objeto de tasación.

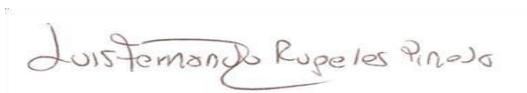
Respetuosamente, voy a presentar varios escenarios de valoración, para que su señoría cuente con los elementos de juicio para tomar una decisión, estando bien informado; de manera que pueda contemplar el panorama y hacer un análisis objetivo de problema.

Para este caso en particular, aplicare varias metodologías o alternativas, presentando primero el valor físico del bien. Después, considerando el potencial de beneficios económicos futuros del establecimiento de comercio, partiendo de los informes contables y de la investigación del sector hotelero específico cercano al bien objeto de estudio, se presentarán varios escenarios posibles del valor comercial del inmueble.

Para realizar el cálculo que refleje el valor del establecimiento comercial, es preciso acudir a una herramienta de apoyo llamada: “plan de negocios”, a fin de conocer el comportamiento del mercado específico del bien a tasar.

Cumpliendo con esta tarea, se hizo una encuesta dirigida al sector hotelero del centro de Medellín, procurando recopilar la información de los hoteles más cercanos al Good Night. También, se acudió a organismos que nos pudieran entregar datos confiables de esta industria, como el SIT (Sistema de Inteligencia Turística), que aportó datos

cruciales como: tarifa promedio del sector zonificada, porcentaje de ocupación promedio del sector zonificado e ingreso de turistas a la ciudad.



LUIS FERNANDO RUGELES PINEDA  
AVAL-71790977

Perito de Propiedad Raíz, plantas, Equipos y Sistemas Catastrales.

Ingeniero mecánico

Matricula Profesional N° AN230-163229

Cel.: 300 600 45 05

## 1. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE

Yo, Luis Fernando Rugeles Pineda, identificado con cedula de ciudadanía N° 71790977 de Medellín, actuando como perito auxiliar de la justicia, nombrado en el proceso de la referencia, procedo a presentar informe o dictamen comercial del bien identificado con la matricula N° 001-268294, ubicado en la dirección CARRERA 46 # 45 - 20, Aparta Hotel Good Night y el bien identificado con la matricula N° 001N-34290, ubicado en la dirección Carrera 54 # 53 - 108, edificio de 5 pisos.

En dicho proceso las partes son:

**Demandante:** Hernán Quiroz Mejía

**Demandado:** Diego Gómez Rendón y otro

## 2. ENCARGO VALUATORIO

- Estimar del valor comercial o de uso del bien inmueble especial (hotel Good Night) con matricula inmobiliaria 001-268294, para conocer el valor del establecimiento de comercio, con el fin de incorporarlo a proceso judicial solicitado por juzgado dieciocho civil del circuito de oralidad; dentro del proceso liquidatorio 05001 31 03 008-2003-00365-00.
- Estimar el valor comercial del inmueble edificio de 5 pisos, cuya matrícula inmobiliaria es 001N-34290, con el fin de incorporarlo a proceso judicial solicitado por juzgado dieciocho civil del circuito de oralidad; dentro del proceso liquidatorio 05001 31 03 008-2003-00365-00.

### 3. IDENTIFICACIÓN FÍSICA DE LOS INMUEBLES

Inmueble con Matricula: 001-268294

El bien se comprende por una propiedad de (5) pisos sin ascensor.

#### COMODIDADES

**Piso1:** En la visita técnica se pudo identificar que el edificio tiene 4 locales comerciales, todos ellos con el frente sobre La Avenida Oriental (carrera 46), los cuales actualmente están arrendados y son: una panadería, ubicada en la toda la esquina de la manzana, en el costado sur, una oficina de apuestas Gana, una tienda naturista y un almacén de variedades. También hay una sombrilla que hace referencia a la entrada al hotel, muy vistosa y llamativa.



**Fotografía 2.** Foto ingreso al hotel. **Fuente:** propia.

**Piso 2:** En este nivel se encuentra la recepción, una sala de estar, un corredor estrecho limitado por un ventanal con vista hacia afuera, a La Avenida Oriental – Carrera 46, un pequeño espacio empleado a modo de cuarto útil y las 9 habitaciones para los huéspedes.

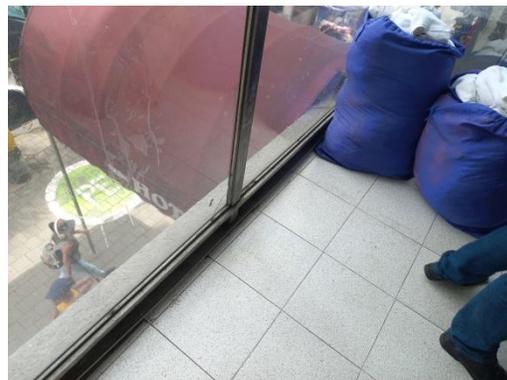
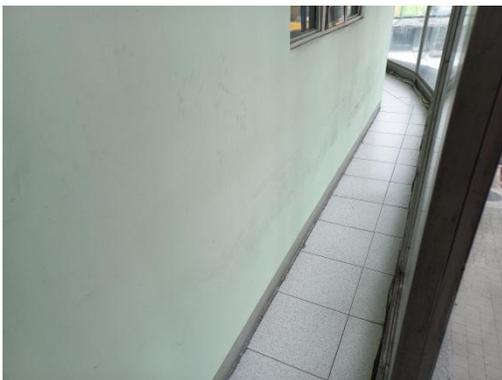


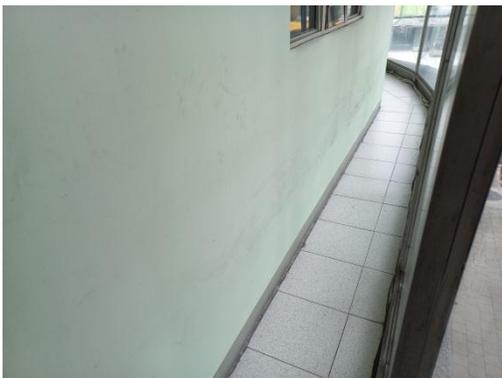
**Fotografía 3.** Entrada recepción 2 piso. **Fuente:** propia.



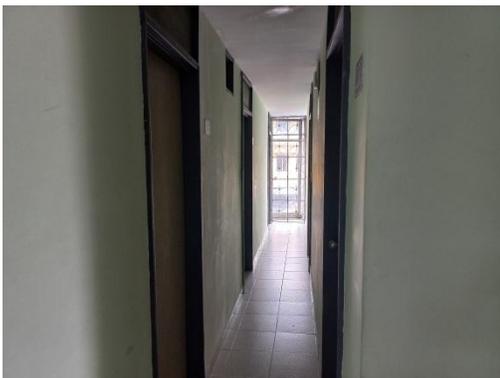
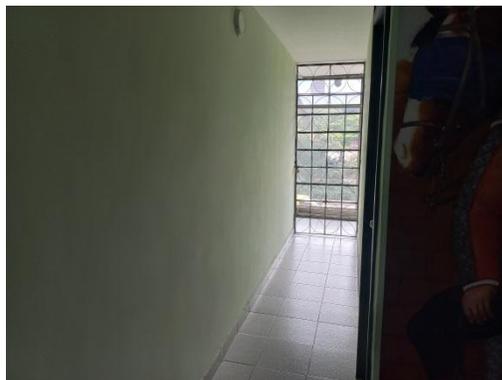
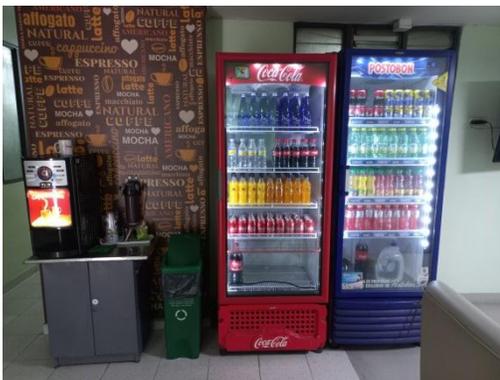
**Fotografía 4.** Balcón usado como pasillo. **Fuente:** propia.







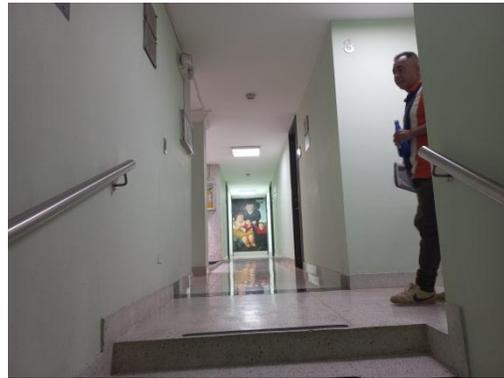
Fotos generales segundo piso con frente a la avenida oriental



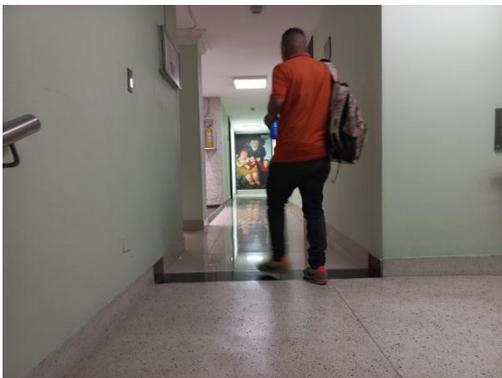


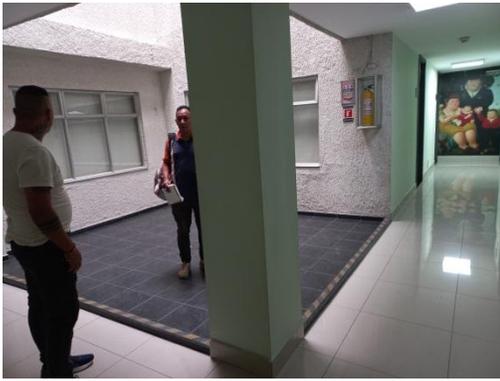
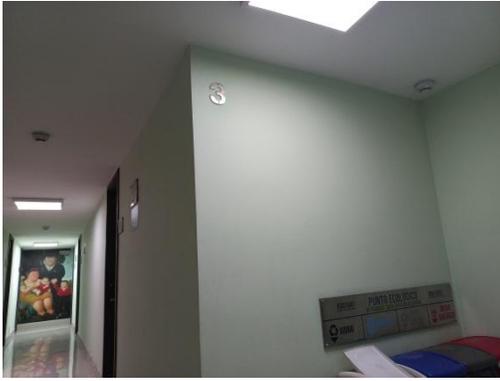
Segundo piso, habitaciones interiores y recepción

**ESCALERAS DEL PISO 2 AL PISO 3**



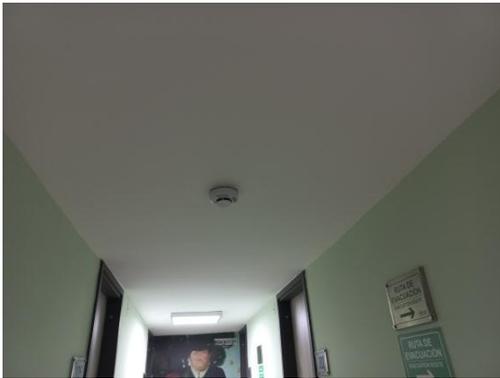
### TERCER PISO







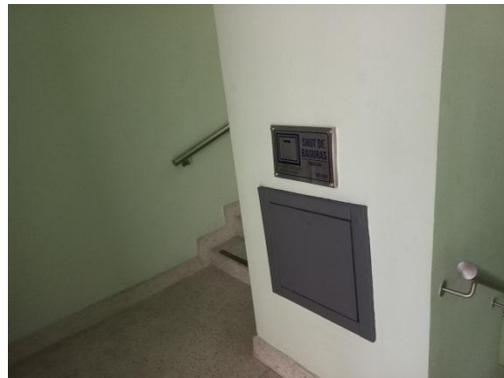
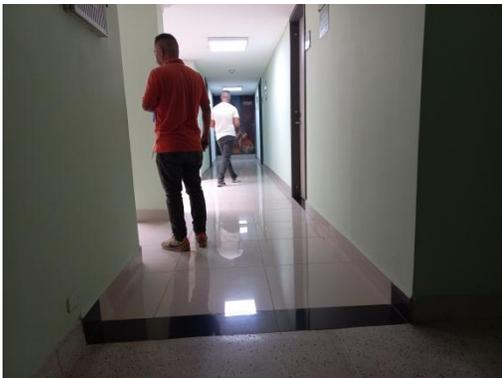


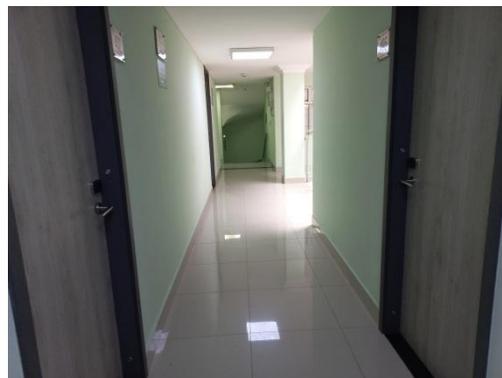
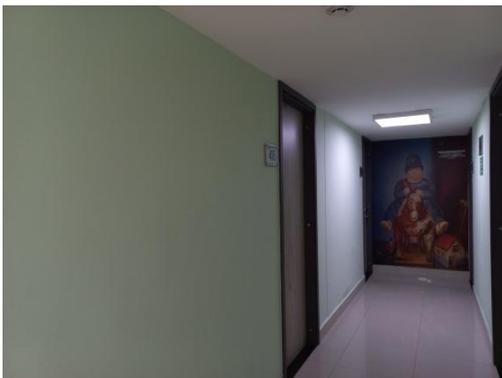


**ESCALERAS DEL PISO 3 AL 4**



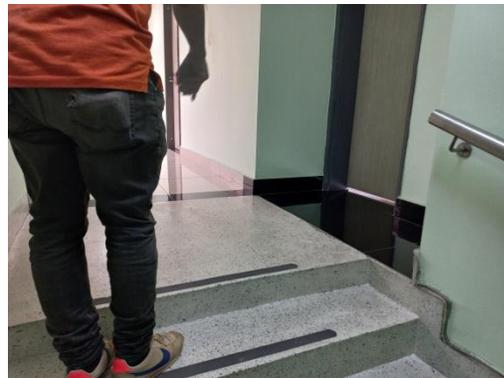
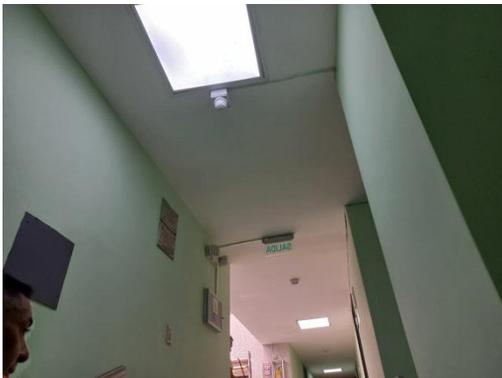
**CUARTO PISO**



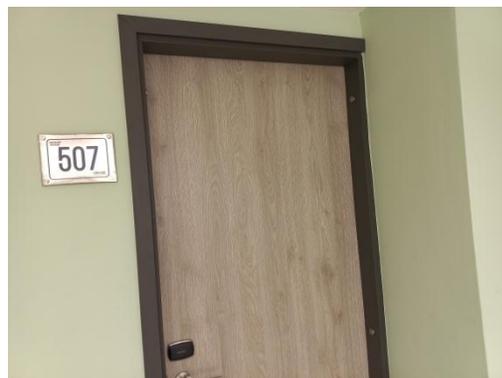


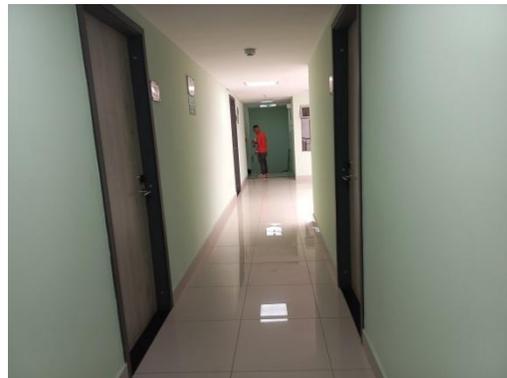


**ESCALERAS DEL PISO 4 AL 5**



# PISO 5









**Edad Aparente:** Mayor a 40 años

**Estado de conservación:** Regular

**Servicios públicos:** Energía debidamente canalizada en las instalaciones, sin cambio en los últimos diez años. Alcantarillado, gas y acueducto sin actualización en los últimos diez años.

**Piso:** Enchape con baldosa antigua

**Cubierta:** Losa

**Pared:** Revocado y pintado, la última pintura fue hace dos años

**Calificación:** 1,5

**Sistema constructivo:** Aporticada

Inmueble con Matricula: 001N-34290

Es un edificio de (5) pisos sin ascensor.

### COMODIDADES

En el primer piso se encuentran dos locales comerciales, una papelería y un local de publicidad e impresos. Las escaleras de acceso a los demás pisos están construidas en cemento, granito y baldosa. Entre los pisos 2 y 4 funcionan empresas del sector de impresión y/o litografía, con excepción del 5 piso, donde hay una empresa de estampados textiles. Todas las puertas son metálicas con reja de seguridad.

La mayoría de los negocios tienen una zona de recepción y una zona operativa.

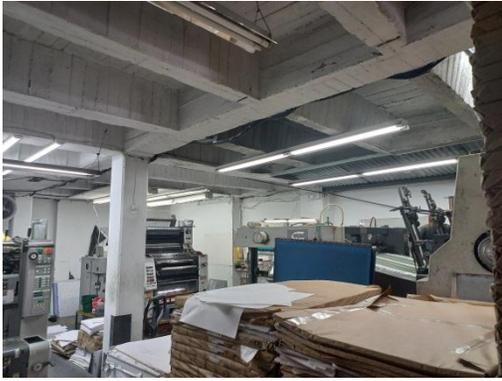
Observación Pericial: No se pudo ingresar al cuarto piso debido a que estaba desocupado y no tuvimos acceso a dicho nivel.

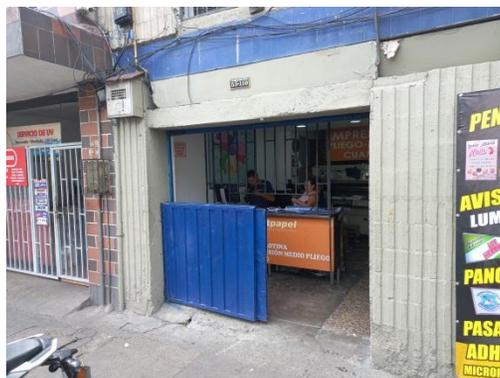
En el tercer piso confirmaron haber hecho modificaciones sobre el inmueble original sin especificar las adecuaciones y no detallaron el monto de la inversión.

### PAPELERIA PRINT PAPEL

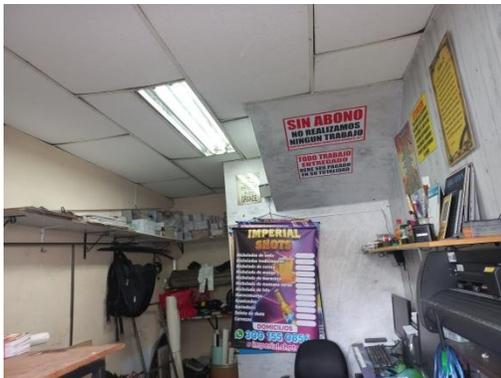






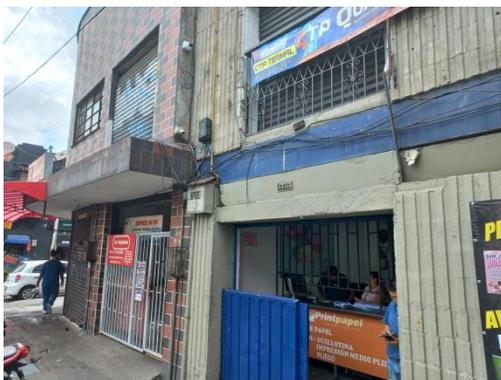


PRIMER PISO – KREATIVOS (IMPRESIÓN – PUBLICIDAD)

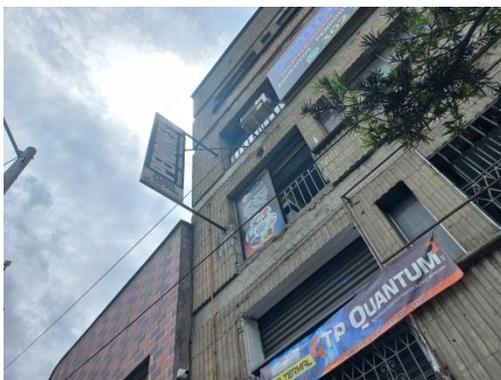


PANORAMICA DE ACCESO PRIMER PISO

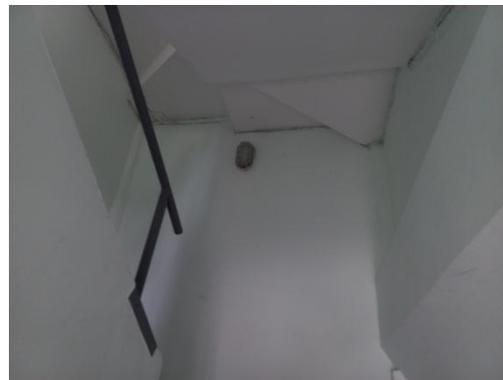




FACHADA DEL EDIFICIO

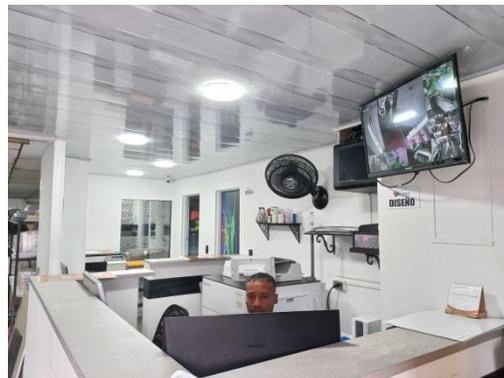
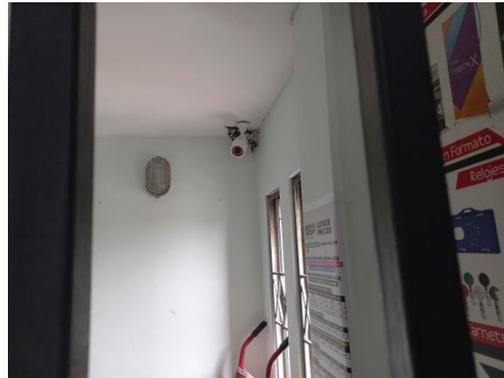


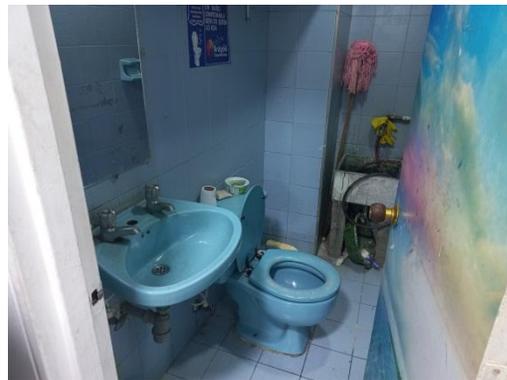
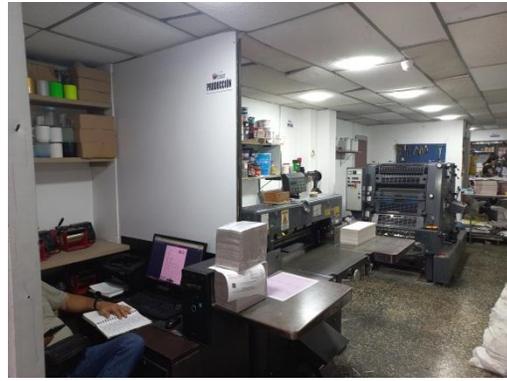
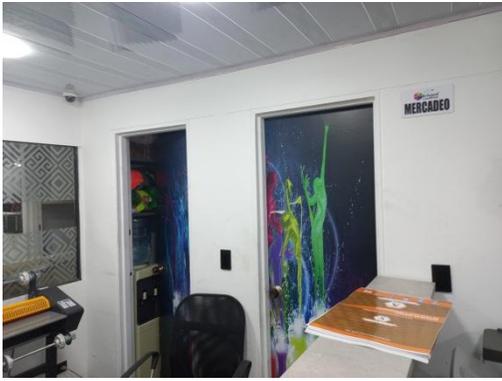
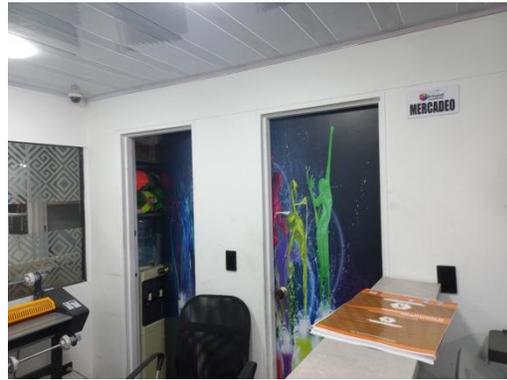
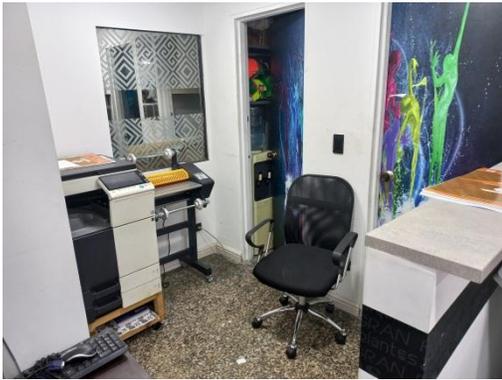
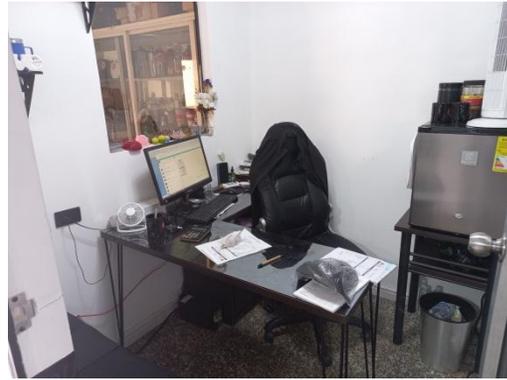
## ENTRADA DEL EDIFICIO

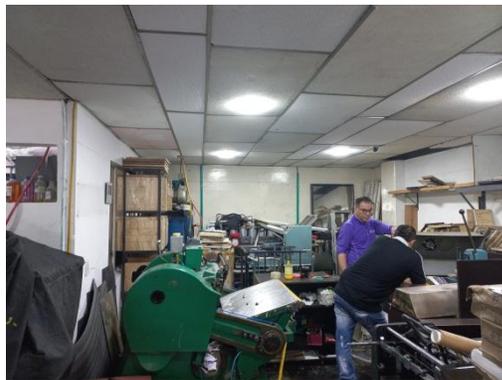
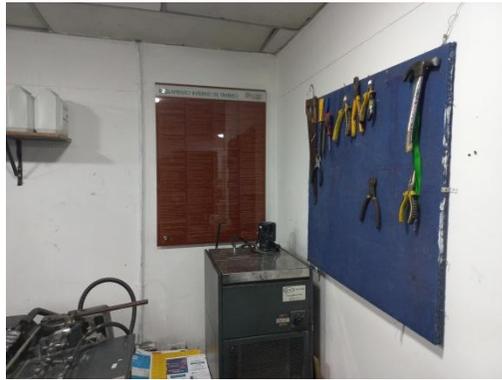




SEGUNDO PISO ANTOJOS EMPRESARIALES

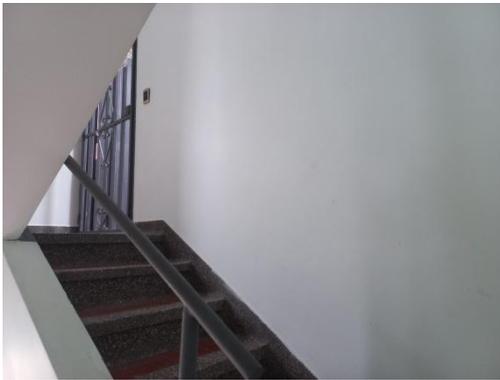








## ESCALERAS DE ACCESO AL TERCER PISO

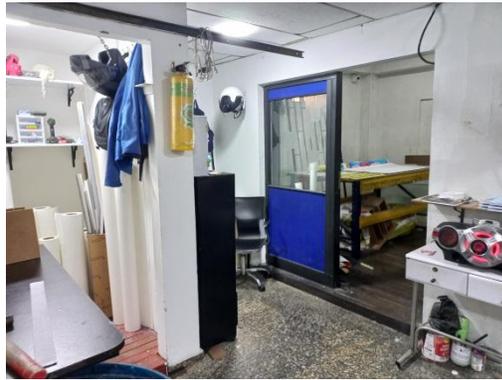
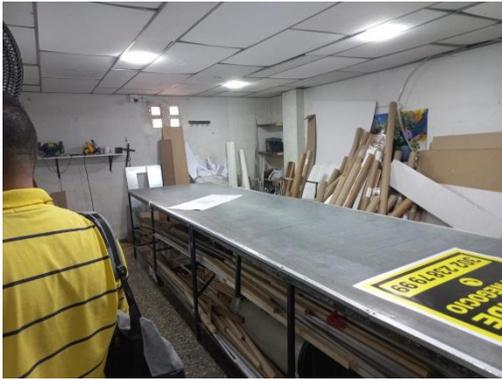


## TERCER PISO CENTRO DIGITAL

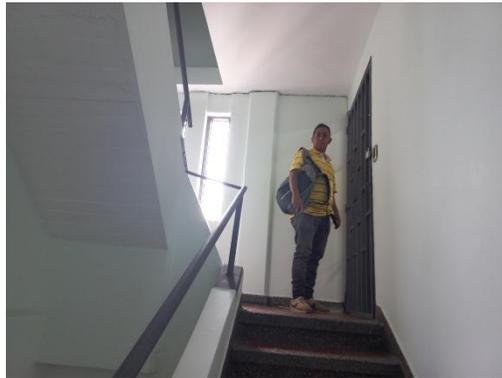




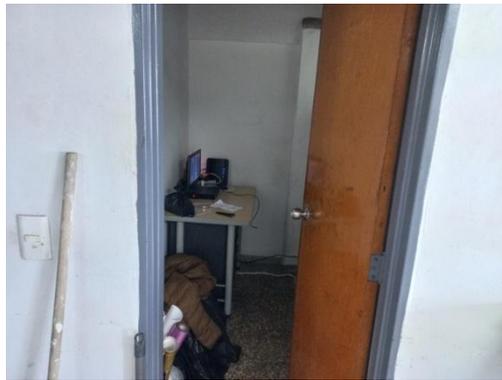




CUARTO PISO CERRADO  
ESCALERAS DE ACCESO AL QUINTO PISO



## QUINTO PISO ESTAMPACIÓN TEXTIL





**Edad Aparente:** 25 años

**Estado de conservación:** Regular

**Servicios públicos:** Energía debidamente canalizada en las instalaciones, sin cambio en los últimos diez años. Alcantarillado, gas y acueducto sin actualización en los últimos diez años.

**Piso:** Enchape con baldosa antigua

**Cubierta:** Losa

**Pared:** Revocado y pintado

**Calificación:** 2,5

**Sistema constructivo:** Aporticada

#### 4. MARCO JURIDICO AVALÚO

Para matricula N° 001-268294:

IVS, Resolución 620 de 2008. Decreto 1420 de 1998, ley 1673 de 2013, decreto 556 de 2014, ley 388 de 1997, IVS 2022.

Para matricula N° 001N-34290:

IVS, Resolución 620 de 2008. Decreto 1420 de 1998, ley 1673 de 2013, decreto 556 de 2014, ley 388 de 1997, IVS 2022.

#### 5. MARCO JURIDICO – DERECHO DE PROPIEDAD

##### **PARA EL INMUEBLE CON MATRICULA N°: 001- 268294**

Escritura N° 2412 DEL 29/08/1997, NOTARIA 9 MEDELLIN

Propietario: GOMEZ RENDON DIEGO C.C. 71.732.966 100%

##### **PARA EL INMUEBLE CON MATRICULA N°: 001N-34290:**

Escritura N° 1779 DEL 18/09/2001, NOTARIA 19 MEDELLIN

Propietario: GOMEZ RENDON JAVIER C.C. 71.788.145 100%

## 6. MARCO NORMATIVO:

**ACUERDO:** POT 048 de 2014

**CLASE DE SUELO:** Urbano

**USO DEL SUELO:** Residencial

**ESTRATO:** 3

**Polígono:** Z3R20

**Densidad:** 390 viviendas / hectárea

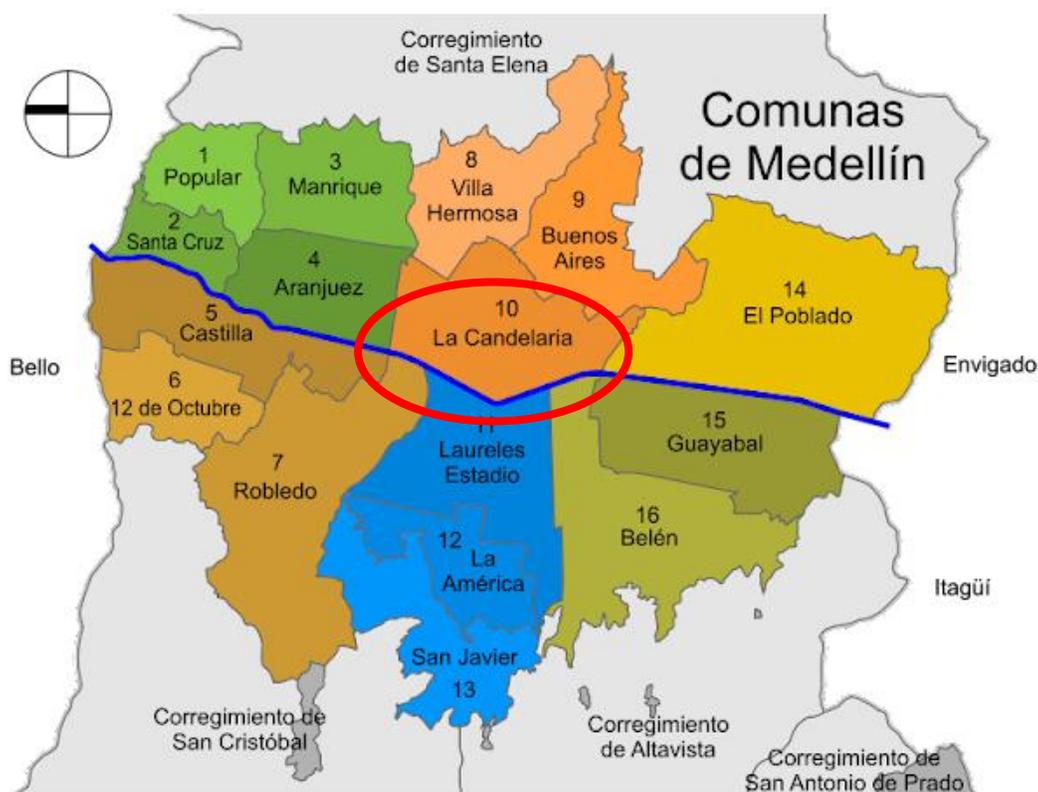
**Índice de Construcción:** 5

Polígono Código	Densidad Viv/Ha	IC AN	Altura	Cesión de suelo para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento básico.			Construcción de equipamientos	
				Vivienda ( m <sup>2</sup> /habitante por vivienda)	Otros Usos m <sup>2</sup> / 100m <sup>2</sup> para Índice de Construcción	% Área Neta Mínima	m <sup>2</sup> / Vivienda	Otros usos % / IC
Z3_CN5_3	320	2,5	-	3,0	7,0	18	1,00	1
Z3_CN5_4	250	2,0	-	3,0	7,0	18	1,00	1
Z3_CN5_5	270	2,9	-	5,0	10,0	18	1,00	1
Z3_CN5_6	100	-	2	3,0	7,0	18	1,00	1
Z3_CN5_7	100	-	2	3,0	7,0	18	1,00	1
Z3_CN5_8	160	1,8	-	4,0	7,0	18	1,00	1
Z3_CN5_9	200	2,0	-	5,0	10,0	18	1,00	1
Z3_D_1	60	0,4	8	5,0	9,0	18	1,00	1
Z3_MI_10	30	-	1	-	-	-	-	-
Z3_MI_11	30	-	1	-	-	-	-	-
Z3_MI_12	160	-	2	-	-	-	-	-
Z3_MI_13	160	-	3	-	-	-	-	-
Z3_MI_6	30	-	1	-	-	-	-	-
Z3_MI_7	30	-	1	-	-	-	-	-
Z3_MI_8	100	-	2	-	-	-	-	-
Z3_MI_9	30	-	1	-	-	-	-	-
Z3_MIE_3	30	-	1	-	-	-	-	-
Z3_MIE_4	30	-	1	-	-	-	-	-
Z3_R_11	390	4,0	-	4,0	7,0	18	1,00	1
Z3_R_12	390	4,0	-	4,0	7,0	18	1,00	1
Z3_R_13	400	5,0	-	4,0	7,0	18	1,00	1
Z3_R_14	400	5,0	-	4,0	7,0	18	1,00	1
Z3_R_15	400	5,0	-	4,0	7,0	18	1,00	1
Z3_R_16	400	5,0	-	4,0	7,0	18	1,00	1
Z3_R_17	290	2,3	-	4,0	7,0	18	1,00	1
Z3_R_18	390	5,0	-	4,0	7,0	18	1,00	1
Z3_R_19	390	5,0	-	4,0	7,0	18	1,00	1
Z3_R_20	390	5,0	-	4,0	7,0	18	1,00	1

Tabla número 1. Polígonos, aprovechamientos y cargas. La flecha roja se usó para señalar el polígono al cual pertenece el edificio, cuya matrícula inmobiliaria es: 001N-34290 y la flecha azul se usó para señalar el polígono al cual pertenece el hotel, cuya matrícula inmobiliaria es: 001- 268294.

## 7. LOCALIZACIÓN GENERAL DE LOS INMUEBLES

Ambos situados en Medellín, que es un distrito colombiano, capital del departamento de Antioquia. Es la ciudad más poblada del departamento y la segunda más poblada del país después de Bogotá. Está ubicada en la parte más ancha de la región natural conocida como Valle de Aburrá, en la cordillera central de los Andes. Está extendida por ambas orillas del río Medellín, que la atraviesa de sur a norte y es el municipio principal del área metropolitana del Valle de Aburrá.



**Imagen 1.** Mapa de Medellín por comunas, donde se localizan los dos inmuebles.

**Fuente:** google.

## 7.1. UBICACIONES PARTICULARES DE LOS INMUEBLES

**Dirección:** Carrera 46 N° 45-20 (Hotel)

**Matricula N°:** 001- 268294

**Tipología de construcción:** Comercial

**Municipio:** Medellín

**Departamento:** Antioquia



**Imagen 2.** Localización predio a tasar. **Fuente:** Google Earth.



**Dirección:** Carrera 54 N° 53-108 (Edificio)

**Matricula N°:** 001N-34290

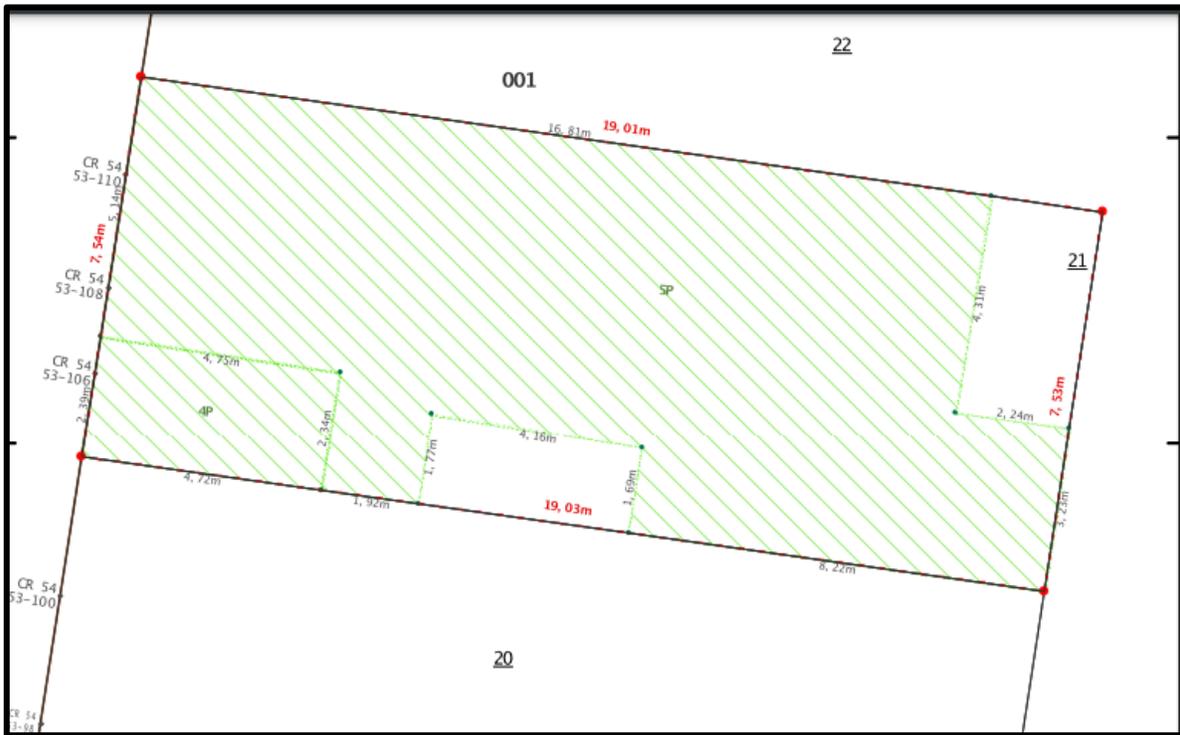
**Tipología de construcción:** Comercial

**Municipio:** Medellín

**Departamento:** Antioquia



**Imagen 4.** Localización predio a tasar. **Fuente:** Google Earth



**Imagen 5.** Plano catastral de localización y medidas del predio. **Fuente:** ficha catastral.

**LINDEROS:**

- Al norte**, con el predio 22, en 19,01 metros en línea recta
- Al sur**, con el predio 20, en 19,03 metros en línea recta
- Al oriente**, con el frente a vía o carrera 54, en 7,54 metros en línea recta.
- Al occidente** con tope de vivienda en 7,53 metros en línea recta.

## 7.2. INFORMACIÓN CATASTRAL

Número predial: 0050010103101300350008000000000 (Hotel Good Night)

Número predial: 0050010103100500010021000000000 (Edificio)

## 7.3. CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICIÓN

001-268294 Número de matrícula del hotel Good Night

001N-34290 Número de matrícula del Edificio

## 8. FECHA DE LAS VISITAS TÉCNICAS

Fecha de la visita del hotel: 8 de Junio de 2023

Fecha de la visita del edificio: 23 de Junio de 2023

## 9. FECHA DE ELABORACIÓN DEL INFORME

Fecha de aplicación: 28 de julio de 2024 – vigencia

## 10. BASE DEL VALOR

Valor distinto a valor de mercado - valor equitativo.

Observación Pericial: La anterior base de valor aplica a todas las metodologías empleadas.

## 11. METODOLOGÍA

### a. Valor físico

Terreno: costo por adición (técnica residual)

Construcción: Costo de reposición depreciado

### b. Enfoque del ingreso

Valor integral: flujo de caja descontado

## 12. CALCULO DEL AVALÚO VALOR FÍSICO HOTEL

Para el hotel Good Night: Como se informó en párrafos anteriores, se decide separar el componente terreno del componente construcción.

En ese sentido, para el terreno se aplicó el costo por adición (técnica residual – resolución 620 de 2008).

La base del siguiente cálculo, se sustenta en el numeral 6 (Marco Normativo), descrito en anteriores párrafos.

Cálculo del número de viviendas según la norma.

Área del lote del hotel = 249 m<sup>2</sup>

Dado que el polígono Z3 R 20 permite una densidad de:

$$\frac{390 \text{ viviendas}}{\text{Hectarea}} = \frac{390 \text{ viviendas}}{10.000 \text{ m}^2}$$

Se multiplica la densidad del polígono por el área del lote, para hallar el número de viviendas así:

$$\frac{390 \text{ viviendas}}{10.000 \text{ m}^2} \times \frac{249 \text{ m}^2}{\text{lote}} = \frac{9.711 \text{ viviendas}}{\text{lote}} \approx \frac{10 \text{ viviendas}}{\text{lote}}$$

Esto significa que se pueden acomodar aproximadamente 10 viviendas o productos inmobiliarios en el lote.

Área a construir = Área del lote x IC; donde

IC; índice de construcción

Área a construir = 249 m<sup>2</sup> x 5 = 1.245 m<sup>2</sup> a construir

Para el primer piso, en el lote del hotel, se plantea la construcción de un local comercial de 500 m<sup>2</sup>.

Debido a que se cuenta con un área total a construir de 1.245 m<sup>2</sup> y sabiendo que en el primer piso se dispondrá de un área de 500 m<sup>2</sup> para un local comercial, el área restante para los siguientes niveles, se construirá en uso residencial y esta equivale a: 1.245 m<sup>2</sup> - 500 m<sup>2</sup> = 745 m<sup>2</sup>.

Producto inmobiliario	Área de producto inmobiliario - viviendas	Producto inmobiliario	Área de producto inmobiliario - oficinas
1	90 m <sup>2</sup>	6	76 m <sup>2</sup>
2	90 m <sup>2</sup>	7	76 m <sup>2</sup>
3	90 m <sup>2</sup>	8	76 m <sup>2</sup>
4	90 m <sup>2</sup>	9	77 m <sup>2</sup>
5	80 m <sup>2</sup>		

El siguiente cuadro hace referencia al estudio de pre-factibilidad del proyecto hipotético a construir en el lote:

METODO (TECNICA) RESIDUAL						
Nº UNIDADES VIVIENDA VIP	0,00			ÁREA BRUTA LOTE	249,00	
Nº UNIDADES COMERCIO	0,00					
				NORMATIVIDAD		
					POLIGONO	Z3-- R-20
					DENSIDAD (viv/Ha)	390,00
					ALTURA PISOS	
					I.C.	
				I.O. ACTUAL		

INGRESOS					
VENTAS					
ÁREA VENDIBLE RESIDENCIAL	440	m²	\$ 5.000.000	\$ 2.200.000.000	31,22%
ÁREA VENDIBLE COMERCIO	500,00	m²	\$ 5.500.000	\$ 2.750.000.000	39,02%
No. PARQ. PRIV. VENDIBLES	14,00	unidad	\$ 30.000.000	\$ 420.000.000	5,96%
ÁREA VENDIBLE OFICINA	305,00	m²	\$ 5.500.000	\$ 1.677.500.000	23,80%
No PARQUEADERO MOTOS	0,00	Und	\$ 0	\$ 0	
CUARTOS UTILES	0,00	Und	\$ 0	\$ 0	
No. PARQ. PRIV. VENDIBLES	0,00	Und	\$ 0	\$ 0	0,00%
<b>TOTAL ÁREA VENDIBLE</b>	<b>1245,0</b>				

EGRESOS						
COSTOS DIRECTOS CONSTRUCCIÓN						
1. Adecuación	247,00	m²	\$ 60.000	\$ 14.820.000	0,21%	
2. Vías internas	0,00		\$ 0	\$ 0	0,00%	
3. Urbanismo	0,00		\$ 100	\$ 0	0,00%	
4. <b>COSTOS DE CONSTRUCCION</b>	<b>0,00</b>			<b>1.860.750.000,00</b>		
VIVIENDA NO VIS	0% CDC	484,00	m²	\$ 1.300.000	\$ 629.200.000	8,93%
COMERCIO	0% CDC	600,00	m²	\$ 1.200.000	\$ 720.000.000	10,22%
OFICINA	0% CDC	335,50	m²	\$ 1.100.000	\$ 369.050.000	5,24%
COMERCIO	0% CDC	0,00	m²	\$ 0	\$ 0	0,00%
PARQUEADEROS	0 m²	150,00	m²	\$ 950.000	\$ 142.500.000	2,02%
CUARTO ÚTIL	0 m²	0,00	m²	\$ 0	\$ 0	0,00%
<b>TOTAL</b>			#DIV/0!			

COSTOS INDIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN					
1. Diseños Estructurales	1.569,50	\$/m²	\$ 7.500	\$ 11.771.250	0,17%
2. Estudios (Suelos, ambientales, movilidad, vías, eléctricos, hidráulicos, Topog, gas)	1,20%	% C.D CONSTR	\$ 1.875.570.000	\$ 22.506.840	1,20%
3. Presupuesto y Control	1,00%	% C.D CONSTR	\$ 1.875.570.000	\$ 18.755.700	1,00%

HONORARIOS					
1. Arquitectónicos	1,00%	% VENTAS	\$ 7.047.500.000	\$ 70.475.000	1,00%
2. Construcción	3,00%	% C.D CONSTR	\$ 1.875.570.000	\$ 56.267.100	0,80%
3. Interventoría	1,00%	% C.D CONSTR	\$ 1.875.570.000	\$ 18.755.700	0,27%
4. Gerencia	2,50%	% VENTAS	\$ 7.047.500.000	\$ 176.187.500	2,50%
5. Promoción del Proyecto	0,50%	% VENTAS	\$ 7.047.500.000	\$ 35.237.500	0,50%
7. Ventas	3,00%	% VENTAS	\$ 7.047.500.000	\$ 211.425.000	3,00%
<b>IVA Honorarios</b>	<b>19,00%</b>		<b>\$ 568.347.800</b>	<b>\$ 107.986.082</b>	<b>1,53%</b>

GASTOS DE VENTA					
1. Publicidad	1,50%	% VENTAS	\$ 7.047.500.000	\$ 105.712.500	1,50%
2. Reembolsables	0,50%	% VENTAS	\$ 7.047.500.000	\$ 35.237.500	0,50%

OTROS GASTOS GENERALES - ADMINISTRATIVOS					
1. Fiducia	1,00%	% VENTAS	\$ 7.047.500.000	\$ 70.475.000	1,00%
2. Exp.de Cur. Imp. Del - Nom	0,50%	% VENTAS	\$ 7.047.500.000	\$ 35.237.500	0,50%
2.1 Impuesto Industria y Comercio	0,50%	% VENTAS	\$ 7.047.500.000	\$ 35.237.500	0,50%
3. Cesiones Obligatorias determinar en terreno o en smmlv					
Espacio Público	0,00%	66,08	\$ 9.000.000	\$ 594.720.000	8,44%
Equipamiento Urbano m² (por destinación)	0%	2,00	\$ 1.300.000	\$ 2.600.000	0,04%
4. Legales y Seguros	3,00%	% VENTAS	\$ 7.047.500.000	\$ 211.425.000	3,00%
5. Costos y Gastos de POSVENTA	1,00%	% VENTAS	\$ 5.600.000	\$ 56.000	0,00%

COSTOS FINANCIEROS					
1. Prestamo Banca	0,00%	% VENTAS	\$ 7.047.500.000	\$ 0	0,00%
2. Capital Propio	8,26%	% VENTAS	\$ 7.047.500.000	\$ 582.123.500	8,26%

TOTAL INGRESOS	\$ 7.047.500.000	100,00%
TOTAL EGRESOS (SIN LOTE)	\$ 4.277.762.172	60,70%
UTILIDAD RESIDENCIAL	\$ 110.000.000	5,00%
UTILIDAD COMERCIAL	\$ 275.000.000	10,00%

TOTAL LOTE	ÁREA m²	VALOR m²	VALOR m² - REDONDEADO	VALOR TOTAL	% VENTAS (a)
	249,00	\$ 9.577.260		\$ 2.384.737.828	24,30%

VALOR ADOPTADO TOTAL \$ 2.384.737.828

VALOR POR m<sup>2</sup> \$ 9.577.260

Ahora, procedo a realizar el cálculo de la construcción del edificio. Para este componente aplico el método costo reposición depreciado. En la siguiente tabla se resume su aplicación:

AREA CONSTRUIDA ACTUAL: 1.164 m<sup>2</sup>

INMOBILIARIA	SUJETO	ALCANCE
CODIGO	CTZ01965	residencia
TIPO-INM	CASA	CRITERIO DEL AVALUADOR
ESTRATO	2	CERTIFICADO DE ESTRATIFICACION
AREA-CONST	1.164,00	ficha catastral
FECHA-CNS	1.965	ESCRITURA PUBLICA
EDAD	57	CALCULO DEL AVALUADOR
ESTADO	3,00	CRITERIO DEL AVALUADOR
SISTEMA CONSTRUCTIVO	APORTICADO	CRITERIO DEL AVALUADOR
VIDA UTIL AÑOS	100	RES-IGAC 620 ARTICULO 2° PARAGRAFO UNICO
% EDAD	57,00%	CALCULO DEL AVALUADOR
% DEPRECIACION	52,60%	ECUACIONES (TABLA) ROSS Y HEIDECK
VALOR m2 CONSTRUCCION NUEVO	<b>2.577.000</b>	TABLA DE COSTO POR ESTRATO
VALOR m2 GASTADO	1.355.502	CALCULO DEL AVALUADOR
VALOR m2 DEPRECIADO	1.221.498	CALCULO DEL AVALUADOR
<b>VALOR CONSTRUCCION</b>	<b>1.421.823.672</b>	<b>CALCULO DEL AVALUADOR</b>

RESUMEN TASACIÓN VALOR FÍSICO

VALOR LOTE	\$ 2.384.737.828
VALOR CONSTRUCCION	\$ 1.421.823.672
VALOR TOTAL	\$ 3.806.561.500

**VALOR EN LETRAS: TRES MIL OCHOCIENTOS SEIS MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y UN MIL QUINIENTOS PESOS/ML.**

### 13. CALCULO DEL AVALÚO VALOR FÍSICO DEL EDIFICIO

La base del siguiente cálculo es la misma que se empleó en el numeral 12, para hallar el valor físico del hotel. Lógicamente, se sustenta también en el numeral 6 (Marco Normativo), descrito en anteriores párrafos.

Cálculo del número de viviendas según la norma.

Área del lote del edificio = 143 m<sup>2</sup>

Dado que el polígono Z3 R 13 permite una densidad de:

$$\frac{400 \text{ viviendas}}{\text{Hectarea}} = \frac{400 \text{ viviendas}}{10.000 \text{ m}^2}$$

Se multiplica la densidad del polígono por el área del lote, para hallar el número de viviendas así:

$$\frac{400 \text{ viviendas}}{10.000 \text{ m}^2} \times \frac{143 \text{ m}^2}{\text{lote}} = \frac{5,72 \text{ viviendas}}{\text{lote}} \approx \frac{6 \text{ viviendas}}{\text{lote}}$$

Esto significa que se pueden acomodar aproximadamente 6 viviendas o productos inmobiliarios en el lote.

Área a construir = Área del lote x IC; donde

IC; índice de construcción

Área a construir = 143 m<sup>2</sup> x 5 = 715 m<sup>2</sup> a construir

Para el primer piso, en el lote del hotel, se plantea la construcción de un local comercial de 200 m<sup>2</sup>.

Debido a que se cuenta con un área total a construir de 715 m<sup>2</sup> y sabiendo que en el primer piso se dispondrá de un área de 200 m<sup>2</sup> para un local comercial, el área restante para los siguientes niveles, se construirá en uso residencial y esta equivale a: 715 m<sup>2</sup> - 200 m<sup>2</sup> = 515 m<sup>2</sup>.

En los pisos superiores se simulara un uso residencial así:

Producto inmobiliario	Área de producto inmobiliario - viviendas
1	103 m <sup>2</sup>
2	103 m <sup>2</sup>
3	103 m <sup>2</sup>
4	103 m <sup>2</sup>
5	103 m <sup>2</sup>

El siguiente cuadro hace referencia al estudio de pre-factibilidad del proyecto hipotético a construir en el lote:

METODO (TECNICA) RESIDUAL						
Nº UNIDADES VIVIENDA VIP	0,00				ÁREA BRUTA LOTE	147,00
Nº UNIDADES COMERCIO	0,00					
				NORMATIVIDAD	POLIGONO	Z3-R-13
					DENSIDAD (viv/Ha)	400,00
					ALTURA PISOS	
					I.C.	
					I.O. ACTUAL	
<b>INGRESOS</b>						
<b>VENTAS</b>					\$ 3.022.500.000	100,00%
ÁREA VENDIBLE RESIDENCIAL	515	m²	\$ 3.500.000		\$ 1.802.500.000	59,64%
ÁREA VENDIBLE OFICINAS	0	m²	\$ 0		\$ 0	
ÁREA VENDIBLE COMERCIO	200,00	m²	\$ 5.500.000		\$ 1.100.000.000	36,39%
No. PARQ. PRIV. VENDIBLES	6,00	unidad	\$ 20.000.000		\$ 120.000.000	3,97%
No. PARQ. PRIV. VENDIBLES	0,00	m²	\$ 3.800.000		\$ 0	0,00%
No. PARQUEADERO MOTOS	0,00	Und	\$ 0		\$ 0	
CUARTOS UTILES	0,00	Und	\$ 0		\$ 0	
No. PARQ. PRIV. VENDIBLES	0,00	Und	\$ 0		\$ 0	0,00%
<b>TOTAL ÁREA VENDIBLE</b>	<b>715,0</b>					
<b>EGRESOS</b>						
<b>COSTOS DIRECTOS CONSTRUCCIÓN</b>					\$ 1.018.578.000	33,70%
1. Adecuación	88,20	m²	\$ 40.000		\$ 3.528.000	0,12%
2. Vías internas	0,00		\$ 0		\$ 0	0,00%
3. Urbanismo	0,00		\$ 100		\$ 0	0,00%
4. <b>COSTOS DE CONSTRUCCION</b>	<b>0,00</b>				<b>1.015.050.000,00</b>	
VIVIENDA NO VIS	0% CDC	566,50	m²	\$ 1.200.000	\$ 679.800.000	22,49%
COMERCIO	0% CDC	240,00	m²	\$ 1.100.000	\$ 264.000.000	8,73%
PARQUEADEROS	0% CDC	75,00	m²	\$ 950.000	\$ 71.250.000	2,36%
OFICINAS	0% CDC	0,00	m²	\$ 1.000.000	\$ 0	0,00%
PARQUEADEROS	0 m²	0,00	m²	\$ 0	\$ 0	0,00%
CUARTO ÚTIL	0 m²	0,00	m²	\$ 0	\$ 0	0,00%
<b>TOTAL</b>				#DIV/0!		
<b>COSTOS INDIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN</b>					\$ 29.019.966	0,96%
1. Diseños Estructurales	881,50	\$/m²	\$ 7.500		\$ 6.611.250	0,22%
2. Estudios (Suelos, ambientales, movilidad, vías, eléctricos, hidráulicos, Topog. gas)	1,20%	% C.D CONSTR	\$ 1.018.578.000		\$ 12.222.936	1,20%
3. Presupuesto y Control	1,00%	% C.D CONSTR	\$ 1.018.578.000		\$ 10.185.780	1,00%
<b>HONORARIOS</b>					\$ 300.258.563	9,93%
1. Arquitectónicos	1,00%	% VENTAS	\$ 3.022.500.000		\$ 30.225.000	1,00%
2. Construcción	3,00%	% C.D CONSTR	\$ 1.018.578.000		\$ 30.557.340	1,01%
3. Interventoría	1,00%	% C.D CONSTR	\$ 1.018.578.000		\$ 10.185.780	0,34%
4. Gerencia	2,50%	% VENTAS	\$ 3.022.500.000		\$ 75.562.500	2,50%
5. Promoción del Proyecto	0,50%	% VENTAS	\$ 3.022.500.000		\$ 15.112.500	0,50%
7. Ventas	3,00%	% VENTAS	\$ 3.022.500.000		\$ 90.675.000	3,00%
IVA Honorarios	19,00%		\$ 252.318.120		\$ 47.940.443	1,59%
<b>GASTOS DE VENTA</b>					\$ 60.450.000	2,00%
1. Publicidad	1,50%	% VENTAS	\$ 3.022.500.000		\$ 45.337.500	1,50%
2. Reembolsables	0,50%	% VENTAS	\$ 3.022.500.000		\$ 15.112.500	0,50%
<b>OTROS GASTOS GENERALES - ADMINISTRATIVOS</b>					\$ 355.421.000	11,76%
1. Fiducia	1,00%	% VENTAS	\$ 3.022.500.000		\$ 30.225.000	1,00%
2. Exp.de Cur. Imp. Del - Nom	0,50%	% VENTAS	\$ 3.022.500.000		\$ 15.112.500	0,50%
2,1 Impuesto Industria y Comercio	0,50%	% VENTAS	\$ 3.022.500.000		\$ 15.112.500	0,50%
3. Cesiones Obligatorias determinar en terreno o en smmlv						0,00%
Espacio Público	0,00%	66,08	\$ 3.000.000		\$ 198.240.000	6,56%
Equipamiento Urbano m² (por destinación)	0%	5,00	\$ 1.200.000		\$ 6.000.000	0,20%
4. Legales y Seguros	3,00%	% VENTAS	\$ 3.022.500.000		\$ 90.675.000	3,00%
5. Costos y Gastos de POSVENTA	1,00%	% VENTAS	\$ 5.600.000		\$ 56.000	0,00%
<b>COSTOS FINANCIEROS</b>					\$ 249.658.500	8,26%
1. Prestamo Banca	0,00%	% VENTAS	\$ 3.022.500.000		\$ 0	0,00%
2. Capital Propio	8,26%	% VENTAS	\$ 3.022.500.000		\$ 249.658.500	8,26%
<b>TOTAL INGRESOS</b>					\$ 3.022.500.000	100,00%
<b>TOTAL EGRESOS (SIN LOTE)</b>					\$ 2.013.386.029	66,61%
<b>UTILIDAD RESIDENCIAL</b>					\$ 90.125.000	5,00%
<b>UTILIDAD COMERCIAL</b>					\$ 110.000.000	10,00%
<b>TOTAL LOTE</b>	<b>ÁREA m²</b>	<b>VALOR m²</b>	<b>VALOR m² - REDONDEADO</b>	<b>VALOR TOTAL</b>	<b>% VENTAS (d)</b>	
	147,00	\$ 5.503.326		\$ 808.988.971	18,39%	

VALOR ADOPTADO TOTAL \$ 808.988.971

VALOR POR m<sup>2</sup> \$ 5.503.326

Ahora, procedo a realizar el cálculo de la construcción del edificio. Para este componente aplico el método costo reposición depreciado. En la siguiente tabla se resume su aplicación:

AREA CONSTRUIDA ACTUAL: 622 m<sup>2</sup>

INMOBILIARIA	SUJETO	ALCANCE
CODIGO	CTZ01965	residencia
TIPO-INM	CASA	CRITERIO DEL AVALUADOR
ESTRATO	2	CERTIFICADO DE ESTRATIFICACION
AREA-CONST	622,00	ficha catastral
FECHA-CNS	1.965	ESCRITURA PUBLICA
EDAD	57	CALCULO DEL AVALUADOR
ESTADO	3,00	CRITERIO DEL AVALUADOR
SISTEMA CONSTRUCTIVO	APORTICADO	CRITERIO DEL AVALUADOR
VIDA UTIL AÑOS	100	RES-IGAC 620 ARTICULO 2° PARAGRAFO UNICO
% EDAD	57,00%	CALCULO DEL AVALUADOR
% DEPRECIACION	52,60%	ECUACIONES (TABLA) ROSS Y HEIDECK
VALOR m2 CONSTRUCCION NUEVO	<b>2.577.000</b>	TABLA DE COSTO POR ESTRATO
VALOR m2 GASTADO	1.355.502	CALCULO DEL AVALUADOR
VALOR m2 DEPRECIADO	1.221.498	CALCULO DEL AVALUADOR
<b>VALOR CONSTRUCCION</b>	<b>759.771.756</b>	<b>CALCULO DEL AVALUADOR</b>

#### RESUMEN TASACIÓN VALOR FÍSICO

VALOR LOTE \$ 808.988.971

VALOR CONSTRUCCION \$ 759.771.756

VALOR TOTAL \$ 1.568.760.727

**VALOR EN LETRAS: MIL QUINIENTOS SESESENTA Y OCHO MILLONES SETECIENTOS SESENTA MIL SETECIENTOS VEINTISIETE PESOS/ML.**



#### 14. ENFOQUE DE LA RENTA – METODO DE FLUJO DE CAJA DESCONTADO PARA EL HOTEL GOOD NIGHT VALOR ACTUAL

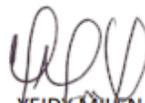
Los datos de entrada para este cálculo son combinados; es decir, se tienen en cuenta todos los egresos reportados en el Estado de Resultados Integrales – Comparativo al 31 de diciembre de 2022 y 2021. También los ingresos por actividades ordinarias o sea servicios de alojamiento, que son: \$ 206.667.542, salen de dicha fuente; pero los ingresos por los cánones de arrendamiento de los locales comerciales del Hotel Good Night vienen de trasladar el monto del canon actual al 2022, como le explico posteriormente.

##### ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES COMPARATIVO A 31 DE DICIEMBRE DE 2022-2021 EN PESOS COLOMBIANOS

	NOTAS	dic-22	dic-21
Ingresos de actividades ordinarias	6	206.667.542	236.944.997
Costos directos de operación	7	-225.241.274	- 216.055.833
<b>RESULTADO OPERACIONAL</b>		<b>-18.573.732</b>	<b>20.889.164</b>
Gastos de administración	8	-87.316.000	- 14.622.174
<b>RESULTADO TOTAL DEL EJERCICIO</b>		<b>-105.889.732</b>	<b>6.266.990</b>
Otros resultados integrales	9		
Otros Ingresos		103.712.110	-
Otros egresos		0	-
<b>RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL AÑO</b>		<b>-2.177.622</b>	<b>6.266.990</b>



ADRIAN OSORIO LOPERA  
Liquidador



YEIDY MILENA VARGAS VELASQUEZ  
Contadora

Según el estado de resultados integrales del 2022, los costos directos de operación de este año suman \$ 225.241.274; sin embargo, la suma de estos costos detallados o discriminado arroja una cantidad diferente un tanto mayor.

## 7. COSTOS DIRECTOS DE OPERACIÓN

GASTOS	Dic 22	Dic 21
<b>SUELDOS Y SALARIOS POR BENEFICIOS A EMPLEADOS</b>	90.372.079	62.486.186,00
HONORARIOS	0	17.810.850,00
IMPUESTOS	0	12.872.237,00
SERVICIOS	107.548.717	54.706.242,00
LEGALES	1.698.919	704.900,00
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	15.403.931	16.688.524,00
DIVERSOS	11.431.927	44.732.690,00
<b>DEPRECIACIONES</b>	0	6.054.204,00

**Imagen 6.** Detalle de los costos directos de operación para 2021 y 2022, del estado de resultados integrales. **Fuente:** Liquidador.

7. Costos directos de operación	
Sueldos y salarios por beneficios a empleados	\$ 90.372.079
Servicios	\$ 107.548.717
Legales	\$ 1.698.919
Mantenimiento y reparaciones	\$ 15.403.931
Diversos	\$ 11.431.927
Total	\$ 226.455.573

Para efectos de calcular el flujo de caja descontado, se tomara el mayor valor de los costos directos de operación del año 2022, o sea: \$ 226.455.573, siendo así, más conservador.

## Cálculo del canon de arrendamiento para el año 2022

Canones de Arrendamiento 2023	
Local de Apuestas Gana	\$ 1.380.000
Carrera 46 45 - 22 L 102	\$ 3.520.000
Carrera 46 45 - 22 L Int 300	\$ 6.490.000
Carrera 46 45 - 22 L Int 103	\$ 2.750.000
Suma de los Canones de Arrendamiento 2023	\$ 14.140.000
Suma de los Canones de Arrendamiento para 2022	\$ 11.453.400

Si bien en el estado de resultados integrales – comparativo al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los ingresos por cánones de arrendamiento son de \$ 103.712.110, para calcular los flujos de cajas descontados, se ajustó este valor conforme con la información actualizada y suministrada por el liquidador, descontándole un 10% correspondiente al aumento que se le aplicó a dicho canon en el 2023 y un 10% adicional por el costo de la administración por parte de la agencia de arrendamientos.

Suma de los cánones en 2023 = \$ 14.140.000

Suma de los cánones en 2022 = \$ 14.140.000 x 0,90 = \$ 12.726.000

Suma de los cánones de arrendamiento para el 2022 = \$ 12.726.000 x 0,90 = \$ 11.453.400, este valor ya refleja también el costo de la administración de los locales por parte de la agencia de arrendamiento.

Tabla de ingresos y egresos para el hotel Good Night en el año 2022 para obtener el flujo de caja descontado.

IPC Junio del 2023	133,78
IPC Diciembre de 2022	126,03
Ingresos por Alojamientos Año 2022 Informe Contable	\$ 206.667.542
Número de Habitaciones Disponibles Durante el Año	10220
Tarifa Año 2023	\$ 50.000
Tarifa Ajustada al año 2022	\$ 47.103
Número de Habitaciones Reservadas Durante el año 2022	4133,35
% de Ocupación del Año 2022	40,44%
Ingresos Mensuales Año 2022 por Alojamientos	\$ 17.222.295
Ingresos Mensuales Año 2022 por Arrendamientos	\$ 11.453.400
Ingresos Mensuales Totales del año 2022	\$ 28.675.695
Ingresos Totales del Año 2022 (por los conceptos de alojamientos y arrendamientos)	\$ 344.108.342
<b>Egresos Año 2022 ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES COMPARATIVO A 31 DE DICIEMBRE DE 2022-2021. Pág. 11 documento del 5 de Julio de 2023, carpeta primera instancia</b>	\$ 225.241.274
Sueldos y salarios por beneficios a empleados	\$ 90.372.079
Servicios	\$ 107.548.717
Legales	\$ 1.698.919
Mantenimiento y reparaciones	\$ 15.403.931
Diversos	\$ 11.431.927
Honorarios liquidador	\$ 77.316.000
Honorarios contables	\$ 10.000.000
<b>Egresos Totales Año 2022</b>	\$ 313.771.573
<b>Egresos Totales Mensuales Año 2022</b>	\$ 26.147.631
<b>Razón de gastos en comparación de ingresos</b>	91,18%

## MODELO FLUJO DE CAJA DESCONTADO

### Parametros

Ingresos Mensuales Reales del Hotel Good Night en 2022 \$ 28.675.695	Plazo del contrato 10 años Incremento año Inflacion + 2 puntos Tasa libre riesgo mes 0,79% Tasa libre riesgo año 9,96%
---	---

INGRESOS	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
\$ 344.108.342 \$ 381.381.335 \$ 422.691.649 \$ 468.476.598 \$ 519.220.862 \$ 575.461.624 \$ 637.794.251 \$ 706.878.600 \$ 783.445.999 \$ 868.306.996 \$ 962.359.934											
EGRESOS											
Egresos Reales Mensuales del Hotel Good Night en 2022	\$ 26.147.631 \$ 28.456.927 \$ 30.970.175 \$ 33.705.387 \$ 36.682.166 \$ 39.921.847 \$ 43.447.649 \$ 47.284.842 \$ 51.460.926 \$ 56.005.832 \$ 60.952.133										
Total egresos	\$ 26.147.631 \$ 28.456.927 \$ 30.970.175 \$ 33.705.387 \$ 36.682.166 \$ 39.921.847 \$ 43.447.649 \$ 47.284.842 \$ 51.460.926 \$ 56.005.832 \$ 60.952.133										
INGRESO NETO OPERATIVO	\$ 317.960.711 \$ 352.924.407 \$ 391.721.474 \$ 434.771.211 \$ 482.538.696 \$ 535.539.777 \$ 594.346.602 \$ 659.593.758 \$ 731.985.073 \$ 812.301.164 \$ 901.407.801	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
											9.050.279.123 Valor terminal

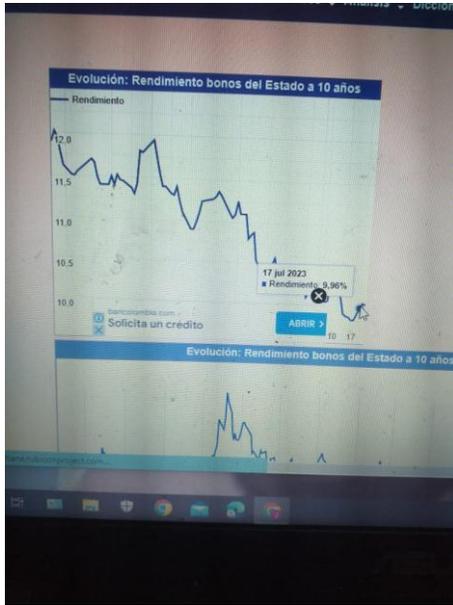
VPN	\$3.316.751.076,82
VPN perpetuidad	\$3.184.783.618,74
<b>Valor Comercial</b>	<b>\$6.501.534.695,56</b>

## PREMISA DE INDICADORES

### Tasa de Interés Libre de Riesgo Utilizada en Flujo de Caja

Para calcular esta tasa, acudimos a los indicadores publicados por fuentes autorizadas como el Banco de la Republica, entidades financieras como Corfinsura, a través de sus plataformas, como [www.datosmacro.com](http://www.datosmacro.com).

Para el incremento de los ingresos anuales, o sea la inflación, se tuvo presente el IPC + 2 puntos. Aclaro que es el IPC proyectado y se calculó mediante la media geométrica entre la inflación actual que es 13% y la esperada para el fin del 2023 que es 6%, dando como resultado una inflación de 8,8% que es la usada en el cálculo.



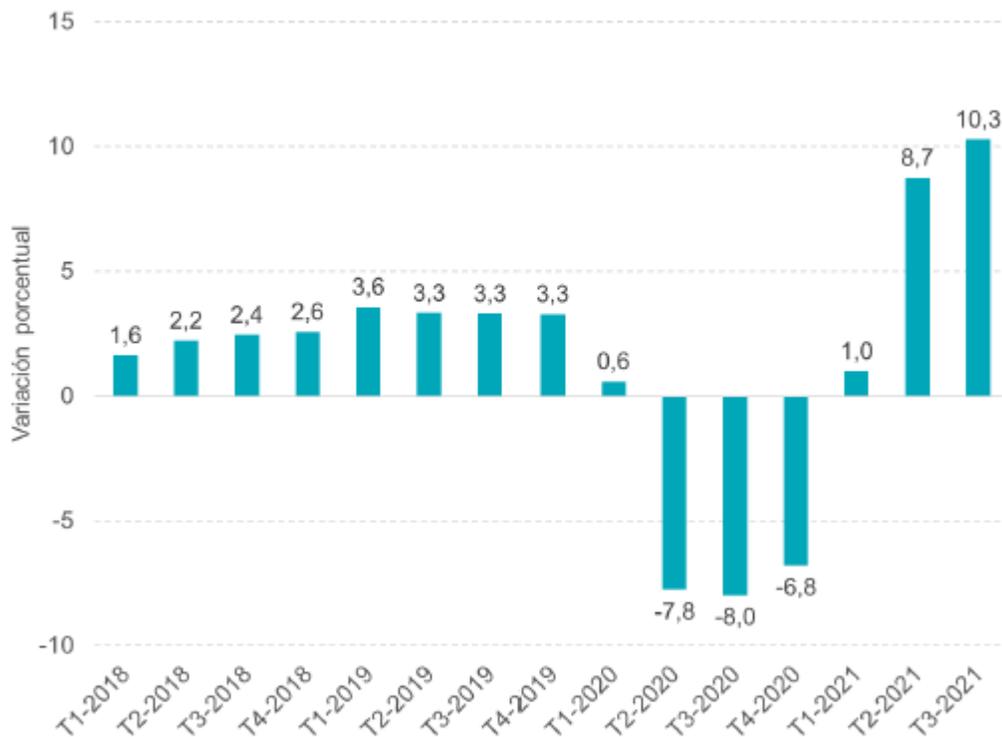
**Imagen 7.** Tasa libre de riesgo elegida de acuerdo al comportamiento de los bonos del estado a 10 años. **Fuente:** [www.datosmacro.com](http://www.datosmacro.com).

## 15. ENFOQUE DE LA RENTA – METODO DE FLUJO DE CAJA DESCONTADO PARA EL HOTEL GOOD NIGHT VALOR CON LOS PROMEDIOS DEL SECTOR

### 15.1. ESTUDIO DE LA ZONA HOTELERA DEL CENTRO DE MEDELLÍN Y DEL FLUJO DE TURISTAS Y PASAJEROS POR LOS TERMINALES AEREOS DE LA CIUDAD.

Durante la pandemia del COVID 2019, el sector económico en Colombia afrontó un periodo difícil. Particularmente en el primer trimestre del 2020, donde solo experimentó un crecimiento en el PIB de 0,6% y en los trimestres siguientes, segundo y tercero, donde incluso el mencionado PIB decreció, como se muestra en la gráfica de abajo. Sin embargo, para el cuarto trimestre del 2020, ya mostró una recuperación del 1% y en los siguientes dos trimestres; es decir, el primer y segundo trimestre del 2021, la recuperación porcentual del PIB, fue del 8,7% y 10,3% respectivamente.

Gráfico 1. Tasa de crecimiento en Colombia, según PIB\*



Fuente: DANE, Cuentas Nacionales, 2022.  
\*2019 provisional, 2020 y 2021 preliminar.

**Imagen 8.** Tomada del anuario estadístico de Medellín 2021 – Pág. 9. **Fuente:** OTM (Observatorio Turístico de Medellín).

Analizando la tasa de crecimiento del PIB del sector de alojamiento y servicios de comida y comparándolo con otros sectores entre 2019 - 2020 y 2019 - 2021, dicho sector sí mostró una recuperación como se esperaba. Esto tomando en consideración, que las medidas restrictivas que se adoptaron como consecuencia de la pandemia del COVID 19, lo golpearon directamente. Ver cuadro detallado abajo.

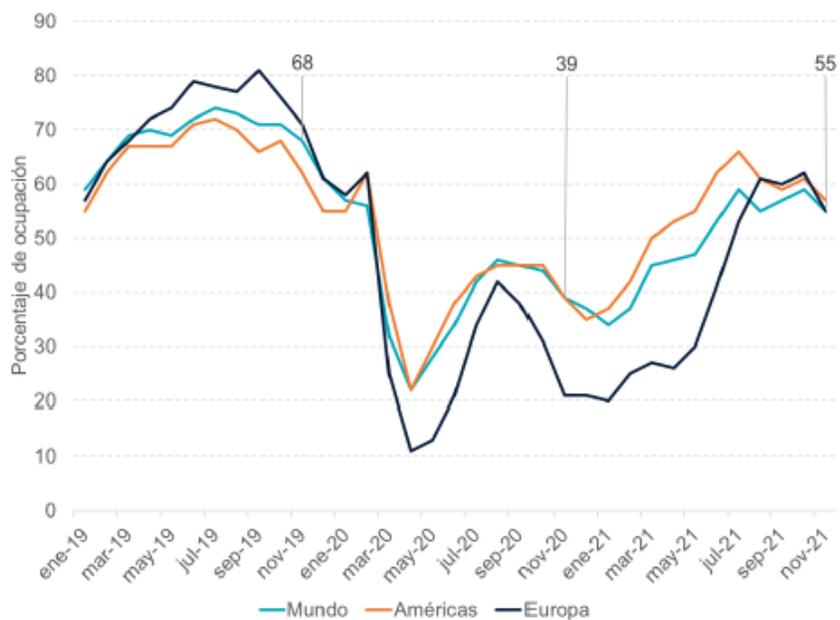
Actividad económica	2019 vs 2021	2020 vs 2021
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	5,0	2,3
Explotación de minas y canteras	-16,6	-2,2
Industrias manufactureras	6,1	18,4
Electricidad, gas, agua, gestión de desechos	1,7	5,0
Construcción	-24,2	2,7
Comercio al por mayor y al por menor, transporte, alojamiento y servicios de comida	-0,5	21,8
Comercio al por mayor y al por menor	8,4	14,7
Transporte y almacenamiento	-11,8	14,3
Alojamiento y servicios de comida	-7,1	61,8
Información y comunicaciones	6,3	8,7
Actividades financieras y de seguros	5,3	3,4
Actividades inmobiliarias	4,0	2,0
Actividades profesionales, científicas, técnicas y servicios administrativos	3,9	9,4
Administración pública y defensa, educación, salud humana y servicios sociales	6,9	7,0
Actividades artísticas, de entretenimiento y de los hogares	16,8	34,6
<b>Producto Interno Bruto</b>	<b>1,5</b>	<b>10,3</b>

Fuente: DANE, Cuentas Nacionales, 2022, cálculos propios.  
\*2019 provisional, 2020 y 2021 preliminar.

**Imagen 9.** Tomada del anuario estadístico de Medellín 2021 – Pág. 10. **Fuente:** OTM (Observatorio Turístico de Medellín).

Esta reacción del sector, mostró un panorama más alentador para los periodos venideros, de hecho, según datos de la OMT (Organización Mundial de Turismo), ya a finales de 2021, está economía a nivel mundial experimentaba una clara mejoría.

Gráfico 4. Tasa de ocupación de alojamientos en el mundo (porcentaje por mes)

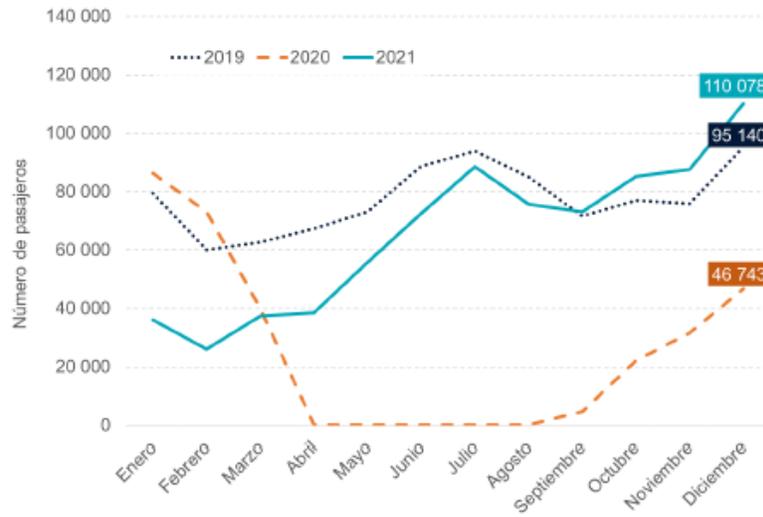


Fuente: OMT, 2022.

**Imagen 10.** Tomada del anuario estadístico de Medellín 2021 – Pág. 10. **Fuente:** OTM (Observatorio Turístico de Medellín).

Durante el mismo periodo, el ingreso de pasajeros internacionales, a través del terminal José María Córdoba, también se estabilizó, comparándolo con el año 2019, mostrando incluso un leve incremento.

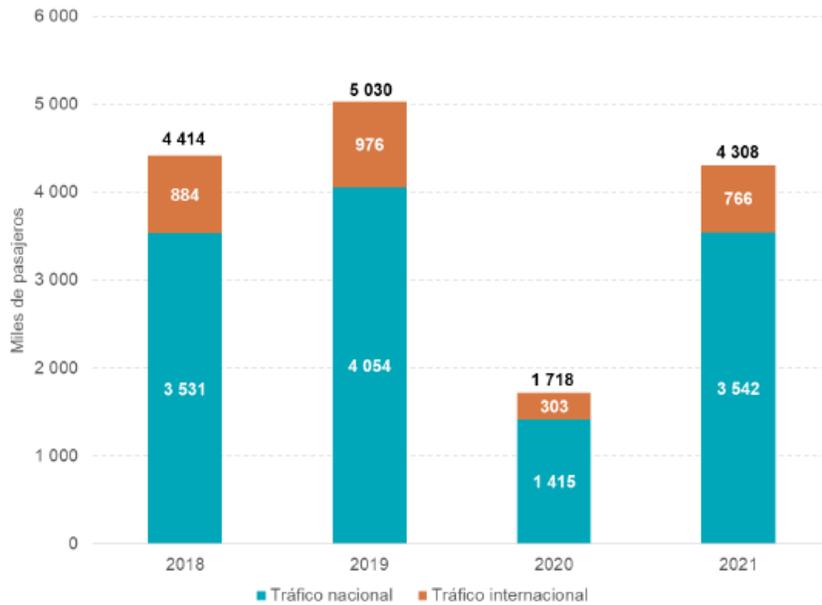
Gráfico 6. Ingreso mensual de pasajeros por el Aeropuerto Internacional José María Córdoba



Fuente: Migración Colombia, 2022, cálculos OTM.

**Imagen 11.** Tomada del anuario estadístico de Medellín 2021 – Pág. 20. **Fuente:** Migración Colombia 2022 (Observatorio Turístico de Medellín).

Gráfico 9. Ingreso anual de pasajeros por el Aeropuerto Internacional José María Córdova y el Aeropuerto Olaya Herrera



Fuente: Aeronáutica Civil, 2022, cálculos OTM.

Tabla 3. Ingreso anual de pasajeros nacionales por el Aeropuerto Internacional José María Córdova y el Aeropuerto Olaya Herrera

## COMPORTAMIENTO DEL SECTOR HOTELERO EN MEDELLÍN EN LOS ULTIMOS 4 AÑOS

<https://www.turismomde.gov.co/>

Ingresando en tableros dinámicos, seleccionando alojamientos, luego, ocupaciones y tarifas hoteleras y por ultimo ver más, podemos encontrar la siguiente tabla de resumen:



En esta tabla se puede apreciar la siguiente información:

## Ocupación Hotelera Promedio en Medellín

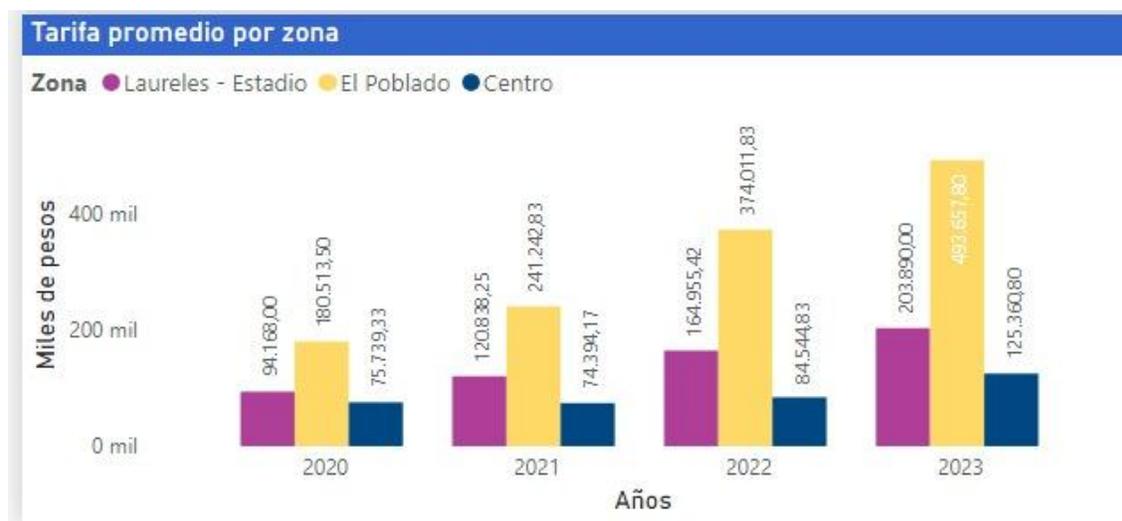
Año	% de Ocupación Promedio
2020	25,2%
2021	50,6%
2022	77%
Primer Semestre del 2023	71,7%

## Tarifa Promedio Hoteles en Medellín

Año	Tarifa Promedio Hoteles en Medellín
2020	\$ 143.926
2021	\$ 225.219
2022	\$ 337.388
Primer Semestre del 2023	\$ 431.950

<https://www.turismomde.gov.co/>

Ingresando en tableros dinámicos, seleccionando alojamientos, luego, ver más, ocupaciones y tarifas hoteleras, ver más y por ultimo: zonas hoteleras, podemos encontrar la siguiente tabla de resumen:



Tarifas promedio en Medellín por zonas. Fuente: SITUR (administrada por la Federación Nacional de Comerciantes FENALCO seccional Antioquia, con el respaldo de la secretaría de desarrollo económico de Medellín y hacen parte de la política pública de turismo de Medellín)



Ocupación Hotelera en Medellín por zonas. Fuente: SITUR (administrada por la Federación Nacional de Comerciantes FENALCO seccional Antioquia, con el respaldo de la secretaría de desarrollo económico de Medellín y hacen parte de la política pública de turismo de Medellín)

Evolución de la Ocupación Hotelera del Centro de Medellín en los Últimos 4 Años

Año	% de Ocupación
2020	20,7%
2021	40,6%
2022	55,1%
2023	40,3%

Proyección de la Ocupación Hotelera en el Centro de Medellín al Finalizar el 2023

Año	% de Ocupación del Centro
2021	40,6%
2022	55,1%
Primer Semestre de 2023	40,3%
Media Geométrica Últimos 3 años	44,8%

Si bien la ocupación hotelera venía en aumento desde el año 2021, dado que este año hubo un aumento en el IVA del 5% al 19% en los tiquetes aéreos, un aumento del IVA en las tarifas hoteleras del 0 al 19% y un aumento en la inflación, se prevé que el segundo semestre del 2023 tendrá un porcentaje de ocupación hotelera más bajo que el del año pasado.

<https://www.turismomde.gov.co/>

Ingresando en tableros dinámicos, seleccionando alojamientos, luego, ver más, ocupaciones y tarifas hoteleras, ver más y por ultimo: zonas hoteleras y finalmente dando click a la derecha, se encuentran las proyecciones para los siguientes seis meses.

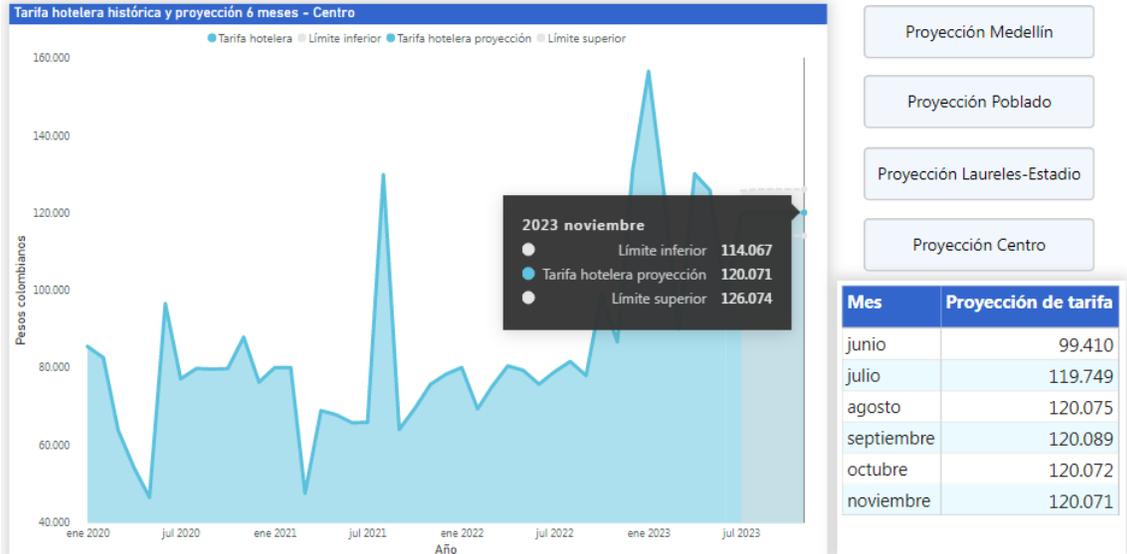


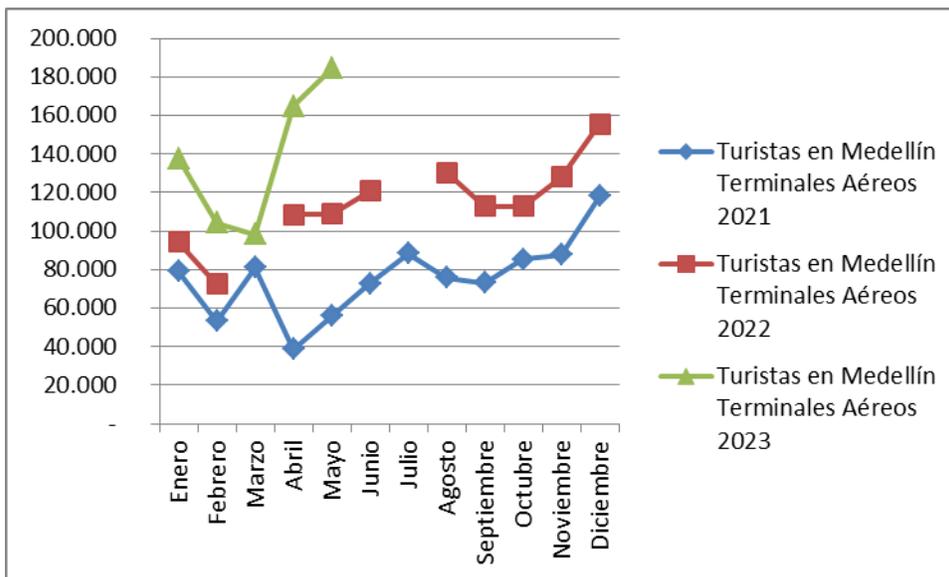
Figura . Fuente: <https://www.turismomde.gov.co/> del observatorio de turismo de Medellín.

Como se observa en la gráfica anterior, la proyección de la tarifa hotelera en el centro de Medellín, para el segundo semestre de 2023, está alrededor de los \$ 120.000.

**FLUJO DE TURISTAS EN MEDELLÍN POR LOS TERMINALES AEREOS ENTRE 2021 Y 2023**

	Turistas en Medellín Terminales Aéreos 2021	Turistas en Medellín Terminales Aéreos 2022	Turistas en Medellín Terminales Aéreos 2023
Enero	78.993	94.103	137.673
Febrero	53.210	72.318	104.045
Marzo	80.948		98.196
Abril	38.574	108.443	164.949
Mayo	55.796	108.662	184.198
Junio	72.567	120.789	
Julio	88.392		
Agosto	75.554	130.494	
Septiembre	73.024	112.803	
Octubre	85.217	112.803	
Noviembre	87.647	128.055	
Diciembre	118.078	155.411	
Totales	908.000	1.143.881	689.061

**Tabla .** Flujo de turistas en Medellín por los terminales aéreos durante el 2021, 2022 y hasta Mayo de 2023. No se reportaron datos para los meses Marzo y Julio de 2022. **Fuente:** <https://www.turismomde.gov.co/observatorio>, tableros dinámicos, reportes mensuales (Observatorio Turístico de Medellín).



**Gráfica .** Gráfica de líneas que representa el flujo de turistas en Medellín a través de los terminales aéreos entre Enero de 2021 y Mayo de 2023. **Fuente:** Propia, tabulando datos en Excel del Observatorio Turístico de Medellín.

**FLUJO DE PASAJEROS POR LOS TERMINALES AEREOS DE MEDELLIN - AEROPUESTOS JOSE MARIA CORDOBA Y ENRIQUE OLAYA HERRERA**

Tráfico de Pasajeros Colombia  
Airplan

		Junio		% Var	Anual		% Var
		2022	2023		2022	2023	
Tráfico Doméstico		1,206,898	930,903	(22.9)	6,467,279	5,899,180	(8.8)
MDE	Rionegro	897,878	680,518	(24.2)	4,787,139	4,408,266	(7.9)
EOH	Medellín	106,581	103,276	(3.1)	588,333	568,942	(3.3)
MTR	MTR Montería	136,421	94,926	(30.4)	750,665	637,819	(15.0)
APO	Carepa	25,025	17,666	(29.4)	131,047	100,841	(23.0)
UIB	Quibdó	32,797	32,630	(0.5)	172,360	171,315	(0.6)
CZU	Corozal	8,196	1,887	(77.0)	37,735	11,997	(68.2)
Tráfico Internacional		245,285	233,246	(4.9)	1,211,653	1,375,748	13.5
MDE	Rionegro	245,285	233,246	(4.9)	1,211,653	1,375,748	13.5
ECH	Medellín	-	-				
MTR	Montería						
APO	Carepa						
UIB	Quibdó						
CZU	Corozal						

Figura . Tráfico de pasajeros a través de los terminales aéreos de Medellín. Comparación de los meses de Junio de 2022 y Junio de 2023, anual total de 2022 y anual parcial de 2023. Fuente [www.asur.mx/](http://www.asur.mx/) (Airplan). Ruta de acceso: asur/noticias/asur anuncia el total del tráfico para Junio del 2023/ leer +/descarga.

La tabla muestra una disminución de pasajeros internacionales comparativamente entre el mes de Junio de 2022 y el mes de Junio de 2023 y esto se debe a la salida de operación de dos aerolíneas en el país, en Marzo de este año; sin embargo, globalmente, el año 2023, tiende a tener mejores cifras, tanto en pasajeros nacionales como internacionales.

Terminal Aereo	Junio de 2022	Junio de 2023	Total 2022	Total Parcial 2023
Jose Maria Cordoba Pasajeros Nacionales	897.878	680.518	4.787.139	4.408.266
Enrique Olaya Herrera Pasajeros Nacionales	680.518	103.276	588.333	568.942
Jose Maria Cordoba Pasajeros Internacionales	245.285	233.246	1.211.653	1.375.748
<b>Totales</b>	<b>1.823.681</b>	<b>1.017.040</b>	<b>6.587.125</b>	<b>6.352.956</b>

## 15.2. ENCUESTAS REALIZADAS A LOS HOTELES DEL SECTOR INCLUIDO EL GOOD NIGHT

Se realizó una encuesta dirigida a los hoteles del centro de Medellín más cercanos al Aparta Hotel Good Night, con el fin de obtener datos económicos que reflejaran la

gestión administrativa de los mismos y también la percepción que tienen frente a la actualidad y el futuro de esta industria.

### Encuesta del Aparta Hotel Good Night

ENCUESTA HOTELES CENTRO DE MEDELLÍN		
1	Nombre del hotel	GOOD NIGHT
2	Dirección del hotel	CARRERA 46 NUMERO 45 22
3	Tipo de hotel / número de estrellas	
4	Nombre de quien responde la encuesta	ADRIAN OSORIO
5	Cargo	Representante Legal
6	Número de plantas o pisos del hotel	4
7	Número de habitaciones del hotel	28
8	Número de empleados	5
9	Características de las habitaciones (sencilla, doble, multiple, suite)	multiples
10	Tipo de habitación o de servicio de mayor demanda	ninguna
11	Mes de mayor demanda del hotel y numero de servicios	diciembre
12	Número de servicios mensuales por tipo de habitación	es muy aleatorio y la demanda esta a la baja
13	Ingreso promedio / mes	12.325.605
14	Gasto promedio / mes	19.947.153
15	Tarifas del hotel	50.000
16	Que beneficios considera que tiene la ubicación en el centro de la ciudad?	ninguna
17	Cual considera usted, que es el futuro de los hoteles en Medellín?	No somos expertos en el sector hotelero para responder esta pregunta
18	Según su opinión, cual puede ser la causa de la quiebra o banca rota de un hotel?	Nos abstenemos de emitir concepto

### Encuesta Hotel Mándala

ENCUESTA HOTELES CENTRO DE MEDELLÍN		
1	Nombre del hotel	Mandala Medellín
2	Dirección del hotel	Calle 47 45 - 11
3	Tipo de hotel / número de estrellas	3 Estrellas
4	Nombre de quien responde la encuesta	Valentina Medina Calderón
5	Cargo	Comercial
6	Número de plantas o pisos del hotel	6 pisos
7	Número de habitaciones del hotel	62
8	Número de empleados	25
9	Características de las habitaciones (sencilla, doble, multiple, suite)	Doble, múltiple, suite jacuzzi y bañera
10	Tipo de habitación o de servicio de mayor demanda	Doble matrimonial
11	Mes de mayor demanda del hotel y numero de servicios	Agosto, Octubre, Diciembre y Enero
12	Número de servicios mensuales por tipo de habitación	600
13	Ingreso promedio / mes	\$ 130.000.000
14	Gasto promedio / mes	15%
15	Tarifas del hotel	\$ 113.000 - \$ 350.000
16	Que beneficios considera que tiene la ubicación en el centro de la ciudad?	Comercio, área turística, transportes, restaurantes
17	Cual considera usted, que es el futuro de los hoteles en Medellín?	Será uno de los modelos económicos principales de la ciudad junto a ala gastronomía
18	Según su opinión, cual puede ser la causa de la quiebra o banca rota de un hotel?	Actualización de plataformas, redes sociales, no tener en cuenta Revpar

Encuesta Hotel Casa Real

ENCUESTA HOTELES CENTRO DE MEDELLÍN		
1	Nombre del hotel	Hotel Casa Real
2	Dirección del hotel	Carrera 45 46 - 09
3	Tipo de hotel / número de estrellas	
4	Nombre de quien responde la encuesta	Yeris Coronado
5	Cargo	Recepcionista
6	Número de plantas o pisos del hotel	5
7	Número de habitaciones del hotel	38
8	Número de empleados	5 (2 recepcionistas fijos, 1 reemplazo, 2 camareras)
9	Características de las habitaciones (sencilla, doble, multiple, suite)	Todas las habitaciones cuentan con TV LCD, cama doble, baño y ventilador. Hay 34 habitaciones sencillas con cama doble y 4 habitaciones multiples con camas dobles
10	Tipo de habitación o de servicio de mayor demanda	Sencilla
11	Mes de mayor demanda del hotel y numero de servicios	Julio, Agosto, Septiembre, Octubre, Noviembre, Diciembre y primera semana de Enero
12	Número de servicios mensuales por tipo de habitación	En el primer semestre, o sea de la segunda semana de Enero hasta Junio es la temporada baja y durante esos meses la ocupación es al 50%, o sea 19 habitaciones ocupadas durante el mes. En el segundo semestre, o sea desde Julio hasta la primera semana de Enero la ocupación es del 100 %, o sea las 38 habitaciones permanecen ocupadas todo el mes
13	Ingreso promedio / mes	
14	Gasto promedio / mes	
15	Tarifas del hotel	\$ 36.000
16	Que beneficios considera que tiene la ubicación en el centro de la ciudad?	Lo cercano a todo, cerca al metro, los museos, parques
17	Cual considera usted, que es el futuro de los hoteles en Medellín?	Tendrán un buen futuro siempre que tengan una buena administración, buen aseo y un buen beneficio económico para el huesped
18	Según su opinión, cual puede ser la causa de la quiebra o banca rota de un hotel?	Una mala administración

Se visitaron los hoteles: Metro Hotel, 47 Medellín Street, donde se habló con la coordinadora operativa Adriana, Hotel Bombona, administrado por Jorge Lopera y donde se dejó la encuesta con Judit Acevedo; pero nunca la respondieron.

Encuesta rechazada por Metro Hotel. Según Erica Segura, quien es una recepcionista, de gerencia se les prohibió diligenciarla.

*No llevar*

ENCUESTA HOTELES CENTRO DE MEDELLIN	
1	Nombre del hotel
2	Dirección del hotel
3	Tipo de hotel / número de estrellas
4	Nombre de quien responde la encuesta
5	Cargo
6	Número de plantas o pisos del hotel
7	Número de habitaciones del hotel
8	Número de empleados
9	Características de las habitaciones (sencilla, doble, multiple, suite)
10	Tipo de habitación o de servicio de mayor demanda
11	Mes de mayor demanda del hotel y número de servicios
12	Número de servicios mensuales por tipo de habitación
13	Ingreso promedio / mes
14	Gasto promedio / mes
15	Tarifas del hotel
16	Que beneficios considera que tiene la ubicación en el centro de la ciudad?
17	Cual considera usted, que es el futuro de los hoteles en Medellín?
18	Según su opinión, cual puede ser la causa de la quiebra o banca rota de un hotel?

### 15.3. ENCUESTA A LA DIRECTORA DE COTELCO

Entrevistada: Dra. Sandra Restrepo

Fecha: Viernes 21 de Julio de 2023

Lugar: Carrera 43 C 6 Sur – 76 Hotel Sheraton Medellín

Hora: 9:00 am

#### PREGUNTAS

1. Según usted, Cual es la vocación actual del sector del hotelero del centro de Medellín?

R/ Su vocación es la de alojar huéspedes del tipo corporativo con una tarifa económica.

2. Como debería evolucionar esa vocación actual del sector hotelero del centro de Medellín o hacia qué tipo de público debería dirigir su atención?

R/ Anteriormente este sector se concentraba en turismo de negocio, ahora debe dar una mirada a un público que viene por motivos vacacionales y largas estadías. Por ejemplo, el hotel 3H era motel y ahora es hotel. El Hotel Casa Botero cambió la fachada y se renovó, para ser más atractivo al turista por vacaciones.

3. Cuáles son los aspectos de mayor relevancia que consideran los viajeros a la hora de elegir un hotel?

R/ La percepción de seguridad, el lugar donde se ubica, como está rodeado, como regreso por la noche, hay o no recepcionista o portero las 24 horas.

4. Cuán importante es para un hotel tener visibilidad en redes sociales, página web, pautas en plataformas?

R/ Si las grandes cadenas hoteleras, como Marriot, por ejemplo, tienen página web, redes sociales y pautan en plataformas como: Booking,

### 15.3. ESTUDIO DE TARIFAS DEL SECTOR HOTELERO MÁS CERCANO AL HOTEL GOOD NIGHT INCLUIDO

<b>Nombre del Hotel</b>	<b>Dirección</b>	<b>Beneficios</b>	<b>Fuente</b>	<b>Tarifa Habitación sencilla 1 Adulto</b>
47 Medellín Street	Calle 47 45 - 47	Parqueadero, desayuno, restaurante bar, coctel de bienvenida	Página web	\$ 110.000
Romanza Medellín	Carrera 45 46 - 43	Ascensor, parqueadero	Llamada telefónica (604)2515433	\$ 75.000
Hotel Bombona	Calle 47 45 - 12		Llamada telefónica (604) 5744499	\$ 35.000
Hotel Good Night	Carrera 46 45 - 20		Encuesta (604) 3227707 teléfono dañado	\$ 50.000
Hotel Casa Real	Carrera 45 46 - 09		Encuesta	\$ 36.000
Metro Hotel	Carrera 46 46 - 08		Llamada Telefónica (604) 5134866	\$ 48.000
Hotel Mándala	Calle 47 45 - 11	Parqueadero, restaurante, desayuno, ascensor	Encuesta	\$ 113.000 - \$ 350.000
Hotel Luxton	Carrera 45 46 - 61	Parqueadero de moto	Llamada telefónica (604)4797495	\$ 50.000
Hotel Eden	Carrera 45 46 - 49	Ascensor	Visita Presencial 25 de Julio de 2023	\$ 60.000
Hotel Medellín Kapital	Carrera 45 45 - 25	Parqueadero de moto	Visita presencial 25 de Julio de 2023	\$ 45.000

<b>Nombre del Hotel</b>	<b>Dirección</b>	<b>Beneficios</b>	<b>Fuente</b>	<b>Tarifa Habitación sencilla 1 Adulto</b>
Hotel Punto 1	Carrera 45 46 - 25	Parqueadero de moto	Visita Presencial 25 de Julio de 2023	\$ 50.000
Hotel Ayenda 1246 3H	Carrera 44 47 - 39	Parqueadero carro o moto, ascensor	Visita Presencial 25 de Julio de 2023	\$ 95.000
Hotel Medellín Appartments	Carrera 44 47 - 02	Desayuno, restaurante, zona húmeda con piscina y sauna	Visita Presencial 25 de Julio de 2023	\$ 161.000
Gran Hotel	Calle 45 - 54 92	Parqueadero, restaurante, ascensor, piscina, desayuno, habitación con AA	(604) 5134455	\$ 164.000 Feria de Flores \$ 233.000
Hotel Nutibara	Calle 52 A 50 - 46	Parqueadero, restaurante, ascensor, piscina, desayuno, habitación con AA, seguro hotelero	(604) 5115111	\$ 190.000

CALCULO DE LA TARIFA MEDIA GEOMETRICA DE LOS HOTELES DE LA ZONA DEL CENTRO DE MEDELLÍN MÁS CERCANOS AL HOTEL GOOD NIGHT INCLUYENDO EL GOOD NIGHTH

Nombre del Hotel	Beneficio	Tarifa por Noche Habitación Sencilla 1 Adulto
47 Medellín Street	Parqueadero, desayuno, restaurante bar, coctel de bienvenida	\$ 110.000
Hotel Romanza	Parqueadero, Ascensor	\$ 75.000
Hotel Bombona		\$ 35.000
Hotel Good Night		\$ 50.000
Hotel Casa Real		\$ 36.000
Hotel Kapital Medellín	Parqueadero moto	\$ 45.000
Hotel Eden	Ascensor	\$ 60.000
Hotel Punto 1	Parqueadero moto	\$ 50.000
Metro Hotel		\$ 48.000
Hotel Medellín Appartments	Desayuno, restaurante, zona humeda con piscina y sauna	\$ 161.000
Hotel Ayenda 1246 3H	Parqueadero carro o moto, ascensor	\$ 95.000
Hotel Mandala	Parqueadero, restaurante, desayuno, ascensor	\$ 113.000
Hotel Luxton	Parqueadero de moto	\$ 50.000
<b>Media Geométrica</b>		\$ 63.815

Si bien la tarifa promedio del centro de la ciudad para el segundo semestre del año 2023 es aproximadamente de \$ 120.000, no considere este valor y realice un estudio de tarifas en los hoteles más cercanos al Good Night, incluido este, con el fin de tener una base de cálculo más aproximada a la realidad.

Cálculo del canon de arrendamiento para el año 2023

Canones de Arrendamiento 2023	
Local de Apuestas Gana	\$ 1.380.000
Carrera 46 45 - 22 L 102	\$ 3.520.000
Carrera 46 45 - 22 L Int 300	\$ 6.490.000
Carrera 46 45 - 22 L Int 103	\$ 2.750.000
Suma de los Canones de Arrendamiento 2023	\$ 14.140.000
Neto del Canon Descontando Administración y otros	\$ 11.312.000

Este valor neto de \$ 11.312.000, es el que se usará para cálculo del flujo de caja descontado en este escenario, que corresponde al escenario con los promedios del sector.

Tabla de ingresos y egresos para el hotel Good Night en el año 2023 para obtener el flujo de caja descontado del escenario con valores promedios del sector.

Tarifa Promedio del Sector Proyectada para el Segundo Semestre del Año 2023	\$ 63.815
% Porcentaje de Ocupación Promedio de la Zona Hotelera del Centro de la Ciudad	42%
Capacidad Instalada del Hotel Good Night Anual	10220
Ingresos Anuales del Hotel Good Night	\$ 273.919.506
% Del Gasto Variable en Funcion de los Ingresos Según Juan Rincon Experto financiero de la Industria Hotelera	41,65%
Impuesto Sobre la Renta	33,00%
Impuesto Ica sobre los Ingresos	0,80%
Contribución Parafiscal de Turismo Fontur	0,25%
Egreso anual asociado al gasto variable	\$ 114.087.474
Egreso anual asociado al impuesto ICA	\$ 2.191.356
Egreso anual asociado a la contribución parafiscal turismo Fontur	\$ 684.799
Impuesto predial estimado anual	\$ 30.000.000
Egreso asociado al impuesto de renta	\$ 41.895.439
Egresos anuales Hotel Good Night	\$ 188.859.068
Ingresos Mensuales hotel Good Night por concepto de alojamientos	\$ 22.826.626
Egresos Mensuales Hotel Good Night por concepto de alojamientos	\$ 15.738.256
Canon de arrendamiento actual	\$ 11.312.000
Ingreso Total Mensual Good Night	\$ 34.138.626
Porcentaje razón de gastos en función de los ingresos	68,95%

Tabla porcentual de los costos variables de un hotel en función de sus ingresos

COSTOS VARIABLES	PORCENTAJE
NOMINA OPERACIÓN HABITACIONES	5,47%
OTROS GASTOS HABITACIONES (INCLUIDO VALOR DESAYUNO)	8,42%
NOMINA ADMINISTRACION	4,39%
GASTOS DEPARTAMENTOS MENORES (LAVANDERIA, RECREACION)	0,78%
OTROS GASTOS ADMINISTRACION	7,47%
NOMINA MERCADEO Y VENTAS	0,40%
OTROS GASTOS MERCADEO (COMERCIALIZACION, CANALES ELECTRONICOS, PROGRAMAS DE LEALTAD)	1,59%
SERVICIOS PUBLICOS	7,50%
GASTOS NO OPERACIONALES (4*1000, COMISIONES TC, COMISIONES BANCARIAS)	1,79%
NOMINA MANTENIMIENTO	1,45%
OTROS GASTOS MANTENIMIENTO	2,39%
<b>TOTAL COSTOS VARIABLES CON BASE EN INGRESOS TOTALES</b>	<b>41,65%</b>

**Tabla:** Costos fijos en expresados en valor porcentual sobre los ingresos. **Fuente:** Tesis: “Viabilidad de un Hotel en Medellín” de Juan Pablo Durán Rey, de la facultad de ingeniería financiera de EIA en 2021, quien concluyo la información mediante entrevista con Juan Rincón, experto en el ámbito financiero para la industria hotelera, con más de 15 años de experiencia.

En base a los datos anteriores ya explicados y justificados, se presenta el cálculo de flujo descontado, de este escenario que corresponde a los valores promedios del sector.

#### MODELO FLUJO DE CAJA DESCONTADO

##### Parametros

Ingresos mensuales good night con valores promedio \$ 34.138.626 Plazo del contrato 10 años  
Incremento año Inflacion + 2 puntos  
Tasa libre riesgo mes 0,79%  
Tasa libre riesgo año 9,96%

INGRESOS	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Canon renta anualizado	\$ 409.663.506	\$ 454.037.277	\$ 503.217.509	\$ 557.724.827	\$ 618.136.246	\$ 685.091.286	\$ 759.298.736	\$ 841.544.159	\$ 932.698.210	\$ 1.033.725.850	\$ 1.145.696.562
<b>EGRESOS</b>											
Egresos mensuales good night con gastos promedio	\$ 15.738.256	\$ 17.128.221	\$ 18.640.944	\$ 20.287.268	\$ 22.078.991	\$ 24.028.955	\$ 26.151.134	\$ 28.460.740	\$ 30.974.325	\$ 33.709.903	\$ 36.687.081
	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>Total egresos</b>	\$ 15.738.256	\$ 17.128.221	\$ 18.640.944	\$ 20.287.268	\$ 22.078.991	\$ 24.028.955	\$ 26.151.134	\$ 28.460.740	\$ 30.974.325	\$ 33.709.903	\$ 36.687.081
<b>INGRESO NETO OPERATIVO</b>	\$ 393.925.250	\$ 436.909.057	\$ 484.576.565	\$ 537.437.559	\$ 596.057.255	\$ 661.062.332	\$ 733.147.602	\$ 813.083.419	\$ 901.723.886	\$ 1.000.015.947	\$ 1.109.009.481
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
											\$ 11.134.633.347 Valor terminal

VPN \$4.095.608.194,14  
VPN perpetuidad \$3.918.265.658,35  
**Valor Comercial \$8.013.873.852,49**

## 16. ENFOQUE DE LA RENTA – METODO DE FLUJO DE CAJA DESCONTADO PARA EL EDIFICIO DE LA CARRERA 54 53 – 108.

Tabla de valores de los cánones de arrendamiento actualizados para el edificio con matrícula N°001N-34290.

Descripción	Valor del Cánon
Carrera 54 53 - 110 Piso 1	\$ 4.831.500
Carrera 54 53 - 108 Piso 1	\$ 870.000
Carrera 54 53 - 108 Piso 3	\$ 1.841.600
Carrera 54 53 - 108 Piso 4	\$ 1.432.300
Carrera 54 53 - 106 Piso 5	\$ 1.430.000
Total bruto	\$ 10.405.400
Total neto descontando administración	\$ 8.324.320

Se descuenta un 20% que corresponde a los conceptos de: tarifa o comisión que cobra la agencia de arrendamiento, vacancia, mantenimiento. Además, se tuvo en cuenta un impuesto predial anual de \$ 18.000.000.

Finalmente, los egresos mensuales para el primer periodo de cálculo son: \$3.581.080.

### MODELO FLUJO DE CAJA DESCONTADO

#### Parametros

Ingresos por Canones de

Arrendamiento Edificio

Carrera 54 53 - 108 \$ 10.405.400

Plazo del contrato 10 años

Incremento año Inflacion + 2 puntos

Tasa libre riesgo mes 0,79%

Tasa libre riesgo año 9,96%

INGRESOS	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
	\$ 124.864.800	\$ 138.389.857	\$ 153.379.915	\$ 169.993.660	\$ 188.406.967	\$ 208.814.759	\$ 231.433.075	\$ 256.501.352	\$ 284.284.965	\$ 315.078.033	\$ 349.206.532
EGRESOS											
Administración	\$ 3.581.080	\$ 3.897.352	\$ 4.241.557	\$ 4.616.161	\$ 5.023.850	\$ 5.467.544	\$ 5.950.425	\$ 6.475.952	\$ 7.047.892	\$ 7.670.346	\$ 8.347.772
	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Total egresos	\$ 3.581.080	\$ 3.897.352	\$ 4.241.557	\$ 4.616.161	\$ 5.023.850	\$ 5.467.544	\$ 5.950.425	\$ 6.475.952	\$ 7.047.892	\$ 7.670.346	\$ 8.347.772
INGRESO NETO OPERATIVO	\$ 121.283.720	\$ 134.492.504	\$ 149.138.358	\$ 165.377.499	\$ 183.383.117	\$ 203.347.215	\$ 225.482.650	\$ 250.025.400	\$ 277.237.073	\$ 307.407.687	\$ 340.858.760
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.422.276.703 Valor terminal

VPN \$1.259.947.847,16

VPN perpetuidad \$1.204.295.540,03

Valor Comercial \$2.464.243.387,19

## 17. CONCLUSIÓN DE VALOR

Partiendo del tipo de bien y encargo valuatorio, la metodología aplicada es la adecuada y corresponde al valor esperado más creíble y confiable.

## 18. DECLARO

No he sido designado para procesos anteriores o en curso para la misma parte.

Yo, Luis Fernando Rugeles Pineda, no me encuentro incurso en ninguna de las causales de exclusión de la lista de auxiliares de la justicia, de acuerdo con lo estipulado en el Artículo 50 del Código General del Proceso.

Declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados no son diferentes respecto de los que he utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias, esto atendiendo el código general del proceso.

## 19. CÓDIGO DE ÉTICA

El firmante certifica que la presente experticia, obedece estrictamente a los siguientes principios:

- El lugar de objeto de este avalúo fue inspeccionado personalmente.
- El firmante no tiene actualmente, ni contempla en futuro, intereses en los bienes involucrados en este informe.
- El firmante no tiene inclinaciones o intereses, en relación al asunto de este informe, tampoco con relación al solicitante.
- Este informe fue elaborado en observancia estricta a los principios de los códigos de ética profesional y a los documentos aportados e investigados.
- El presente informe consta de 104 folios tipeados, rubricados, estando el folio número 104 firmado y sus anexos, mas “idoneidad del perito”.

## 20. BIBLIOGRAFÍA

- Borrero Ochoa, Oscar A. (2008). Avalúos de Inmuebles y Garantías (Tercera Edición). Bogotá, D.C., Colombia, Bhandar Editor LTDA.
- Castrillón Diter, R.; Ochoa Ochoa, Francisco; L., Castrillón Restrepo, Ricardo. (Segunda Edición). Medellín, Antioquia, Colombia, SN.
- Cantú Martínez, Cesar, S., (Marzo de 2020), Proceso de Valuación, (pág. 35, 36,37). Revista más (+) Valor, N° 27, Bogotá, D.C., Colombia

## 21. ANEXOS

### 21.1. DONEIDAD



PIN de Validación: b48d0ac7



**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) LUIS FERNANDO RUGELES PINEDA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 71790977, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 01 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-71790977.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LUIS FERNANDO RUGELES PINEDA 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  
12 Mayo 2022

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  
12 Mayo 2022

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  
12 Mayo 2022

Regimen  
Régimen Académico

Página 1 de 5

#### 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  
12 Mayo 2022

Regimen  
Régimen Académico

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

##### **Alcance**

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
12 Mayo 2022

Regimen  
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  
12 Mayo 2022

Regimen  
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  
01 Jun 2018

Regimen  
**Régimen de Transición**

Fecha de actualización  
29 Abr 2022

Regimen  
**Régimen Académico**

#### 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  
12 Mayo 2022

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  
12 Mayo 2022

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 10 Semovientes y Animales

##### **Alcance**

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

Fecha de inscripción  
12 Mayo 2022

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  
12 Mayo 2022

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: b48d0ac7



Fecha de inscripción  
12 Mayo 2022

Regimen  
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

**Alcance**

- 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.

Fecha de inscripción  
12 Mayo 2022

Regimen  
Régimen Académico

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: MEDELLÍN, ANTIOQUIA  
Dirección: CALLE 49 C 20 - 18 BLOQUE 13 APTO 501  
Teléfono: 300-6004505  
Correo Electrónico: luisfer\_977@hotmail.com

**Títulos 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  
Ingeniero Mecánico- Universidad Antioquia

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) LUIS FERNANDO RUGELES PINEDA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 71790977. El(la) señor(a) LUIS FERNANDO RUGELES PINEDA 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: ae190a6e



**PIN DE VALIDACIÓN**

**ae190a6e**

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

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

## 21.2. CERTIFICADOS DE LOS CÁNONES DE ARRENDAMIENTO

DIEGO GOMEZ RENDON. C.C. 71.732.966  
JAVIER GOMEZ RENDON. C.C. 71.788.145  
APARTA HOTEL GOOD NIGH  
EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL

Medellín, julio 21 de 2023

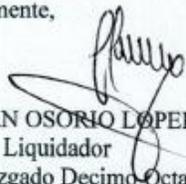
Señores:  
LUIS FERNANDO RUGELES  
Perito Avaluador

Asunto: Certificación de arriendos

Con el fin de complementar la información requerida, para terminar su dictamen pericial, le estamos remitiendo certificación; emitida por Arrendamientos Nutibara; del monto de los cánones de arriendo, con las respectivas fechas de inicio de los contratos.

Es importante anotar que los contratos de arriendo son de propiedad exclusiva del intermediario.

Atentamente,



ADRIAN OSORIO LÓPERA  
Liquidador  
C.C. Juzgado Decimo Octavo Civil Del Circuito



*La inmobiliaria  
que te entiende*

Admón de Bienes - Créditos Hipotecarios - Corretaje - Consultoría Inmobiliaria  
Miembros de la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia - Afiliados a Fenalco

Medellín, julio 21 de 2023

### HACEMOS CONSTAR

Que al señor **JAVIER GOMEZ RENDON** identificado con cédula de ciudadanía N° 71.788.145, le administramos los siguientes bienes inmuebles de su propiedad.

Dirección	canon arrendamiento	fecha inicio contrato
CR54 53 -106 P 5	\$1.430.000	febrero 9 de 2021
CR54 53 -108 P 1	\$ 870.000	agosto 1 de 2022
CR54 53 -108 P 3	\$1.841.600	febrero 1 de 2018
CR54 53 -108 P 4	\$1.432.300	febrero 1 de 2018
CR54 53 -110 P 1	\$4.831.500	mayo 1 de 2018
CR46 45 -22 L 102	\$3.520.000	enero 10 de 2013
CR46 45 -22 Local INT 300	\$6.490.000	diciembre 1 de 2012
CR46 45 -22 Local INT 103	\$2.750.000	septiembre 1 de 2021

Los contratos de arrendamiento tiene un incremento del 10% anual.

## 21.2 FICHAS CATASTRALES DE LOS PREDIOS EN ESTUDIO



MUNICIPIO DE MEDELLÍN  
Secretaría de Gestión y Control Territorial  
Subsecretaría de Catastro

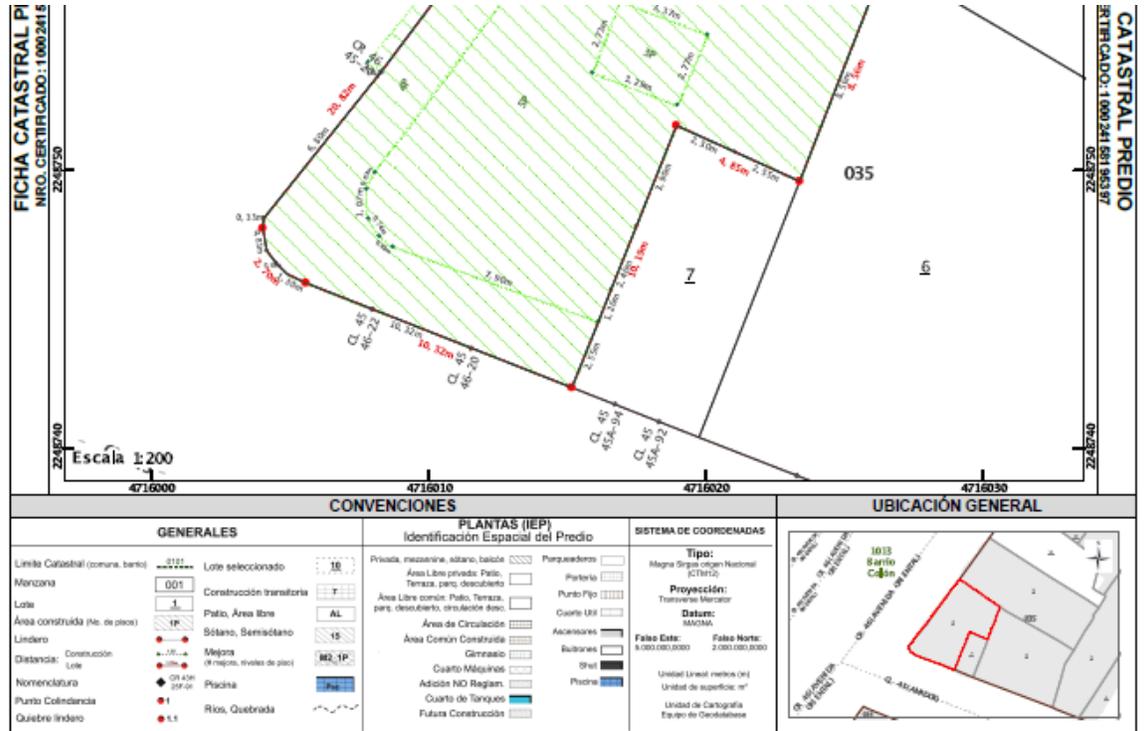


### FICHA CATASTRAL PREDIO

Datos vigentes a: 13/07/2023  
Origen Datos: SAP Producción

Nro. Certificado:  
100024158195397

INFORMACIÓN GENERAL						
UBICACIÓN DEL PREDIO					FOTO FACHADA	
DEPARTAMENTO:	05-ANTIOQUIA	MUNICIPIO:	001-MEDELLÍN			
COMUNA:	10 - LA CANDELARIA	BARRIO:	13 - BARRIO COLON			
DIRECCIÓN:	CR 046 045 020 00000	CBML ACTUAL:	10130350008			
NOMBRE:	GOOD NIGHT	CBML ANTERIOR:	10130350008			
INFORMACIÓN DEL LOTE						
SUELO:	01-URBANO	ESCRITURA:	0 DE - NOTARIA 0	ZHF:	334101431322	
USO:	9	TIPO:	14	DESTINACIÓN:	CBML C	
		CARACTERÍSTICA:	03 - CBML CONSTRUCCIÓN N.P.H		ZGE:	534
TIPO AVALÚO:	A	AVALÚO LOTE:	\$165.167.000	AVALÚO CONST.:	\$1.067.283.000	
		AVALÚO TOTAL:	\$1.232.450.000			
ÁREAS TOTALES (m²)						
LOTE:	249	CONSTRUCCIÓN:	1.164	COMÚN:	0	
					TOTAL PISOS:	5
INFORMACIÓN PREDIO						
CÓDIGO PREDIO:	268294 - MATRÍCULA	TIPO PREDIO:	CONSTRUCCIÓN N.P.H. (100%)	%DSG:	100,000	
UBICACIÓN PISO:	0	ESTRATO:	SIN ESTRATO			
NÚMERO PREDIAL:	050010103101300350008000000000	NUIP:	000000000000	IEP:	0	
MEJORA:	0					
INFORMACIÓN GRÁFICA						



DESTINACIONES PREDIO												
DESTINACIÓN					ÁREAS (m²)							
USO	TIPO	DESC	PUNTAJE	ID CAL.	MEZZANINE	SOTANO	PATIO	BALCON	TERRAZA	PRIVADA	CONSTRUIDA	LIBRE
02	043	HOTEL	59	1	0	0	0	0	0	1.164	1.164	0

DETALLE CALIFICACIÓN													
ID CALIFICACIÓN: 1													
USO: COMERCIAL													
ESTRUCTURA			ACABADOS PRINCIPALES				BAÑO			COCINA			
ARMAZÓN:	CONCRETO	3P	22	FACHADA:	REGULAR	6	TAMAÑO:	-	0	TAMAÑO:	-	0	
MUROS:	BLOQUE LADRILLO	4	CUBRIMIENTO MUROS:	PAÑETE, PAPEL COMÚN, LADRILLO	2	ENCHAPES:	-	0	ENCHAPES:	-	0		
CUBIERTA:	ETERNIT O TEJA BARRO (CUB SENC)	9	PISO:	BALDOSA COMÚN, TABLÓN LADRILLO	5	MOBILIARIO:	SENCILLO	3	MOBILIARIO:	-	0		
CONSERVACIÓN:	BUENO	4	CONSERVACIÓN:	BUENO	4	CONSERVACIÓN:	-	0	CONSERVACIÓN:	-	0		
SUBTOTAL			35	SUBTOTAL			17	SUBTOTAL		3	SUBTOTAL		0
TOTAL PUNTOS COMERCIAL: 59													
GENERALES													
PISOS:	5	HABITACIONES:	33	BAÑOS:	36	LOCALES:	1	ACUEDUCTO:	SI	ALCANTARILLADO:	SI		
ENERGÍA ELÉCTRICA:	SI	TELÉFONO:	SI	INTERNET:	NO	GAS:	NO	EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN (EN AÑOS):	37				

INFORMACIÓN DE PROPIETARIOS O POSEEDORES												
DESCRIPCIÓN				IDENTIFICACIÓN				DOCUMENTO SOPORTE				
NOMBRE	APELLIDO	RPP	% DERECHO	NÚMERO	TIPO	ORIGEN	TIPO	NÚMERO	FECHA	CIUDAD		
DIEGO	GOMEZ RENDON	-	100,000	71.732.966	CÉDULA DE CIUDADANÍA	0	-	-	-	-		

NOTAS							FIRMA AUTORIZADA					
<p>La presente información no presta mérito como prueba para establecer actos constitutivos de posesión material, siendo competencia de la justicia primaria decidir en la materia. Adicionalmente, de conformidad con el Decreto 148 de 2020: "ART. 2.2.2.1.2.—Principios de la gestión catastral. Además de los principios de la función administrativa, el ejercicio y la regulación de la gestión catastral se orientarán por los siguientes principios: (...) e) Seguridad jurídica: La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, no sanea los vicios de la propiedad o tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio; (...)" Para las áreas descritas en el presente documento se aplicó el proceso de redondeo de las cifras decimales, en cumplimiento del artículo 3 de la Resolución 006 de 2019 de la Subsecretaría de Catastro. Este documento fue diseñado para ser impreso en tamaño Oficio (8.5 x 13") y las medidas tomadas a escala sobre el dibujo sólo son válidas para este tamaño de impresión. Su autenticidad puede verificarse digitalmente con el número (100024158196397) en la URL: <a href="https://www.medin.gov.co/validador/certificadoscatastrales">https://www.medin.gov.co/validador/certificadoscatastrales</a>.</p>							<p>ESTE DOCUMENTO NO REQUIERE FIRMA PARA SER VÁLIDO</p> <p>ELABORADO POR</p> <p>GENERADO DIGITALMENTE DESDE EL PORTAL WEB DE LA ALCALDÍA DE MEDELLÍN</p>					



Alcaldía de Medellín  
 Distrito de  
 Ciencia, Tecnología e Innovación

MUNICIPIO DE MEDELLÍN  
 Secretaría de Gestión y Control Territorial  
 Subsecretaría de Catastro



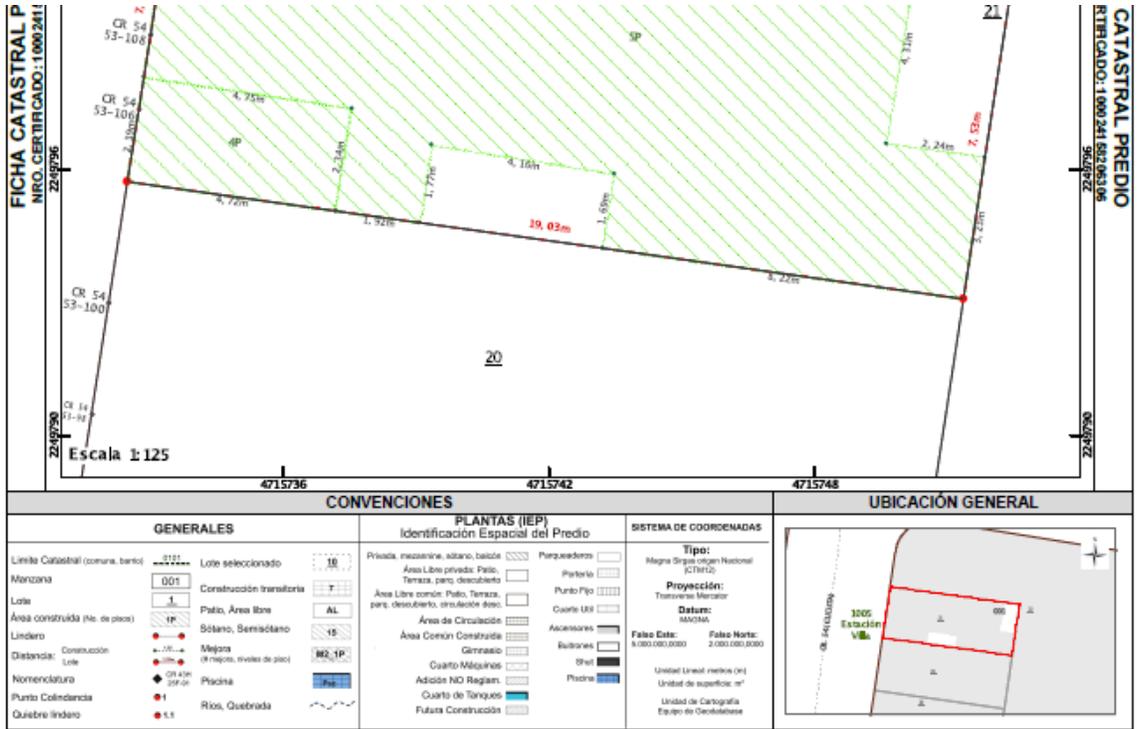
### FICHA CATASTRAL PREDIO

Datos vigentes a: 13/07/2023  
 Origen Datos: SAP Producción

Nro Certificado  
 100024158206306

INFORMACIÓN GENERAL					
UBICACIÓN DEL PREDIO				FOTO FACHADA	
DEPARTAMENTO:	05-ANTIOQUIA	MUNICIPIO:	001-MEDELLÍN		
COMUNA:	10 - LA CANDELARIA	BARRIO:	05 - ESTACION VILLA		
DIRECCIÓN:	CR 054 053 108 00000	CBML ACTUAL:	10050010021		
NOMBRE:	-	CBML ANTERIOR:	10050010021		
INFORMACIÓN DEL LOTE					
SUELO:	01-URBANO	ESCRITURA:	0 DE - NOTARIA 0	ZHF:	334100451222
USO:	9	TIPO:	14	DESTINACIÓN:	CBML C
				CARACTERÍSTICA:	03 - CBML CONSTRUCCIÓN N.P.H
				ZGE:	519
TIPO AVALÚO:	D	AVALÚO LOTE:	\$41.937.000	AVALÚO CONST.:	\$854.135.000
				AVALÚO TOTAL:	\$896.072.000
ÁREAS TOTALES (m²)					
LOTE:	143	CONSTRUCCIÓN:	622	COMUN:	0
TOTAL PISOS: 5					
INFORMACIÓN PREDIO					
CÓDIGO PREDIO:	34290 - MATRÍCULA	TIPO PREDIO:	CONSTRUCCIÓN N.P.H. (100%)	%DSG:	100,000
		ESTRATO:	SIN ESTRATO		
UBICACIÓN PISO:	0	NÚMERO PREDIAL:	050010103100500010021000000000	NUIP:	000000000000
				IEP:	0
				MEJORA:	0





DESTINACIONES PREDIO													
DESTINACIÓN					ÁREAS (m²)								
USO	TIPO	DESC	PUNTAJE	ID CAL.	MEZZANINE	SOTANO	PATIO	BALCON	TERRAZA	PRIVADA	CONSTRUIDA	LIBRE	
02	040	LOCAL	32	2	0	0	0	0	0	495	495	0	
02	058	OFICIN	32	2	0	0	0	0	0	127	127	0	

DETALLE CALIFICACIÓN															
ID CALIFICACIÓN: 1															
USO: COMERCIAL															
ESTRUCTURA				ACABADOS PRINCIPALES				BAÑO				COCINA			
ARMAZÓN:	LADRILLO, BLOQUE	12	FACHADA:	SENCILLA	4	TAMAÑO:	-	0	TAMAÑO:	--	0				
MUROS:	BLOQUE LADRILLO	4	CUBRIMIENTO MUROS:	PAÑETE, PAPEL COMÚN, LADRILLO	2	ENCHAPES:	-	0	ENCHAPES:	--	0				
CUBIERTA:	ZINC, TEJA BARRO, ETERNIT RUST	3	PISO:	CEMENTO, MADERA BURDA	3	MOBILIARIO:	-	0	MOBILIARIO:	--	0				
CONSERVACIÓN:	REGULAR	2	CONSERVACIÓN:	REGULAR	2	CONSERVACIÓN:	-	0	CONSERVACIÓN:	--	0				
SUBTOTAL			SUBTOTAL			SUBTOTAL			SUBTOTAL			0			
<b>TOTAL PUNTOS COMERCIAL: 32</b>															
GENERALES															
PISOS:	0	HABITACIONES:	3	BAÑOS:	1	LOCALES:	1	ACUEDUCTO:	SI	ALCANTARILLADO:	SI				
ENERGÍA ELÉCTRICA:	SI	TÉLEFONO:	NO	INTERNET:	NO	GAS:	NO	EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN (EN AÑOS):	22						

ID CALIFICACIÓN: 2															
USO: COMERCIAL															
ESTRUCTURA				ACABADOS PRINCIPALES				BAÑO				COCINA			
ARMAZÓN:	LADRILLO, BLOQUE	12	FACHADA:	SENCILLA	4	TAMAÑO:	-	0	TAMAÑO:	--	0				
MUROS:	BLOQUE LADRILLO	4	CUBRIMIENTO MUROS:	PAÑETE, PAPEL COMÚN, LADRILLO	2	ENCHAPES:	-	0	ENCHAPES:	--	0				
CUBIERTA:	ZINC, TEJA BARRO, ETERNIT RUST	3	PISO:	CEMENTO, MADERA BURDA	3	MOBILIARIO:	-	0	MOBILIARIO:	--	0				
CONSERVACIÓN:	REGULAR	2	CONSERVACIÓN:	REGULAR	2	CONSERVACIÓN:	-	0	CONSERVACIÓN:	--	0				
SUBTOTAL			SUBTOTAL			SUBTOTAL			SUBTOTAL			0			
<b>TOTAL PUNTOS COMERCIAL: 32</b>															
GENERALES															
PISOS:	1	HABITACIONES:	0	BAÑOS:	1	LOCALES:	1	ACUEDUCTO:	SI	ALCANTARILLADO:	SI				
ENERGÍA ELÉCTRICA:	SI	TÉLEFONO:	SI	INTERNET:	NO	GAS:	NO	EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN (EN AÑOS):	25						

INFORMACIÓN DE PROPIETARIOS O POSEEDORES										
DESCRIPCIÓN				IDENTIFICACIÓN			DOCUMENTO SOPORTE			
NOMBRE	APELLIDO	RPP	% DERECHO	NÚMERO	TIPO	ORIGEN	TIPO	NÚMERO	FECHA	CIUDAD
JAVIER	GOMEZ RENDON	-	100,000	71.706.145	CÉDULA DE CIUDADANÍA	0	-	-	-	-

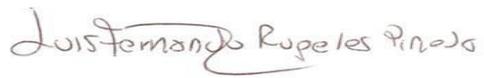
  

NOTAS							FIRMA AUTORIZADA			
<p>La presente información no presta mérito como prueba para establecer actos constitutivos de posesión material, siendo competencia de la justicia ordinaria decidir en la materia. Adicionalmente, de conformidad con el Decreto 148 de 2010: "LDT 2010" y "Provisión de la gestión catastral"</p>							<p>ESTE DOCUMENTO NO REQUIERE FIRMA</p>			

Agradeciendo al señor Juez mi nombramiento y esperando haber cumplido con el objeto propuesto; solicito respetuosamente al despacho urgir la fijación de

mis honorarios de acuerdo a la laboriosidad pertinente, conforme a los artículos 35 y 36 del acuerdo 1518 del 2002.

Cordialmente



LUIS FERNANDO RUGELES PINEDA  
AVAL-71790977

Perito de Propiedad Raíz, plantas, Equipos y Sistemas Catastrales.

Ingeniero mecánico

Matricula Profesional N° AN230-163229

Cel.: 300 600 45 05