



SEÑOR:

**JUEZ DIECISEIS (16) CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD**

MEDELLIN (ANTIOQUIA)

E. S. D.

.....

**ASUNTO.** RECURSO DE APELACION DE SENTENCIA PROMOVIDO DENTRO DEL PROCESO DE ACCION REIVINDICATORIA DE DOMINIO IMPETRADO POR EDIFICIO CALDAS CONTRA GUSTAVO ZULUAGA

RADICADO. 05001400300720120057201

RADICADO ORIGINAL. 2012 -572

JUZGADO DE ORIGEN: 29 CIVIL MUNICIPAL DE MEDELLIN

.....

**JULIO RAFAEL OVALLE BETANCOURT**, mayor y vecino de Medellín, identificado civil y profesionalmente conforme lo detallo al pie de mi correspondiente firma, conocido de autos como apoderado de la Parte Actora, por medio del presente escrito comedidamente me dirijo a su despacho en aras de aportar el complemento del Dictamen Pericial elaborado por el auxiliar de la justicia, Dr. Rodrigo Merino.

Para su conocimiento y fines pertinentes,

Atentamente,



**JULIO RAFAEL OVALLE BETANCOURT**

C.C. No. 7.141.978 de Santa Marta

T.P No. 133.653 del CSJ

Adjunto. Lo anunciado en archivo PDF

## AVALUO COMERCIAL RENTA

ÁREA COMÚN

EDIFICIO CALDAS PH



Solicitado por:

EDIFICIO CALDAS

*Medellín, marzo 14 de 2022*

<b>AVALUO COMERCIAL RENTA</b> .....	<b>1</b>
<b>1. INFORMACIÓN BÁSICA</b> .....	<b>4</b>
1.1 SOLICITANTE DEL AVALÚO.....	4
1.2 TIPO DE BIEN INMUEBLE: .....	4
1.3 UBICACIÓN DEL INMUEBLE: .....	4
1.4 OBJETO DE LA VALUACIÓN .....	4
1.5 FECHAS.....	4
1.6 TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR.....	5
<b>2. ASPECTOS JURIDICOS</b> .....	<b>6</b>
2.1 PROPIETARIO INSCRITO.....	6
2.2 TITULO DE ADQUISICIÓN: .....	6
2.3 MATRICULAS INMOBILIARIAS: .....	6
2.4 CODIGOS CATASTRALES: .....	6
2.5 GRAVAMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO: .....	6
<b>3. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CIUDAD Y EL SECTOR</b> .....	<b>7</b>
3.1 GENERALIDADES.....	7
3.2 DELIMITACIÓN DEL SECTOR .....	8
CABIDA Y LINDEROS .....	8
3.3 USOS PREDOMINATES:.....	8
3.4 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA .....	8
3.5 VÍAS DE ACCESO .....	8
3.6 INFRAESTRUCTURA URBANISTICA .....	9
3.7 SERVICIOS PÚBLICOS.....	9
3.8 TOPOGRAFIA.....	9
3.9 SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO .....	9
3.10 CICLO DE VIDA Y PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN .....	10
<b>4. CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DE LA UNIDAD PRIVADA</b> .....	<b>10</b>
4.1 INMUEBLE A VALORAR: .....	10
4.2 USO ACTUAL DADO:.....	10
4.3 AREAS UTILES:.....	11

4.4	ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS:.....	11
4.5	DISTRIBUCIÓN.....	11
4.6	CATEGORÍA DE LOS ACABADOS: .....	11
4.7	DESCRIPCION DE ACABADOS: .....	11
4.8	SERVICIOS PÚBLICOS:.....	12
4.9	ÁREAS CONSTRUIDAS DEL PATIO:.....	12
5	EDAD .....	12
6.	<b>ALCANCE DEL AVALÚO.....</b>	<b>13</b>
6.1	HIPOTESIS Y CONDICIONES .....	13
6.2	PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS .....	13
6.3	IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD .....	13
6.4	SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES .....	13
6.5	PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS .....	13
7.	<b>METODOLOGIA.....</b>	<b>14</b>
7.1	METODOLOGIA VALUATORIA EMPLEADA .....	14
7.2.	ANÁLISIS DE ANTECEDENTES N/A.....	14
8.	<b>CALCULO DE VALORES.....</b>	<b>15</b>
8.1.	ESTUDIO DE MERCADO .....	15
8.2	CANON DE ARRENDAMIENTO AJUSTADO DESDE DICIEMBRE DE 2012 HASTA MARZO DE 2022.....	16
8.3	VALORES CANON DE ARREANDAMIENTO AJUSTADO AL IPC DESDE 2012 HASTA MARZO 2022 .....	17
9.	<b>POLITICAS Y CLAUSULAS.....</b>	<b>18</b>
10.	<b>DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO.....</b>	<b>20</b>
11.	<b>VALOR COMERCIAL RENTA .....</b>	<b>21</b>
11.1.	EDIFICIO CALDAS PH. ....	21
	<b>REGISTRO FOTOGRÁFICO .....</b>	<b>22</b>

## 1. INFORMACIÓN BÁSICA.

### 1.1 SOLICITANTE DEL AVALÚO

EDIFICIO CALDAS

### 1.2 TIPO DE BIEN INMUEBLE:

Se trata valorar un área común de un edificio conformado por 9 pisos 23 apartamentos y 5 locales comerciales.

### 1.3 UBICACIÓN DEL INMUEBLE:

PAIS	DEPARTAMENTO	MUNICIPIO
Colombia	Antioquia	Medellín
SECTOR	URBANO	X
	RURAL	
DIRECCIÓN	Carrera 46 N° 50 – 13	Edificio CALDAS PH
BARRIO	Centro	

### 1.4 OBJETO DE LA VALUACIÓN

El objeto del informe es estimar el valor de un área común

### 1.5 FECHAS

FECHA DE INSPECCIÓN	FECHA DE INFORME
Marzo 14 de 2022	Marzo 23 de 2022

## 1.6 TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR

### 1.6.1 Bases de la valuación

El presente avalúo fue realizado en base a la definición del Valor de Mercado, y ha sido elegida porque el sector cuenta con inmuebles comparables (en proceso de renta o que han estén generando renta recientemente), para la determinación del valor del inmueble objeto de valuación.

### 1.6.2 Definición de valor

Valor de Mercado se define como el precio más probable que una propiedad debiera presentar en un mercado abierto y competitivo bajo condiciones requeridas para su venta justa, actuando comprador y vendedor en forma prudente e informada, asumiendo que dicho proceso no se encuentra afectado por algún estímulo indebido. Implícita en esta definición se asume la consumación de la venta en una fecha específica, así como la transferencia titulada de la propiedad del vendedor y comprador bajo las siguientes condiciones:

- El Comprador y Vendedor se encuentran igualmente y normalmente motivados.
- Ambas partes actúan bien informadas o asesoradas, en beneficio de lo que consideran sus mejores intereses.
- Se asume un tiempo comercial de exposición en un mercado abierto.
- El pago se realiza mediante recursos monetarios en efectivo o en los términos de un acuerdo financiero comparable.
- El precio representa la condición normal de la propiedad en venta o renta, sin ser afectado por financiamientos creativos especiales o por descuentos o concesiones otorgados por cualquier parte relacionada con la venta.

## 2. ASPECTOS JURIDICOS

### 2.1 PROPIETARIO INSCRITO

De acuerdo con los documentos suministrados el propietario es:

EDIFICIO CALDAS PH.

NIT. 90067496-2

### 2.2 TITULO DE ADQUISICIÓN:

N-A

### 2.3 MATRICULAS INMOBILIARIAS:

Area común del edificio

### 2.4 CODIGOS CATASTRALES:

N-A

### 2.5 GRAVAMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO:

De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria, no se observa gravamen, limitación al dominio y en situación de derecho que pueda afectar la comercialización del inmueble.



### 3. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CIUDAD Y EL SECTOR



#### 3.1 GENERALIDADES

Medellín se encuentra ubicado en el centro geográfico del Valle de Aburrá, sobre la cordillera central de los Andes en las coordenadas 6°13'55"N 75°34'05"O. La ciudad cuenta con un área total de 328 km<sup>2</sup> de los cuales 110 km<sup>2</sup> son suelo urbano y 218 km<sup>2</sup> son suelo rural.

El valle de Aburrá posee una extensión de 1.152 km<sup>2</sup> que hacen parte de la cuenca del río Medellín, principal arteria fluvial que cruza la región de sur a norte. La conformación del Valle de Aburrá es el resultado de la unidad geográfica determinada por la cuenca del río Medellín y por una serie de afluentes que caen a lo largo de su recorrido. El Valle tiene una longitud aproximada de 60 kilómetros y una amplitud variable. Está enmarcado por una topografía irregular y pendiente, que oscila entre 1.300 y 2.800 metros sobre el nivel del mar. Las cordilleras que lo encierran, dan lugar a la formación de diversos microclimas, saltos de agua, bosques y sitios de diverso valor paisajístico y ecológico. El valle tiene una forma alargada y presenta un ensanchamiento en su parte media, el cual mide 10 kilómetros y es donde se localiza Medellín. El Valle de Aburrá está totalmente urbanizado en su parte plana, y muy ocupado en sus laderas.

El inmueble está ubicado en el centro de la ciudad de Medellín, concretamente en la Carrera 46 # 50 – 13

### 3.2 DELIMITACIÓN DEL SECTOR

<b>NORTE</b>	<b>AVENIDA LA PLAYA</b>
<b>SUR</b>	<b>AVENIDA COLOMBIA</b>
<b>ORIENTE</b>	<b>AVENIDA ORIENTAL</b>
<b>OCCIDENTE</b>	<b>EDIFICIO FURATENA</b>

### CABIDA Y LINDEROS

EL AREA COMUN QUE ES UN PATIO DEL EDIFICIO, LINDA POR EL NORTE CON MURO MEDIANERO DEL EDIFICIO, POR EL SUR CON AREA COMUN DEL EDIFICIO, POR EL ESTE CON LOCALES COMERCIALES DEL EDIFICIO Y POR EL OESTE CON UN APARTAMENTO DEL EDIFICIO

### 3.3 USOS PREDOMINATES:

Residencial en pisos superiores y a nivel de la vía locales comerciales

### 3.4 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

N-A

### 3.5 VÍAS DE ACCESO

#### 3.5.1 Principales vías y estado de conservación

En general el acceso al inmueble es fácil y las vías se encuentran en buen estado y bien señalizadas.

### 3.6 INFRAESTRUCTURA URBANISTICA

CONCEPTO	SI	NO
Mobiliario y Señalización Vial	X	
Andenes y Sardineles	X	
Alumbrado Público	X	
Zonas Verdes		X

### 3.7 SERVICIOS PÚBLICOS

CONCEPTO	SI	NO
Energía	X	
Acueducto	X	
Alcantarillado	X	
Saneamiento	X	
Red de Gas	X	

### 3.8 TOPOGRAFIA

El sector presenta una topografía plana.

### 3.9 SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO

El servicio de transporte público en el sector es bueno, ya que es operado por varias rutas de buses, busetas alimentadoras al metro y taxis que comunican el sector con diferentes puntos de la ciudad.

### **3.9.1 Tipo de transporte público**

### **3.9.2 Cubrimiento**

Se comunican con los barrios y municipios aledaños con gran facilidad.

### **3.9.3 Frecuencia**

El servicio público cuenta con una prestación eficiente.

## **3.10 CICLO DE VIDA Y PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN**

El inmueble se encuentra en una zona residencial y comercial y tiene unas perspectivas de valorizaciones favorables y estables en el tiempo en vivienda.

## **4. CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DE LA UNIDAD PRIVADA**

### **4.1 INMUEBLE A VALORAR:**

Se trata de un patio que hace parte del área común del edificio Caldas, que en este momento está siendo ocupado por un local comercial que da a la parte frontal del edificio.

### **4.2 USO ACTUAL DADO:**

El área común que pertenece al edificio, la están utilizando como área comercial y se la adicionaron a un local que da a la vía principal del edificio



#### 4.3 AREAS UTILES:

CONCEPTO	AREA M2	
ÁREA COMÚN	9,23	

#### 4.4 ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS:

ESTRUCTURA	:	Tradicional.
PLACAS DE ENTREPISO	:	N/A
CUBIERTA	:	N/A
FACHADA	:	Revocada, pintada y reja

#### 4.5 DISTRIBUCIÓN

N-A

#### 4.6 CATEGORÍA DE LOS ACABADOS:

En la vista ocular pudimos observar que el patio está cubierto y tiene una reja en la parte superior

#### 4.7 DESCRIPCION DE ACABADOS:

4.7.1 PISOS	:	<i>baldosa</i>
4.7.2 MUROS	:	<i>revocados y pintados</i>
4.7.3 PUERTAS	:	<i>n-a</i>



- 4.7.4 VENTANERÍA : *n-a*
- 4.7.5 BAÑOS : *n-a*
- 4.7.6 COCINA : *n-a*
- 4.7.7 ESCALAS : *n-a*
- 4.7.8 TECHO : *n-a*
- 4.7.9 BALCON : *n-a*

#### 4.8 SERVICIOS PÚBLICOS:

CONCEPTO	SI	NO
ENERGÍA	X	
ACUEDUCTO	X	
ALCANTARILLADO	X	
SANEAMIENTO	X	
RED DE GAS	X	

#### 4.9 ÁREAS CONSTRUIDAS DEL PATIO:

El inmueble cuenta con las siguientes áreas:

DETALLE	AREA M2
ÁREA COMÚN	9,23

## 5 EDAD

El edificio caldas tiene aproximadamente 70 años

## 6. ALCANCE DEL AVALÚO

### 6.1 HIPOTESIS Y CONDICIONES

### 6.2 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS

*El sector no cuenta con problemas de estabilidad de suelos, no obstante, el predio en particular no se observa afectación o grietas que den razón de problemática que pueda afectar la comercialización del inmueble.*

### 6.3 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

*El sector por encontrarse inscrito en una serie de vías urbanas, tiene tráfico vehicular normal.*

### 6.4 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES

*El inmueble no cuenta con ningún tipo de afectación de carácter vial, ni áreas de cesiones.*

### 6.5 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS

*El sector no cuenta con problemas de tipo socioeconómico significativos que en algún momento afecte la comercialización del inmueble.*



## 7. METODOLOGIA

DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS

### 7.1 METODOLOGIA VALUATORIA EMPLEADA

**VALOR COMERCIAL:** “El precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición”.

METODOLOGIA	EMPLEADA
<b>Enfoque de mercado.</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del inmueble objeto de estudio a partir de la depuración y procesamiento de datos comparables observables del mercado inmobiliario.	X
<b>Enfoque de ingresos.</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del inmueble, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.	
<b>Enfoque de costos.</b> Es el que busca establecer el valor comercial de las edificaciones del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo de reposición de la edificación objeto de avalúo usando materiales de construcción con similares características y calculando la depreciación acumulada a la fecha de estudio. Por efectos de encargo valuatorio, se estimará el importe depreciable atribuible a la entidad solicitante.	X
<b>Técnica residual.</b> Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, al mercado inmobiliario del sector, considerando el potencial de desarrollo (mayor y mejor uso), acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible en el terreno objeto de avalúo.	

### 7.2. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES N/A.

## 8. CALCULO DE VALORES

### 8.1. ESTUDIO DE MERCADO

La investigación económica se realizó según la jerarquía de los datos como se muestra a continuación y también se consultó con peritos evaluadores de la zona y de la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia:

#### ANEXO - MERCADO LOCALES

NUMERO DE AVALUO	502022003
FECHA AVALUO	23/03/2022

No.	DIRECCION	VALOR OFERTA	% DEPUR	VR DEPURADO	AREA	VALOR M2	CABAD	TOP.	UBICA.	VR. HOM	OBSERVACIONES
1	MEDELLIN	\$ 4.900.000	1,00%	\$ 4.851.000	45,00	\$ 107.800	1	1	0,90	\$ 97.020	<a href="https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lo-cal-en-arriendo/centro/medellin/6782159">https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lo-cal-en-arriendo/centro/medellin/6782159</a>
2	MEDELLIN	\$ 2.940.000	1,00%	\$ 2.910.600	26,00	\$ 111.946	1	1	0,95	\$ 106.349	<a href="https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lo-cal-en-arriendo/centro/medellin/7053645">https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lo-cal-en-arriendo/centro/medellin/7053645</a>
3	MEDELLIN	\$ 2.300.000	1,00%	\$ 2.277.000	25,00	\$ 91.080	1	1	1,05	\$ 95.634	<a href="https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lo-cal-en-arriendo/centro/medellin/6701005">https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lo-cal-en-arriendo/centro/medellin/6701005</a>
4	MEDELLIN	\$ 1.700.000	1,00%	\$ 1.683.000	15,00	\$ 112.200	1	1	0,90	\$ 100.980	<a href="https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lo-cal-en-arriendo/centro/medellin/7051514">https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lo-cal-en-arriendo/centro/medellin/7051514</a>

PROMEDIO M2	\$ 99.996
DESVIACION	4.803,14
COEFICIENTE DE VARIACION	4,8%
NÚMERO DE DATOS	5
RAIZ	2,236
t(N)	1,858
LIMITE SUPERIOR	\$ 103.986
LIMITE INFERIOR	\$ 96.005

NOTA: SE TOMA COMO VALOR PROMEDIO  
ADOPTADO \$ 100.000

## 8.2 CANON DE ARRENDAMIENTO AJUSTADO DESDE DICIEMBRE DE 2012 HASTA MARZO DE 2022

<b>FACTOR DE ACTUALIZACION</b>			
<b>I.P.C historico</b>			
<b>AÑO</b>	<b>%</b>	<b>CALCULO</b>	
2009		1	1
2010		1	1
2011		1	1
2012	2,44	1,0244	1,0244
2013	1,94	1,0194	1,044273
2014	3,66	1,0366	1,082494
2015	6,77	1,0677	1,155779
2016	5,75	1,0575	1,222236
2017	4,09	1,0409	1,272225
2018	3,18	1,0318	1,31268
2019	3,18	1,0318	1,35443
2020	1,61	1,0161	1,37623
2021	5,62	1,0562	1,45358
2022	7,4	1,074	1,56114

### 8.3 VALORES CANON DE ARRENDAMIENTO AJUSTADO AL IPC DESDE 2012 HASTA MARZO 2022

	\$ 100.000	68880
2012	68795,86056	\$ 68.880
2013	70130,50025	70130
2014	72696,758	72700
2015	77621,79	77622
2016	82085,265	82085
2017	85442,2765	85442
2017	88159,0556	88159
2018	90962,4562	90962
2019	92426,4882	92426
2020	97620,3412	97620
2021	104843,88	104843

## 9. POLITICAS Y CLAUSULAS

- El valor que asigna COLBIENES al inmueble avaluado es siempre el que correspondería “al precio que será recibido por Rentar un activo (precio de salida) en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de elaboración del avalúo”
- COLBIENES no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, tales como titulación, servidumbres activas o pasivas y -en general- asuntos de carácter legal, excepto cuando quien solicita el avalúo haya informado específicamente de tal situación para que sea considerada en él. En cuanto a la incidencia que sobre el precio pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otra índole, COLBIENES, desechan evaluar tales criterios en el análisis, y consideran que el inmueble está sin ocupación, asumiendo que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que de dicho inmueble se deriven.
- Salvo las que sean perceptibles y de público conocimiento, en el avalúo presente no se tienen en cuenta las características geológicas ni la capacidad de soporte o resistencia del terreno avaluado, ya que para la certeza de tales análisis se requiere la aplicación de técnicas especiales que se escapan a las metodologías y técnicas utilizadas en el presente informe.
- Es muy importante hacer énfasis en la diferencia existente entre las cifras del avalúo efectuado por COLBIENES, y el valor de una eventual negociación. Lo normal es que los dos valores no coincidan porque a pesar de que el estudio que efectúa COLBIENES, conduce al "Valor Objetivo" del inmueble, en el "Valor de Negociación" intervienen múltiples factores subjetivos o circunstanciales imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que el comprador le vaya a dar al inmueble, etc., todos los cuales, sumados, distorsionan a veces en alto porcentaje -hacia arriba o hacia abajo- el monto del avalúo.
- En ningún caso podrá entenderse que el avalúo de COLBIENES, puede garantizar que cumpla con las expectativas, propósitos u objetivos del solicitante o del propietario del inmueble, especialmente frente a la negociabilidad del mismo, la aprobación o concesión de créditos, o la recepción del mismo como garantía.

- Se certifica que COLBIENES, ni ninguno de los peritos designados para la realización de este avalúo, tienen intereses comerciales o de otra índole en el inmueble analizado, salvo los inherentes a la ejecución del presente estudio.
- COLBIENES, no tiene relación directa o indirecta con el solicitante ni con el propietario del inmueble.
- COLBIENES no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y sólo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.
- Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto N° 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria N° 620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizó el Método Comparativo. De acuerdo con las leyes Colombianas.
- Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad del presente informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, ni detalles del trabajo del solicitante del estudio.
- De conformidad con el numeral N° 7 del artículo 2° del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el Artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de junio de 1998, expedidos por el Ministerio del Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe.

## 10. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

- Las declaraciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el evaluador alcanza a conocer
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe
- El evaluador no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio
- Los honorarios del evaluador no dependen de aspectos del informe
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta
- El evaluador ha cumplido con los requisitos de formación de su profesión
- El evaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando
- El evaluador ha realizado la visita personal al bien inmueble objeto de valoración
- Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe

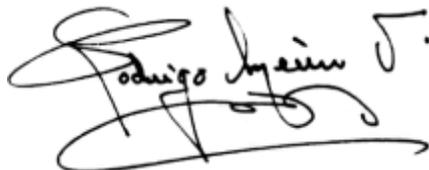
## 11. VALOR COMERCIAL RENTA

### 11.1. EDIFICIO CALDAS PH.

#### ÁREA COMÚN

AÑO	AREA	RENTA MENSUAL	VALOR ACUMULADO POR AÑO
2012	9,23	\$ 635.762	\$ 635.762
2013	9,23	\$ 647.300	\$ 7.767.599
2014	9,23	\$ 671.021	\$ 8.052.252
2015	9,23	\$ 716.451	\$ 8.597.413
2016	9,23	\$ 757.645	\$ 9.091.735
2017	9,23	\$ 788.630	\$ 9.463.556
2018	9,23	\$ 813.708	\$ 9.764.491
2019	9,23	\$ 839.579	\$ 10.074.951
2020	9,23	\$ 853.092	\$ 10.237.104
2021	9,23	\$ 901.033	\$ 10.812.391
2022	9,23	\$ 967.701	\$ 2.903.103
<b>VALOR CANON DE ARRENDAMIENTO DESDE DICIEMBRE 2012 HASTA MARZO 2022</b>			<b>\$ 87.400.356</b>

Atentamente,



**RODRIGO MERINO VELASQUEZ**  
RNA #338  
De Fedelonjas

## REGISTRO FOTOGRÁFICO



