

313

JUZGADO 7 CIVIL DE PALMIRA

Referencia: PROCESO DE REGULACION DE ARRENDAMIENTO

DTE: AEROCALI S.A

DDO: DIEGO ALBERTO GARCIA LOPEZ

Radicación: 765204003007-2019-00044-00



YO, JAMES SOLARTE VELEZ, perito posesionado dentro del proceso de la referencia presente el peritaje en los siguientes términos.

OBJETO.

Presentar dictamen tal como lo ordeno el despacho en audiencia pública número del 26/2/2021, donde se solicita muy claramente por parte de la señora juez, determinar el valor más probable del canon de arrendamiento de un local comercial, durante el año 2017, el local está ubicado en la sala general nacional del aeropuerto ALFONSO BONILLA ARAGON, de la ciudad de Palmira

1-DATOS DEL LOCAL COMERCIAL.

NUMERO DE CONTRATO: CL 4103AR

ARRENDADOR: UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DELA AERONAUTICA CIVIL

UBICACIÓN LOCAL: AEROPUERTO ALFONSO BONILLA ARAGON DE PALMIRA VALLE

LOCAL NUMERO: 152 (HOY LOCAL 2317), ZONA NACIONAL NIVEL 2

341

AREA LOCAL: 11.20 M2

DESTINACION: MISCELANEA

FECHA CONTRATO: 8/2/1995

PLAZO: UN AÑO.

VALOR CANON MENSUAL: \$ 63.600

2-FECHA DE VISITA AL BIEN INMUEBLE

Fecha de visita al inmueble: 8/4/2021

Fecha del informe: 13/4/2021

El día 8 de abril del año 2021, siendo los 11 AM, realice la visita al local número 2.317 , donde fui atendido por la señora BARBARA HERNANDEZ, identificada con la cedula de ciudadanía número 31.165.359 de Palmira., persona que estaba atendiendo el local en ese momento.

Se tomaron las medidas del local, dando como resultado un área de 11,20 M2

3-PRUEBAS APORTADAS

1-Copia del contrato de arrendamiento número CLA4103AR, celebrado entre LA AERONAUTUCA CIVIL y el señor CARLOS ZACCOUR NADER el día 8 de enero del año 1995, sobre un local, ubicado en el aeropuerto ALFONSO BONILLA ARAGON, donde función un establecimiento de comercio llamado MISCELANEA RICURAS

2-Copia de documento de fecha 25/9/2017, dirigido al señor DIEGO ALBERO GARCIA , donde se le informa que la renovación del contrato,

345

implica un canon mensual de \$ 4.000.000 más iva, a partir del 8 de febrero del año 2018.

3-copia de la comunicación CGC -137-18 del 1/3/2018, por medio del cual AEROCALI S.A. le confirma al señor DIEGO ALBERO GARCIA LOPEZ, los parámetros bajo los cuales se efectuara el contrato de arrendamiento a partir del 8 de febrero del año 2018

4-Certificado de existencia y representación legal de AREOCALI S.A de la Cámara de Comercio de la ciudad de Palmira

4-CONTEXTO DE UBICACIÓN DEL LOCAL.

1-El local se encuentra ubicado al interior del aeropuerto ALFONSO BONILLA ARAGON, es un aeropuerto internacional, ocupa el tercer lugar en importancia en Colombia.

2-Es un local rodeado de otros locales comerciales, en un amplio salón donde transita mucho público.

3-En el año 2018, el aeropuerto ALFONSO BONILLA ARAGON, movilizó 5.055.043 millones de pasajeros, sin tener en cuenta sus acompañantes, en el año 2017 movilizó 5.177.931 pasajeros, también ha transferido, al gobierno central 52.000 millones de pesos.

5- SERVICIOS DE TRANSPORTE PÚBLICO.

El aeropuerto ALFONSO BONILLA ARAGON, cuenta con un excelente servicio de transporte, de busetas y taxis

6-SERVICIOS PUBLICOS

El aeropuerto cuenta con los todos servicios públicos de acueducto, alcantarillado, gas, energía, teléfono planta eléctrica, y de potabilización

7-INFORMACCION DEL LOCAL COMERCIAL

Se trata de un local comercial, ubicado al frente de un gran salón, donde transita mucho público y rodeado de locales comerciales.

7-1 ACABADOS

PISOS: en cerámica moderna de alto trafico

MUROS: muros de construcción ligera en panel yeso

PUERTAS: no posee puertas

VENTANAS: no posee

BAÑOS: los habilitados para los pasajeros y acompañantes

8-LINDEROS

NORTE: en 2,48 con en parte con columna y en parte con local Subway

SUR: en 2,46 m con sala general

ORIENTE: en 4,89 con cajero electrónico

OCCIDENTE: en 4,75 m con local de Market Colombina

8-1- FORMA: irregular

8-2- AREA DEL LOCAL

El local conforme a las dimensiones y longitudes de los paredes, y teniendo en cuenta la línea de paramento tiene un área de 11,20m m2

8-3- USO ACTUAL

En este local se comercializa, bebidas, café, empanadas, buñuelos etc.

9--ESTADO DE LA CONSTRUCCION

El local se encuentra en buen estado de conservación, requiere reparaciones sencillas

10-METODOLOGIA UTILIZADA.

10-1-ANALISIS UNO (ANEXO A)

En este caso se analiza los cánones de arrendamiento del año 2017, como el área de cada uno de los 28 locales comerciales (ver anexo A)

En la columna 8 del anexo A, se puede observar el valor del canon de arrendamiento por metro cuadrado de cada uno de los locales comerciales dando como resultado un promedio de \$ 515.639/m².

Si se aplica este promedio el canon de arrendamiento del local 2317 sería de \$ 5.775.156 (11,20 x 515.693).

10-2-ANALISIS DOS (ANEXO B)

En este anexo B, solo se tienen en cuenta los locales cuya área varía entre 4 m² y 14 m², pues al ser mayor el área, el valor del canon del metro cuadrado es menor, pero también sucede lo contrario al ser menor el área del local el canon por metro cuadrado aumenta (observa columnas 8 y 6 del anexo A).

Por esta razón hemos tomado la muestra de locales parecidos o similares en área al local 2317, que oscilan entre 4 y 14 m²; de esta manera la muestra es más pura y eliminamos distorsiones que ocurren cuando las áreas son muy grandes o muy pequeñas

Según este análisis el promedio de canon por metro cuadrado para este tipo de locales es de \$ 392.086/m². (Ver anexo B)

Por lo tanto el valor más probable del canon de arrendamiento del local 2317 es de \$ 4.391.363, para el año 2017.

348

CONCLUSIONES FINALES.

Según este análisis el valor más probable para el canon de arrendamiento del local 2317 es la suma de \$ 4.391.363, para el año 2017

Hasta aquí mi dictamen

Para constancia se firma en la ciudad de Palmira a los 13 días del mes de abril del año 2021

De la Señora Juez

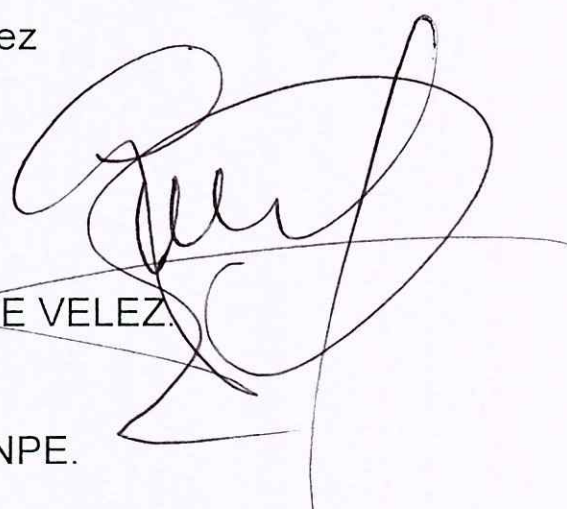
ECONOMISTA

JAMES SOLARTE VELEZ
CC 6400734

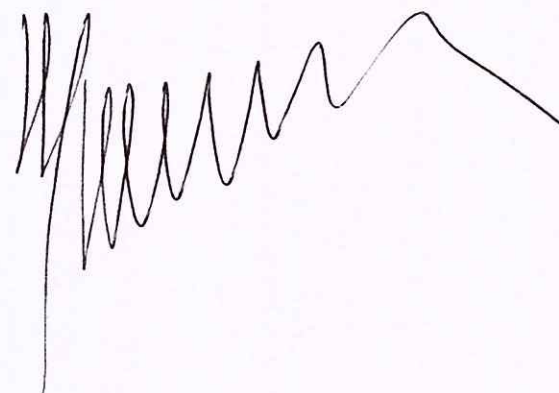
TP 17740 DEL CNPE.

CELULAR 311-312-1710.

WHATSAPP 315-462-1650



Se firma en lista de traslado
No. 011 de abril 14/2021



349

SUPERINDUSTRIA Y COMERCIO

Radicación No. 07

01/06/06

Fecha: 21/02/2007

Folios

Hora:

SUPERINDUSTRIA Y COMERCIO

RADICACION No. 07-204066

FECHA: 21/02/2007 folios 4

Industria y Comercio
SUPERINTENDENCIA

COPIA DE RADICACION

REPUBLICA DE COLOMBIA
SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES

Inscripción ☒



IDENTIFICACIÓN

TEL. 311 312 17 10

Personas naturales

Nombre

JAMES SOLARTE VELEZ

Documento de identidad

C.C.6.400.734 DE PRADERA

RNA: 07-204066

Profesional

Si



No



Profesión

ECONOMISTA

Reg o T.P.No.

17740

Expedida por

CONSEJO NACIONAL
PROFESIONAL DE ECONOMIA

Experiencia en años

0

5

Si lo desea, puede especificar la información sobre su experiencia:

EL TITULAR ACREDITO ANTE LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO LAS SIGUIENTES ESPECIALIDADES:

INMUEBLES URBANOS: AVALÚO COMERCIAL Y DE RENTA

INMUEBLES RURALES: AVALÚO COMERCIAL Y DE RENTA

INSCRITO EN EL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES SEGUN RESOLUCION 13314 DEL 27 DE ABRIL DE 2001

ART.TERCERO: NUMERO DE RNA CORRESPONDE AL NUMERO DE RADICACION DE ESTA INSCRIPCION.

AFILIADO A:

LONJA COLOMBIANA DE PROPIEDAD RAIZ - CAMARA DE COMERCIO DE CALI No. 03369 LIBRO 1 - 05/10/02



REPUBLICA DE COLOMBIA
CONSEJO SUPERIOR DE LA
JUDICATURA
SALA ADMINISTRATIVA
DIRECCIÓN SECCIONAL
ADMINISTRACIÓN JUDICIAL
VALLE DEL CAUCA



Consejo Superior
de la Judicatura

OFICINA DE APOYO JUDICIAL DE BUGA

LICENCIA AUXILIAR DE LA JUSTICIA

NOMBRES : JAMES

APELLIDOS: SOLARTE VELEZ

C.C./ Nit.: 6.400.734 de Pradera

Ciudad y fecha expedición: Guadalajara de Buga, 01 / 04 / 2014

Fecha que expira la licencia: 31 / 03 / 2019

CARGOS INSCRITOS

- 201- PERITO AVALUADOR DE BIENES E INMUEBLES
- 202- PERITO AVALUADOR DE BIENES MUEBLES
- 206- MAQUINARIA PESADA
- 207- AUTOMOTORES
- 210- DAÑOS Y PERJUICIOS
- 214- PERITO CARTOGRAFO
- 505- ECONOMISTA
- 531- ESPECIALISTA UPAC/VR
- 534- EXPERTO AVALUADOR DE INTANGIBLES
- 702- GUARDADOR
- 706- TUTOR

LUCY MARINA DELGADO R

Jefe Apoyo Judicial (I)

JAMES SOLARTE VELEZ

Auxiliar de la Justicia

En caso de pérdida, favor devolver el documento a la Calle 7 # 13 - 56
Piso 2° - Guadalajara de Buga, Valle, y/o despacho judicial más cercano

351

República de Colombia
Ministerio de Educación Nacional

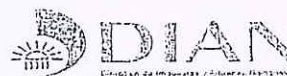
CONSEJO NACIONAL PROFESIONAL DE ECONOMIA

MATRICULA DE ECONOMISTA

Nro. 17748
JAMES
SOLARTE VELEZ
C.C. 5.488.734
Universidad Del Valle

Smelly Schmidt
Presidente del Consejo





352

Administración Local de Impuestos Nacionales de Palmira

LA SUSCRITA ADMINISTRADORA LOCAL DE IMPUESTOS NACIONALES DE
PALMIRA

HACE CONSTAR:

Que el Doctor James Solarte Vélez identificado con la cédula de ciudadanía número 6.400.734 de Pradera (Valle) y tarjeta profesional de economista número 17740 del Concejo Nacional Profesional de Economía, fue nombrado auxiliar de la justicia de la Administración Local de Impuestos Nacionales de Palmira para los periodos 1999 a 2001, 2003 a 2005 y 2005 a 2007, según Resoluciones 54 del 13 de abril de 1999, 156 del 25 de junio de 2003 y 5 del 30 de junio de 2005, tiempo en el cual se desempeñó como secuestre y avaluador de bienes muebles e inmuebles.

La presente certificación se expide a solicitud del interesado.

Para constancia se firma en Palmira (Valle) a los veintisiete (27) días del mes de octubre de 2008.

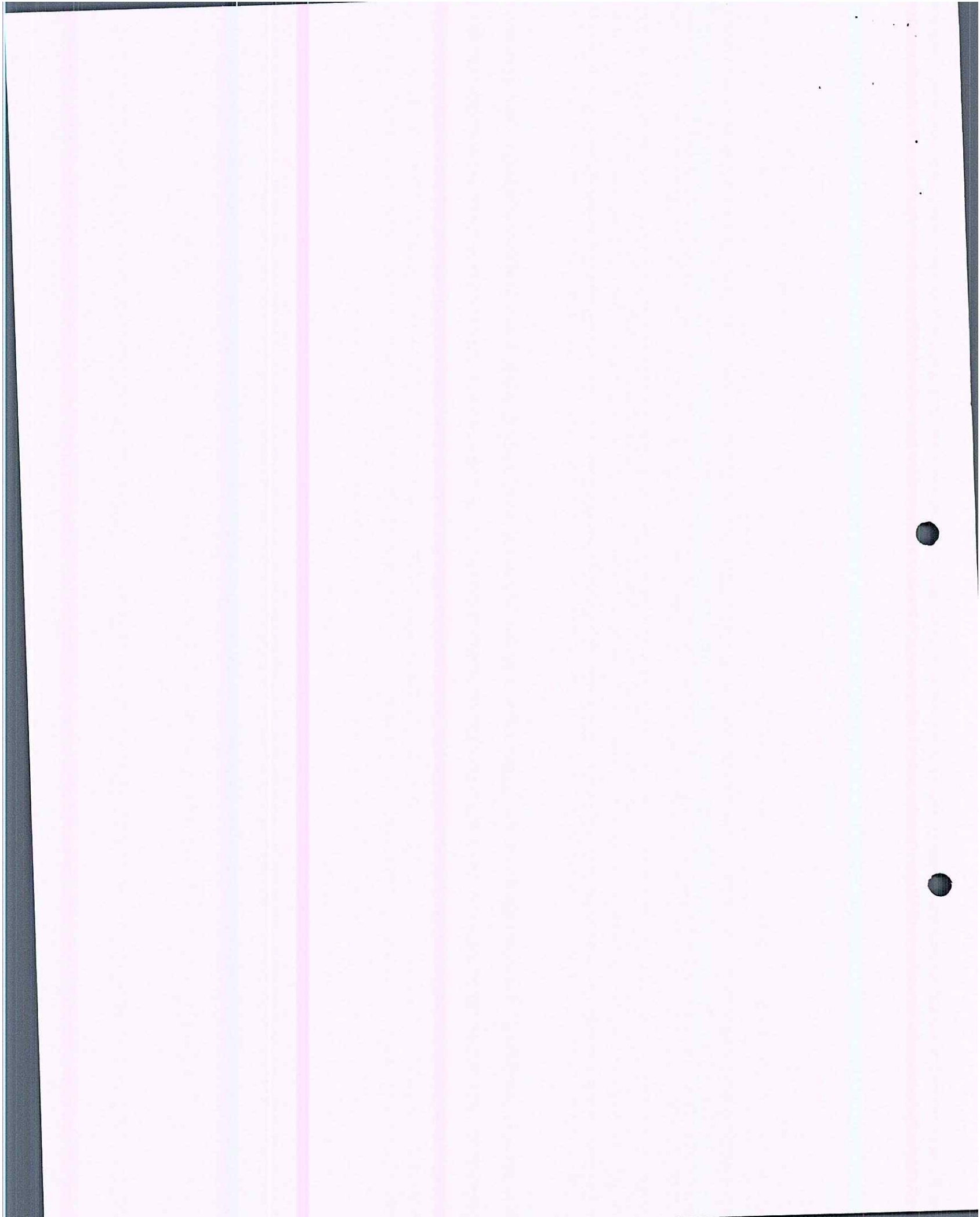
LADY SALAZAR

Administradora Local de Impuestos Nacionales de Palmira (A)

REVISÓ:

WILMER DIAZ ARANA
Jefe División de Cobranzas

PROYECTÓ: ALEXANDER GONZALEZ VIVAS
Profesional en Ingresos Públicos



353

CONSTANCIA

Yo, JAMES SOLARTE VELEZ, economista con tarjeta profesional de economista número 17740 del CONSEJO NACIONAL PROFESIONAL DE ECONOMIA.

HAGO CONSTAR QUE.

A-Declaro bajo la gravedad del juramento, que este dictamen es independiente, basado en hechos y datos objetivos, ejecutado en base en mis conocimientos como economista y experiencia de más de veinte años, que como perito manifiesto no tener ningún conflicto de interés en este caso

Que he actuado como perito en los siguientes procesos.

1-Reparacion directa, demandado CORPORACION AUTONOMA DEL VALLE DEL CAUCA CVC demandante GILDARDO TEJADA, Tribunal Administrativo del Valle del Cauca, radicación 2015-00857, magistrado FRANKILN PEREZ CAMARGO.

2- Verbal de liquidación de sociedad conyugal, ESPERANZA PELAEZ RENDON contra JOSE GILDARDO SALAZAR, juzgado 3 promiscuo de familia de oralidad de Palmira, radicación 76520311000320130054300

2-Sucesion intestada, juzgado promiscuo municipal de Pradera Valle, causante ROSALBINA ROMERO DE RUEDA, heredera ELBA NUBIA RUEDA ROMERO, radicación 2007-00207.

3-sucesion, causante RAFAEL A RAMIREZ, juzgado único promiscuo municipal de Pradera Valle, radicación 2015-00341-00

4-Avaluo comercial o en bloque del colegio LICEO LOS ANGELES, carrera 25 # 34-26 Palmira Valle, teléfono 2724087

5-Avaluo en comercial o en bloque establecimiento de comercio llamado MTM MECANIZAR, demandante LEVY Y CIA SEN C, proceso ejecutivo, JUZGADO 3 CIVL DEL CIRCUITO DE CALI, rad 2013-178

6-Reparacion directa, Tribunal Administrativo del Valle Cauca, demandante SISTECARGA LTDA, demandado departamento del Valle del Cauca, radicación 2004-0667-00

7-Verbal, juzgado 4 Civil Municipal de Palmira, demandante LUZ ADRIANA SAMUDIO, demandado banco DAVIVIENDA, radicación 2008-472

8- Verbal, juzgado 6 del Circuito de Cali, demandante GUSTAVO LOPEZ, demandado banco COLPATRIA, radicación 2007-395.

355

9- Avaluó inmueble, CUERPO DE BOMBEROS VOLUNTARIOS DE VILLAGORGONA, celular 3183439200

10-Ordinario de FRANCIA E KURATOMI contra JUAN CARLOS MARIN, juzgado 2 civil municipal de Palmira, radicación 2014-00257.

10-Ordinario reivindicatorio, de MARIA INES OCAMPO contra HECTOR FREDI VARELA y otros, juzgado 5 civil del circuito de Palmira, radicación 2012-00177

11-Ejecutivo laboral, LORENA MOJICA y otros, contra ASOCIACION DE USUARIOS DEL ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO Y ASEO DE LA TORRE, juzgado 1 laboral del circuito de Palmira, radicación 2016-00179-000

12-Abreviado de servidumbre, DANICA BABIC DE PETRU, contra AERONAUTICA CIVIL REGIONAL VALLE DEL CAUCA, JUZGADO 1 CIVIL DEL CIRCUITO DE PALMIRA, RAD 765203103001-2015-00070-00

13-expropiacion, AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA ANI, contra SOCIEDAD AGROPECUARIA DEL VALLE HOY AGROPECUARIA DE OCCIDENTE, rad 765203103001-2015-00245-00, JUZGADO 1 CIVIL DEL CIRCUITO DE PALMIRA VALLE.

14- incidente de reparación integral, JOSE EVELIO AGUIRRE contra ANDRES FELIPE BENITEZ, ATLAS COLPATRIA

356

SEGUROS y GIROS Y FINANZAS, radicación 7624860001173-2016-00952, Juzgado 2 Promiscuo Municipal de El Cerrito Valle del Cauca.

16-Corcordato DE OSCAR SALAZAR, juzgado 5 civil del circuito de Palmira, radicación 2005-0053.

17- Expropiación, INCO contra LIBARDO CUCALON, Juzgado 3 Civil del Circuito de Palmira Valle, radicación 2005-0075-000

18-incidente de reparación integral por lesiones personales demandado HENRY VANEGAS Y TERCEROS CIVILMENTE RERSPONSABLES, demandante FRANCENY CARDONA VALENCIA, juzgado 5 penal municipal con funciones de conocimiento de Palmira Valle, radicación 765206000180201003051-20016-00002

ATE

ECONOMISTA

JAMES SOLARTE VELEZ

CC 6400734

TP 17740 DEL CNPE

Esc

CALCULO CANON DE ARRENDAMIENTO LOCAL 2317
AEROPUERTO ALFONSO BONILLA ARAGON
PERITO: JAMES SOLARTE VELEZ

ANEXO A

ORDE N	Concesionario	Zona	Linea	Clasificacion	M2	canon mensual	canon por M2
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Ventolini	Sala general y domos	Alimento y bebidas	restaurante	80	7.980.936	99.762
2	Suway	Sala general y domos	Alimento y bebidas	Comida rapida	91,02	8.555.651	93.997
3	Pan Pa Ya	Sala general y domos	Alimento y bebidas	Cafeteria	80,52	10.975.143	136.303
4	Dunkin donuts	Sala general y domos	Alimento y bebidas	Cafeteria	76,60	8.600.134	112.273
5	Santa Elena	Sala general y domos	Alimento y bebidas	Cafeteria	56,34	9.000.000	159.744
6	Retcafe Oma	Sala general y domos	Alimento y bebidas	Cafeteria	76	10.875.242	143.095
7	Café Ginebra	Sala general y domos	Duty Paid	Cafeteria	9	3.221.250	357.917
8	Libreia Nacional	Sala general y domos	Duty Paid	Librería	55,06	13.267.159	240.958
9	Colombina	Sala general y domos	Duty Paid	Minimarket	58,52	8.880.754	151.756
10	Dulces Tipicos	Sala general y domos	Duty Paid	Dulces tipicos	92,2	5.529.510	59.973
11	Quiere Cacao	Sala general y domos	Duty Paid	Miscelanea	14	1.640.052	117.147
12	Cig sensaciones	Sala general y domos	Duty Paid	Miscelanea	14	720.000	51.429
13	Diego Garcia	Sala general y domos	Duty Paid	Miscelanea	11,25	337.709	30.019
14	Almacen Aerocali	Sala general y domos	Duty Paid	Miscelanea	41,95	1.949.259	46.466

853

15	Airclub	Sala general y domos	Duty Paid	Miscelanea	14	2.215.862	158.276
16	Totto	Sala general y domos	Duty Paid	Maletines y accesorios	37,08	5.124.000	138.188
17	Cueros Velez	Sala general y domos	Duty Paid	Maletines y accesorios	34,20	5.500.000	160.819
18	Davivienda	Sala general y domos	servicios financieros	Cajero automatico	1,68	3.616.809	2.152.863
19	Bbva	Sala general y domos	servicios financieros	Cajero automatico	3,24	3.326.390	1.026.664
20	Bancolombia	Sala general y domos	servicios financieros	Cajero automatico	4,40	3.491.809	793.593
21	Servibanca	Sala general y domos	servicios financieros	Cajero automatico	4,41	3.302.279	748.816
22	Banco de Bogota	Sala general y domos	servicios financieros	Cajero automatico	1,68	2.982.809	1.775.482
23	Corpobanca	Sala general y domos	servicios financieros	Cajero automatico	1,68	3.579.371	2.130.578
24	Banco Popular	Sala general y domos	servicios financieros	Cajero automatico	4,41	3.878.569	879.494
25	Distriservicios	Sala general y domos	otros	Empaque maletas	1	1.081.385	1.081.385
26	Aeroempaques	Sala general y domos	otros	Empaque maletas	3	3.993.907	1.331.302
27	Britt	Sala general y domos	Duty Paid	Retail.	65,59	15.000.000	228.693
28	Bernardo Alvarez	Sala general y domos	Duty Paid	Licores	66,10	2.141.767	32.402

PROMEDIO \$
515.693 M2

353

CALCULO CANON LOCAL 2317

AEROPUERTO ALFONSO BONILLA ARAGON

PERITO: JAMES SOLARTE VELEZ

ANEXO B

ORDEN	Concesionario	Zona	Línea	Clasificación	M2	canon mensual	canon por M2	
1	2	3	4	5	6	7	8	
1	Café Ginebra	Sala general y domos	Duty Paid	Cafetería	9	3.221.250	357.917	
2	Quiere Cacao	Sala general y domos	Duty Paid	Miscelanea	14	1.640.052	117.147	
3	Cig sensaciones	Sala general y domos	Duty Paid	Miscelanea	14	720.000	51.429	
4	Diego Garcia	Sala general y domos	Duty Paid	Miscelanea	11,25	337.709	30.019	
5	Airclub	Sala general y domos	Duty Paid	Miscelanea	14	2.215.862	158.276	
6	Bancolombia	Sala general y domos	servicios financieros	Cajero automatico	4,40	3.491.809	793.593	
7	Servibanca	Sala general y domos	servicios financieros	Cajero automatico	4,41	3.302.279	748.816	
8	Banco Popular	Sala general y domos	servicios financieros	Cajero automatico	4,41	3.878.569	879.494	

PROMEDIO
392.086 M2



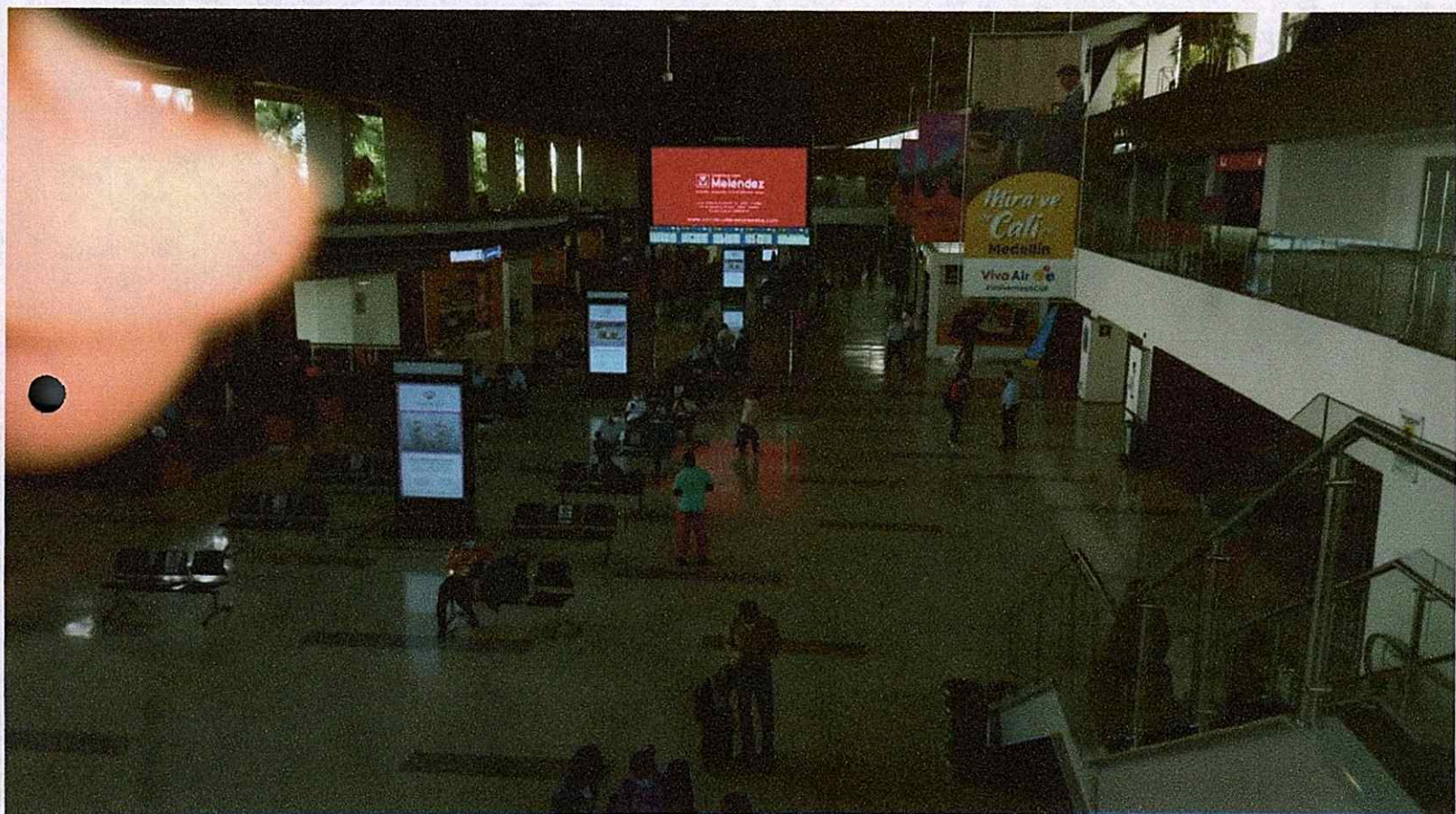


362





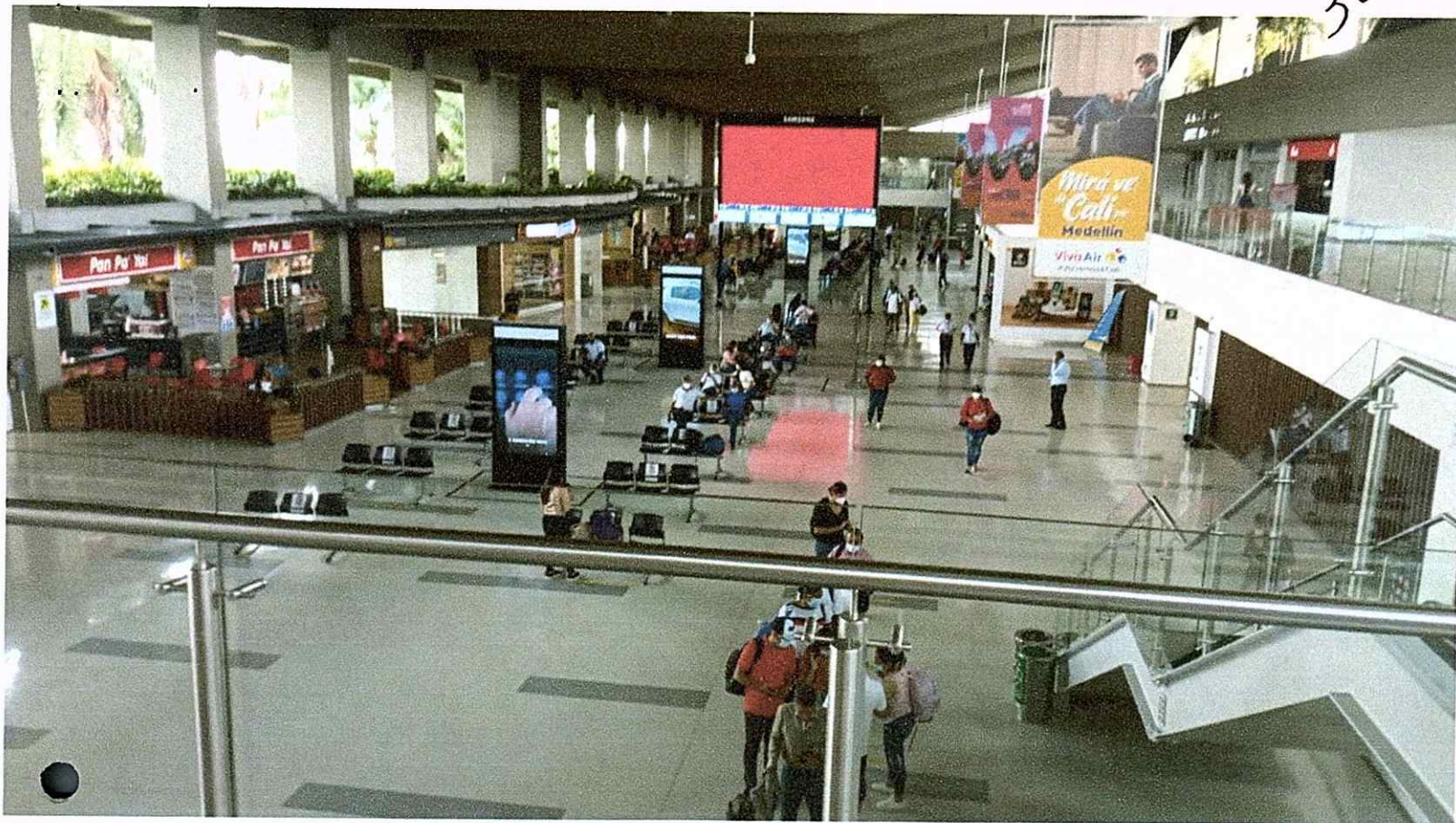
36A



265



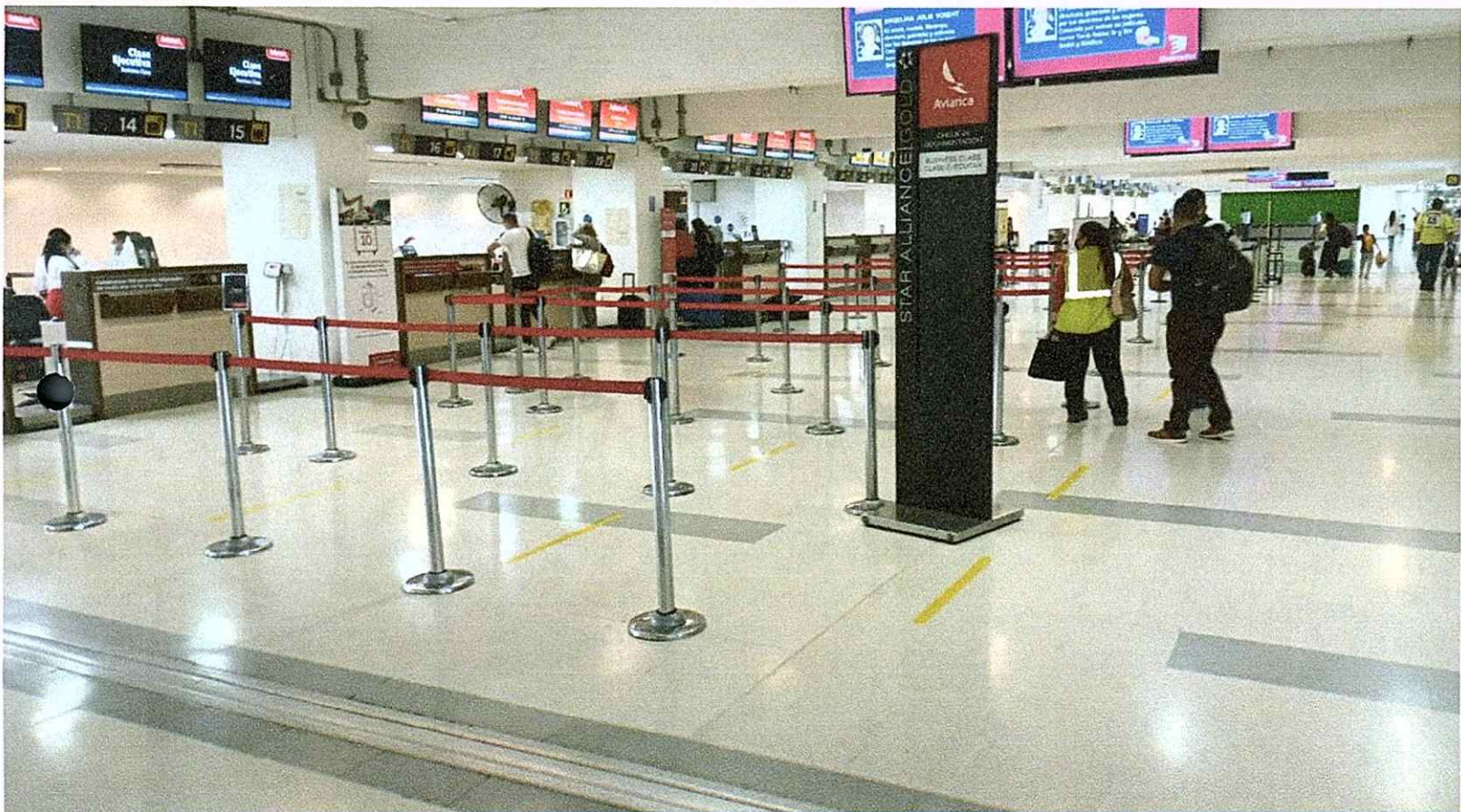
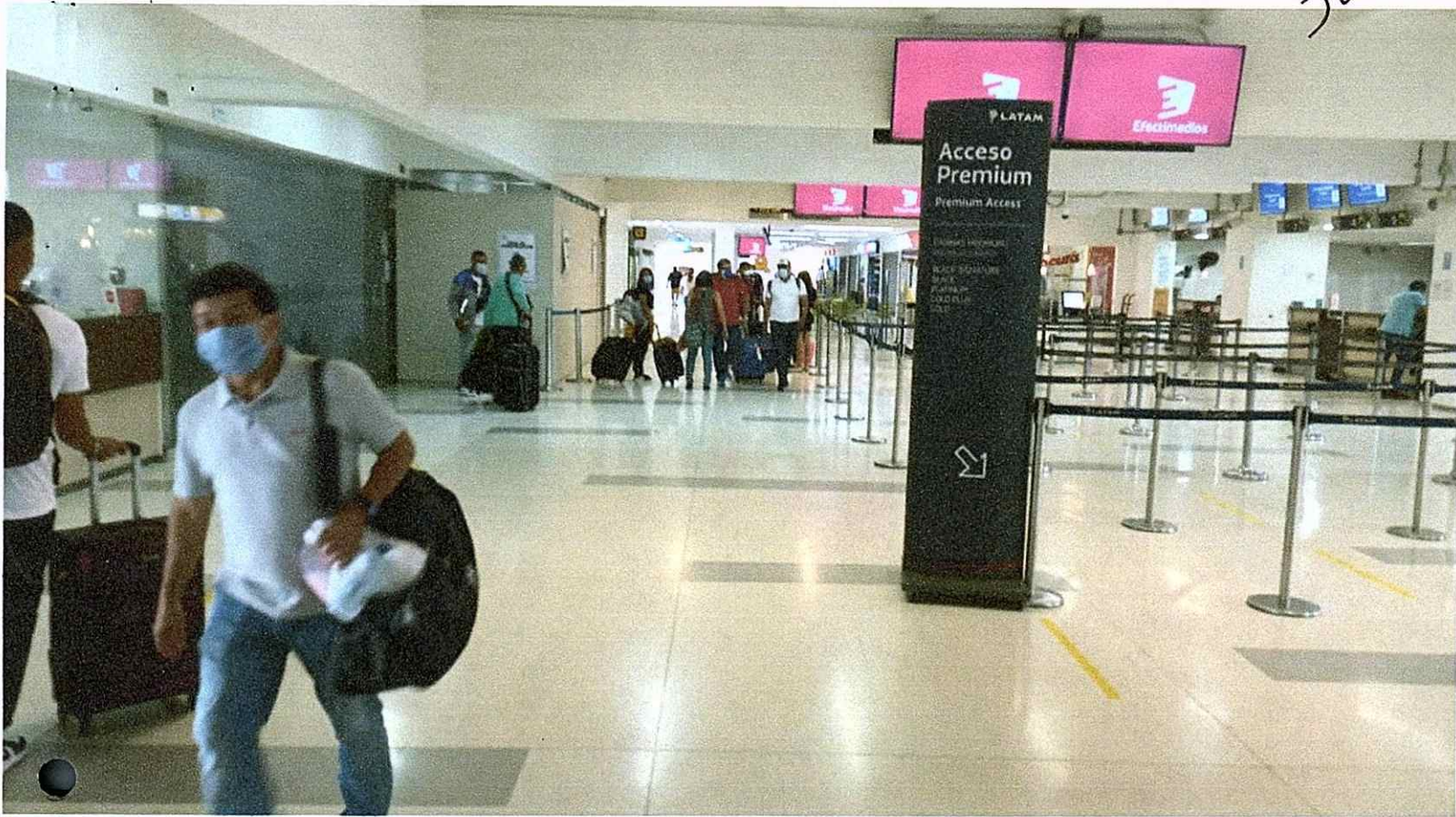
366



36x

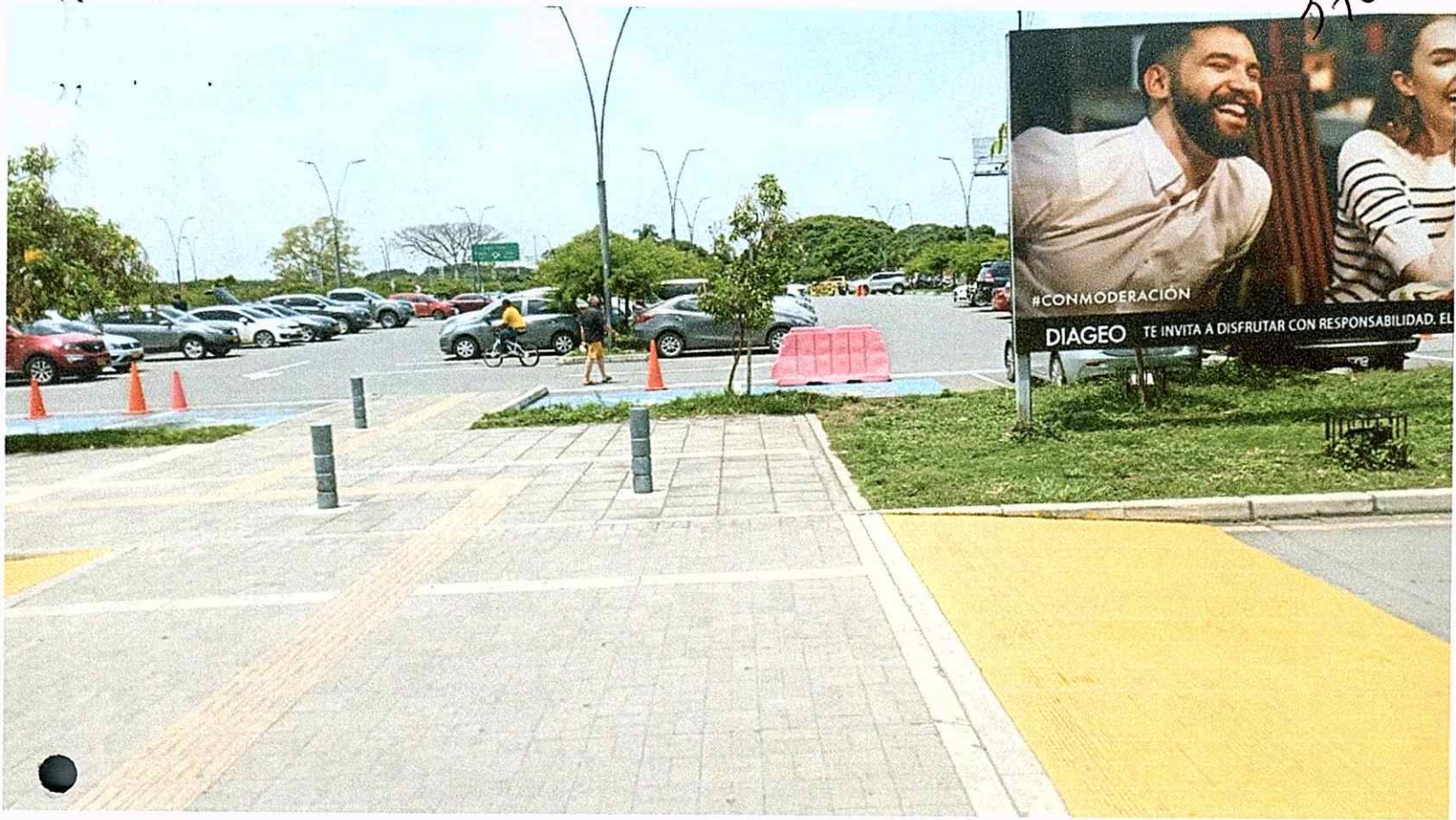


368

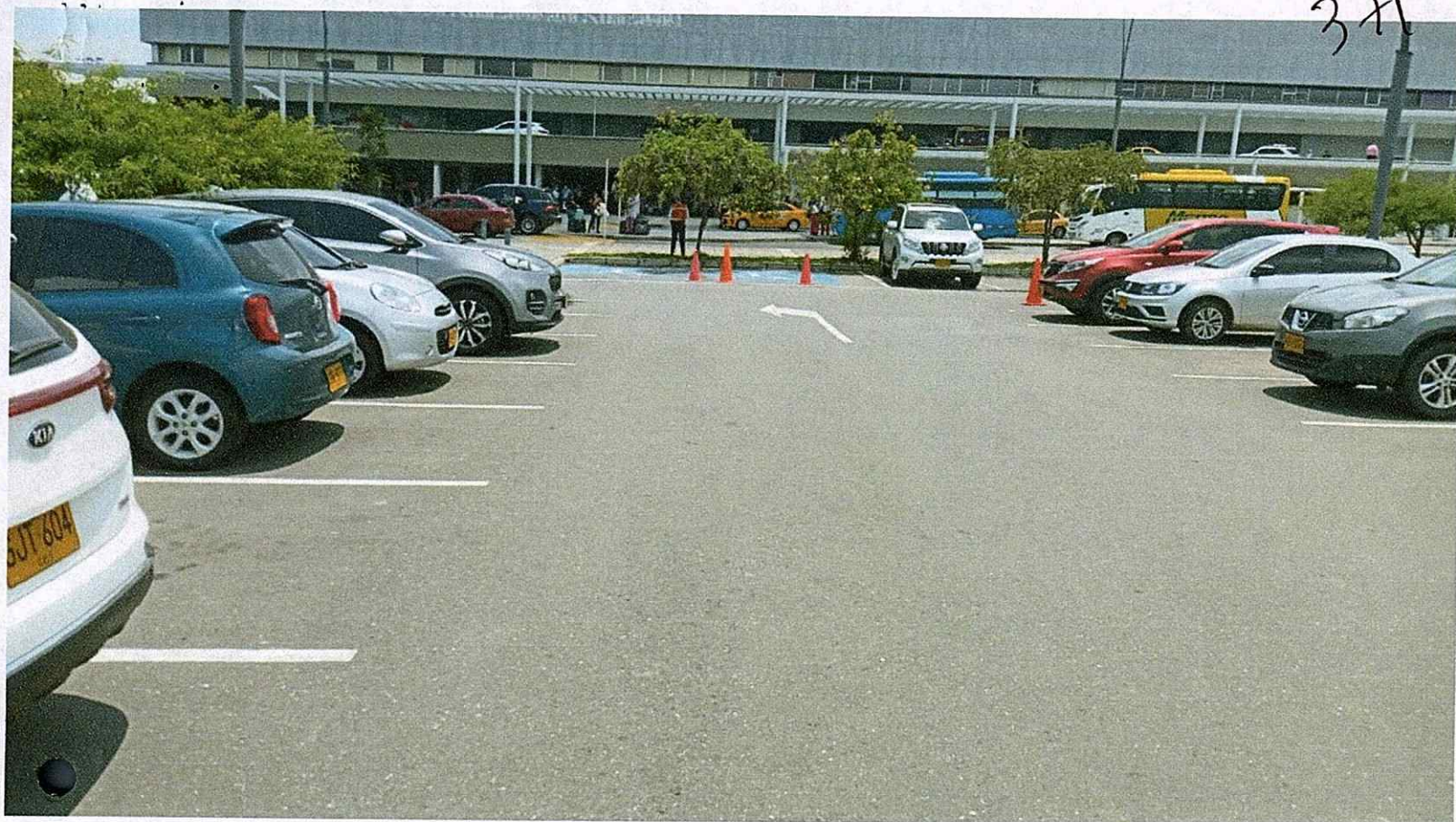


369





371



372

