CARLOS ARTURO MUÑOZ QUINTERO
INGENIERO AGRONOMO
T.P. 15417 Min. de Agricultura

TABLA DE CONTENIDO

Objetivo del avaluó

1. Información básica

2. Aspecto jurídico

3. Características

4. Entorno

5 Sustentación del Dictamen

6 Metodología de valor

7 Estudio de Mercado (Comparables para el Calculo de valor arrendamientos)

8 Certificación Avaluador Profesional

9 Anexos

Ingeniero Agronomo

Carrera 17 Nº 16-18 casa No. 6 Barrio la Concordia Cel: 315 6463006
Guadalajara de Buga

CARLOS ARTURO MUÑOZ QUINTERO

INGENIERO AGRONOMO
T.P. 15417 Min. de Agricultura

REPORTE DE COMPARABLES EN EL MERCADO INMOBILIARIO PARA DETERMINAR CANON DE ARRENDAMIENTOS DE UNA BODEGA

LOCALIZACION: MUNICIPIO DE TULUA

ELABORADO POR

CARLOS ARTURO MUÑOZ QUINTERO

Ingeniero Agrónomo
Avaluador Agrario Profesional

RAA-AVAL14879665-2 Expedido por A.N.A.
T.P 15-417 Expedida por ministerio Agricultura.

PREPARADO PARADA PARA
SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE
SENA-CLEM

DICIEMBRE 2021

Carrera 17 Nº 16-18 casa No. 6 Barrio la Concordia Cel: 315 6463006
Guadalajara de Buga

CARLOS ARTURO MUÑOZ QUINTERO
INGENIERO AGRONOMO
T.P. 15417 Min. de Agricultura

OBJETIVO

Es determinar el valor promedio de arrendamientos en el casco urbano del Municipio de Tuluá-

1. INFORMACION BASICA

DIRECCION DEL INMUEBLE

El predio objeto del presente informe se encuentra localizado en Calle 13 #38A BIS-147 barrio Morales del municipio de Tuluá , departamento del Valle del Cauca – Colombia.

UBICACIÓN DEL INMUEBLE: Departamento del Valle, municipio de Tuluá

CLASE DE INFORMACION: Comparables de arrendamientos

TIPO DE INMUEBLE: Bodega

DESTINACION ACTUAL: Parqueadero

SOLICITANTE: SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE SENA**.**

AVALUADOR PROFESIONAL : Carlos Arturo Muñoz Quintero

FECHA AVALUO: Diembre 2021

2. ASPECTO JURIDICO

2.1. PROPIETARIOS: **Marisol Vela Gomez**

2.3 SOPORTE: Certificado de tradición y libertad con matricula **No 38444-839**

2.4. TIPO DE PROPIEDAD: Particular.

2.5 NORMAS URBANAS

2. Que de acuerdo a la ficha normativa de planificación FNP 3- Morales, le informo que, el predio ubicado en la Calle 13 # 38ª bis-147, Identificado con la cedula catastral No 01-02-0227-0028-000 está en el tratamiento de **CONSOLIDACION MODERADA**, esto permite los siguientes usos.

PERMITIDOS

a. Residencial 1,2 y 3
b. Comercio y servicio 1
c. Dotacional 1 y 2.
d. Industrial 1

CONDICIONADOS

e. Dotacional 2 y 3
f. Comercio y servicios 2 y 3
g. Industrial 1.

3. Qué de acuerdo a lo anterior, el establecimiento denominado **BODEGAS DE ALMACENAMINETO,** tiene uso condicionado en el sitio solicitado para almacenamiento de enceres y automóviles cumpliendo con todos los requisitos exigidos en el punto 5 de este documento.

3. CARACTERISTICAS:

3.1. CARACTERISTICAS Y ESPECIFICACIONES DEL INMUEBLE:

El inmueble está construido en un sistema de diseño arquitectónico tradicional Conformadas por vigas en concreto, apoyada sobre cimientos rocas, hierro, cemento, las paredes son con ladrillo de arcilla quemado, paredes repelladas, pintadas, el inmueble contienen instalaciones hidrosanitarias, interiores con tubería PVC y red eléctrica Las acometidas eléctricas, con caja metálica, contador, tablero Breker, tubería PVC. Cubirta en eternit, soporte cercha de hierro redondo,puertas metálicas ,paredes en ladrillo pintado , sin repello, y piso en cemento rustico.

3.2. VIAS DE ACCESO

Al predio en cuestión se llega por la c y por la calle 13

3.4 ESTADO DE CONSERVACION:
Estado 3.0 según Fitto y Corvini (Requiere reparaciones simples)

Todas sus áreas poseen buena iluminación natural a través de ventanales y clara

3.5 SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS:
Posee todo el servicio público debidamente instalado. Además, telefonía pública y móvil, zona de wifi, gas natural, parabólica, desagües y alcantarillados para aguas servidas.

3.8 ESPECIFICACIONES DEL TERRENO:

TOPOGRAFIA: Presenta una topografía plana y de forma rectangular.

3.9 AREA DEL LOTE: = segúntiene 11000 m2 cetificado tradición

3.9.1 AREA CONSTRUIDA: 1100 m2

3.9.1.3. LINDEROS Según escritura publica 361 del 07/05/ 1968 (tomado del certificado de tradiccion con matricula inmobiliaria 384-44839)

4.0 ENTORNO

4.1 SISTEMA DE TRANSPORTE
Buen servicio de transporte público y privado , presenta calle pavimentada en buen estado, vecindario con construcciones arquitectónicas modernos.

4.2. ACTIVIDADES PREDOMINANTES:

El sector dentro del cual se encuentra el inmueble de objeto de dictamen es residencial, con cercanía centros comerciales de cadena, servicios de salud, servicios agropecuarios, restaurantes, almacenes en general, esto le permite un alto potencial de desarrollo y expectativas de valorización futura al predio en cuestión,

4.3. PERSPECTIVAS DE VALORIZACION:
Adecuadas según el comportamiento económico actual.
-
Las ubicaciones del bien inmueble dentro del ordenamiento urbano de la ciudad tienen un potencial de valorización positiva por estar cerca a centros comerciales, Dimensiones y características del predio le permiten en un futuro ampliación en construcción, además es un predio que tiene potencial de desarrollo comercial y residencial.

5. SUSTENTACION DEL DEL DICTAMEN

Para la determinación del justo precio de todo lo anteriormente descrito en el presente dictamen comercial se ha tenido en cuenta las siguientes variables endógenas y exógenas que influyen directamente sobre el precio para su calificación:
Oferta y demanda del inmueble en el sector especifico o con otros sectores similares.
Localización dentro del sector
Servicios públicos y privados
Posibilidades de valorización.
Nivel socio económico de los pobladores del sector.
Calidad de materiales utilizados.
Diseño arquitectónico del bien inmueble.

Se analizaron factores tales como la vecindad, puesto que el valor de los bienes raíces está bastante influenciado por lo que ocurre en la vecindad, su ubicación, pues los bienes raíces no pueden separarse de donde están ubicados, el futuro económico del área, pues la tierra urbana, tiene valor por su posibilidad presente o futura como generador de renta, pues el valor de las propiedades se deriva del uso al que se les someta. Se consideraron también los centros de atracción económica existentes, la categoría de los servicios públicos, la infraestructura vial y su conductibilidad, la geometría del predio, las obras en ejecución aledañas y proyectadas, los usos del suelo, su posible rentabilidad. Son incidentes del valor, otros elementos como los materiales de construcción, los acabados, el estado de conservación, el mayor y mejor uso, el diseño arquitectónico y la distribución interior del inmueble, y el entorno.

6.0 METODOLOGIA APLICADA PARA EL CÁLCULO DEL VALOR

Se parte del principio del mayor y mejor uso, se relaciona con la mayor rentabilidad de un predio a la luz de la normatividad vigente, el uso más probable y financieramente aconsejable.
El más alto y mejor uso se deriva de un análisis de la comunidad, del vecindario del sitio y las mejoras introducidas en el entorno, e información suministrada en anuncios.
Con base en lo anterior teniendo en cuenta la resolución 762 cap V/98 (Agustín Codazzi) comparación de mercado. lo consignado en el decreto 1420 de julio 24 de 1988 en especial el capítulo I, artículo I (disposiciones generales y IV donde se hace referencia a los parámetros y criterios toda la información que se adquiere por métodos de mercado o comparación ya aplica la metodología de análisis y se tiene como base el estudio del mercado de la propiedad raíz en la zona, por ellose recomienda analizar el estado de la oferta y la demanda en el sector.

se aplico la estadística básica porcentual, que consisten el el promedio de predios con diferentes precios, que aplica para el cálculo de valor por comparación de mercado, se depuro los precios haciendo uso del método de homogenización

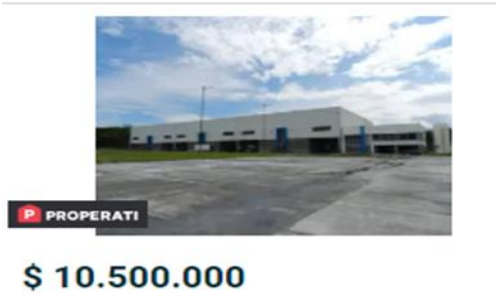
7. ESTUDIO DE MERCADO

7.1 COMPARABLES PARA CALCULO DEL VALOR DE ARRENDAMIENTOS

COMPARABLES DEL MERCADO INMOBILIARIO PARA ARRENDAMIENTOS EN EL AREA URBANA







$ 10.500.000



CARLOS ARTURO MUÑOZ QUINTERO

INGENIERO AGRONOMO

T.P. 15417 Min. de Agricultura

TABLA DE VALORES HOMOGENIZADOS DE OFERTAS BODEGAS EN ALQUILER EN EL MUNICIPIO DE TULUA

Aplicando factor de homogenización tamaño,oferta,ubicación

INVESTIGACION DE MERCADO										
Item	Tipo - Direccion	Valor Venta	Valor M²	Fuente	Tamaño		Factor Oferta	Factor Tamaño	Factor Ubicación	Resultados
1	https://casas.mitula.co	$ 10,500,000.00	$ 21,000.00	OLX.com	500.00		0.90	0.40	0.79	$ 5,972.40
2	https://casas.mitula.co	$ 9,500,000.00	$ 19,000.00	casas.trovi.com	500.00		0.90	0.40	0.74	$ 5,061.60
3.	https://www.olx.com.c	$ 13,000,000.00	$ 11,818.18	Mitula.com	1,100.00	M²	0.95	0.70	0.74	$ 5,815.73
4	https://casas.mitula.co	$ 14,000,000.00	$ 11,884.55	Mitula.com	1,178.00	M²	0.95	0.69	0.71	$ 5,531.13
5	https://casas.mitula.co	$ 28,800,000.00	$ 16,000.00	FincaRaiz.com	1,800.00		0.90	0.60	0.60	$ 5,184.00
								Promedio		$ 5,512.97
								Desv.Standar		$ 392.12
								Coef. De Variación		7.11%

Promedio: $ 5,212.97 como valor adoptado **es $ 5,513**

Desviación estándar: 392.12

Coeficiente de Variación 7.11 %

Carrera 17 Nº 16-18 casa No. 6 Barrio la Concordia Cel: 315 6463006

Guadalajara de Buga

el análisis de datos arroja ,el valor promedio del metro cuadrado es **de 5,513 / m2 ,** teniendo como Coeficiente de Variación un **7.11 %,** el cual es Menor que **el 7.5 %,** dando cumplimiento a lo establecido en **el Artículo 11 de la Resolución IGAC No. 620 de 2008.**

Entonces, 1,217 m2 x $ 5,513 = $ **6'709,321**

VALOR COMERCIAL CANON ARRENDAMIENTO ES DE SEIS MILLONES SETECIENTOS NUEVE MIL TRECIENTOS VEINTE Y UN PESOS M/CTE

PESOS M/CTECOLOMBIANA.

($ 6'709,321)

8. CERTIFICACION DEL AVALUADOR PROFESIONAL

Por medio de la presente certifico que:
No tengo interés presente ni futuro de la propiedad en cuestión.

Este reporte de avalúo ha sido elaborado en conformidad y esta sujeto a los requerimientos del código de ética y estándares de conducta profesional

Atentamente,



CARLOS ARTURO MUÑOZ QUINTERO
Ing. Agrónomo –Agrimensor
T.P 15417
Perito –Avaluador
R.A.A 1487665-2 Expedido por A.N.A
R.N.A/CC-04-1617 Expedido por Corpolonjas de Colombia

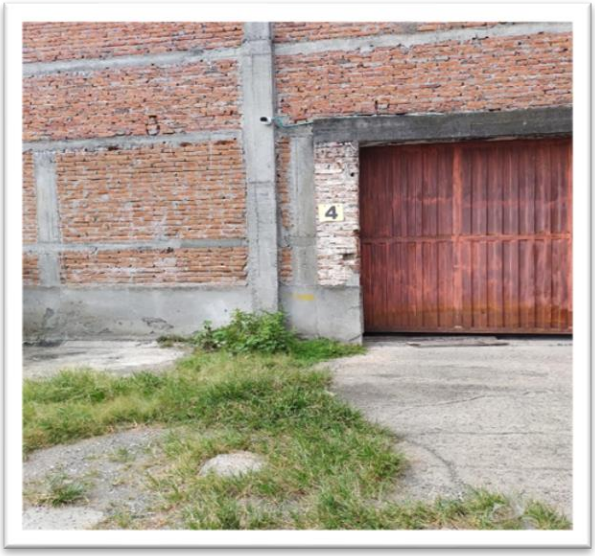
ANEXOS
Evidencia fotográfica
Copia certificada de tradición y otros documentos
Certificados avaluador R.A.A Expedido por A.N.A
Fotocopia cedula de ciudadanía del avaluador profesional
-

CARLOS ARTURO MUÑOZ QUINTERO

INGENIERO AGRONOMO

T.P. 15417 Min. de Agricultura









Carrera 17 Nº 16-18 casa No. 6 Barrio la Concordia Cel: 315 6463006

Guadalajara de Buga

CARLOS ARTURO MUÑOZ QUINTERO

INGENIERO AGRONOMO

T.P. 15417 Min. de Agricultura









Carrera 17 Nº 16-18 casa No. 6 Barrio la Concordia Cel: 315 6463006

Guadalajara de Buga

REPUBLICA DE COLOMBIA

IDENTIFICACION PERSONAL

CEDULA DE CIUDADANIA

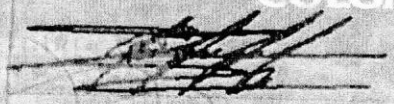
NUMERO **14.879.665**

MUÑOZ QUINTERO

APELLIDOS

CARLOS ARTURO

NOMBRES



FIRMA





INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO **07-NOV-1958**

BUGA
(VALLE)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.67	**O+**	**M**
ESTATURA	G.S. RH	SEXO

18-AGO-1977 BUGA

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SÁNCHEZ TORRES

A-3102200-00081081-M-0014879665-20080927 **00037**95997A 1 3090015277

PIN de Validación: b2b30a91

https://www.raa.org.co

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) CARLOS ARTURO MUÑOZ QUINTERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14879665, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 07 de Marzo de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-14879665.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CARLOS ARTURO MUÑOZ QUINTERO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance	Fecha	Regimen
◆ 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.	17 Sep 2021	Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance	Fecha	Regimen
◆ 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.	07 Mar 2019	Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance	Fecha	Regimen
◆ Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	17 Sep 2021	Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: GUADALAJARA DE BUGA, VALLE DEL CAUCA

Dirección: BUGA CARRERA 17 # 16-18 CASA 6

Teléfono: 3156463006

Correo Electrónico: carlosarmuq@yahoo.es

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Avalúos de Bienes Urbanos Rurales Y Especiales- Centro de Estudios Técnicos Y Empresariales EDUAMÉRICA
Ingeniero Agrónomo - Universidad Nacional de Colombia.

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) CARLOS ARTURO MUÑOZ QUINTERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14879665.

El(la) señor(a) CARLOS ARTURO MUÑOZ QUINTERO 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

b2b30a91

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 veinte (20) días del mes de Septiembre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:_____
Alexandra Suarez
Representante Legal

CORPOLONJAS DE COLOMBIA

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADOR

SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO
RNA. No. 04107075 DECRETO 2158/95 Y 1420/95
SOO24034



CARLOS ARTURO MUÑOZ QUINTERO

C.C. 14.879.665 DE BUGA (VALLE)

REGISTRO MATRÍCULA No.

R.N.A. / C.C. - 04 - 1617

VENCE : 30 DE SEPTIEMBRE DE 2010

Esta credencial es personal e intransferible. Identifica a los asociados de " CORPOLONJAS DE COLOMBIA " Corporación Colombiana de lonjas y registros, obligandose así al titular al Cumplimiento de las normas estatutarias a los principios éticos y reglamentos inherentes al desarrollo y ejercicio de la Actividad inmobiliaria.
El manejo y/o uso de la presente credencial es responsabilidad exclusiva del titular.

Cualquier irregularidad favor comunicarla a la Cra. 11 No. 95 - 75
Of. 302 A - PBX: 4805959 FAX 2565252 Cel: 310-5711200
300-7855044 en Bogotá. D.C.

Gerente Administrativo

CORPOLONJAS DE COLOMBIA

Red Inmobiliaria de Colombia E.U.

OTORGA EL PRESENTE

CERTIFICADO

Al Señor (a)

Carlos Arturo Muñoz Quintero

Que asistió al

SEMINARIO INTEGRAL DE AVALÚOS
Actualización 2008

URBANOS, RURALES, INDUSTRIALES Y ESPECIALES (Rondas, Humedales, Lotes cuña y Valor de Plottaje)

Dictado en el auditorio de la **Universidad Santiago de Cali** del **31** de **Julio** al **02** de **Agosto** de **2008,** con una duración de **veinte** (**20**) horas.

Ing. William Robledo Giraldo
Conferencista

Orlando González Gallo
Director Seminario

El Presidente de la Junta Directiva, con base en las matrículas de la **CORPORACIÓN COLOMBIANA DE LONJAS Y REGISTROS "CORPOLONJAS DE COLOMBIA"**

CERTIFICA QUE:

CARLOS ARTURO MUÑOZ QUINTERO

C.C. 14.879.665. De Buga

Presentó solicitud de inscripción en esta Lonja, la cual fue estudiada y aprobada por el **Consejo Directivo de Avaluadores** de **CORPOLONJAS DE COLOMBIA** Bogotá, D.C., comprobándose su idoneidad como **Perito Avaluador Profesional**, ejerciendo en las siguientes áreas:

INMUEBLES URBANOS: AVALUO COMERCIAL Y DE RENTA
INMUEBLES RURALES: AVALUO COMERCIAL Y DE RENTA
AVALUOS DE MAQUINARIA Y EQUIPO
AVALUOS MASIVOS – INDUSTRIALES
AVALUOS ESPECIALES: RONDAS, HUMEDALES, LOTES CUÑA, SEMOVIENTES Y VALOR DE PLOTTAGE

Certifica además que es **Miembro Activo** de esta Entidad Gremial desde el año **2000** y le fue otorgado el **Registro-Matrícula** No. **R.N.A/C.C-04-1617**, que respalda ésta determinación con vigencia hasta el día **30** de **Septiembre** de **2010**, lo cual le faculta para **avalar, respaldar y firmar avalúos comerciales en general a nivel Nacional.**

Se expide en Bogotá, D.C., a los **10** días del mes de **Noviembre** de **2009**.

PATRICIA GONZALEZ GUIO
Gerente Administrativo
Junta Directiva

CORPOLONJAS DE COLOMBIA

Avaluador inscrito en el RAA a través del:

Autorregulador Nacional de Avaluadores A.N.A



CARLOS ARTUROMUÑOZ QUINTERO
INGENIERO AGRONOMO
AVAL-14879665

carlosarmuq@yahoo.es
3156463006
AVALUADOR PROFESIONAL

ANA

A.N.A.

Autorregulador Nacional de Avaluadores