ESTUDIO PARA DETERMINAR CANON DE ARRENDAMIENTO BARRIO SAN JUAN DE DIOS PEREIRA

15-02-2022

METODOLOGÍA(S) VALUATORIA(S) EMPLEADA(S):

Para la determinación del valor comercial de renta del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1.998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 620 del 23 de septiembre de 2.008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, así como también por las Premisas Básicas del presente informe, se utilizó el siguiente método:

METODO VALUATORIO

Para determinar el valor de renta del inmueble se utilizó el método de comparación o de mercado. Según la resolución número 620 de 2008, 23 septiembre 2008 expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997): Artículo **1º.-Método de comparación o de mercado.** Es la técnica valuatoría que busca establecer el valor de renta del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Se analizaron los indicadores teniendo en cuenta las características físicas como topografía, vías de acceso, ubicación, áreas, servicios públicos, obras de infraestructura, aspectos constructivos y acabados del bien inmueble, entre otros aspectos.

COMPARATIVO:

Se realizo un estudio comparativo de las unidades homogéneamente comparables en el sector que están siendo ofertadas o las transacciones realizadas recientemente, clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial. Como el coeficiente de variación es inferior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable.

Para determinar el Canon de Arrendamiento de los predios solicitados en el Barrio San juan de Dios, como no se determinan áreas de los predios, se realizo un estudio en la pagina **https://pereira.maps.arcgis.com/** para determinar el promedio de las áreas de los inmuebles en el sector determinando un promedio de 45,64 m^2.

Se puede adoptar como valor de Canon de Renta Mensual para un inmueble con un área promedio de 45,64 m2 entre $373.560.oo Mcte a $414.602.oo Mcte Más servicios públicos. El estudio se hace suponiendo una casa con terminados sencillos y de un piso.

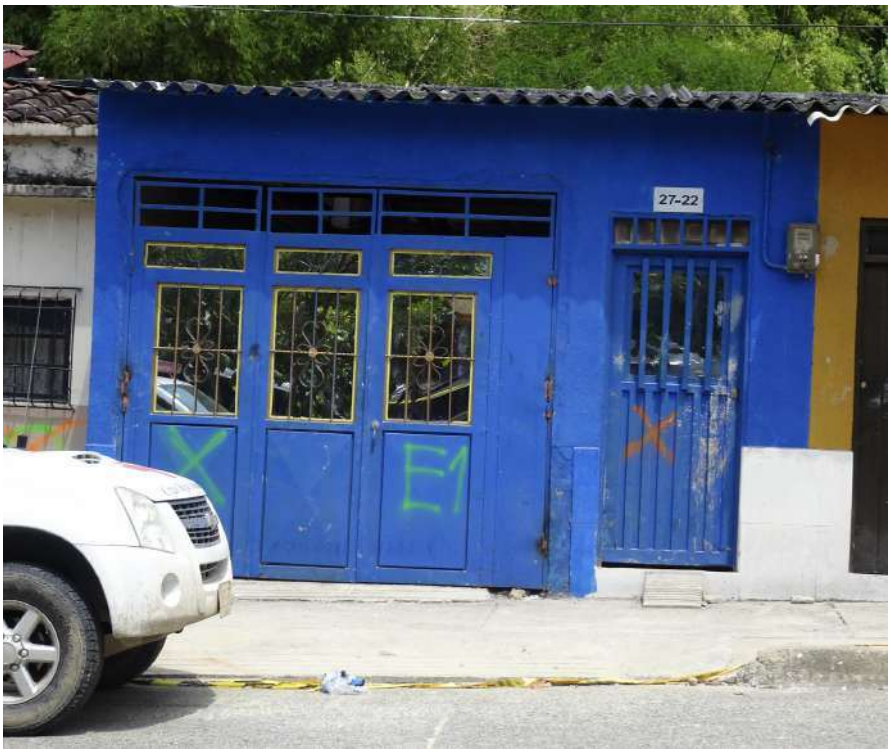
ALBERTO LARA MARTINEZ
Proyecto y Elaboro. Valuador Contratista Bienes Inmuebles.

COMPARABLES





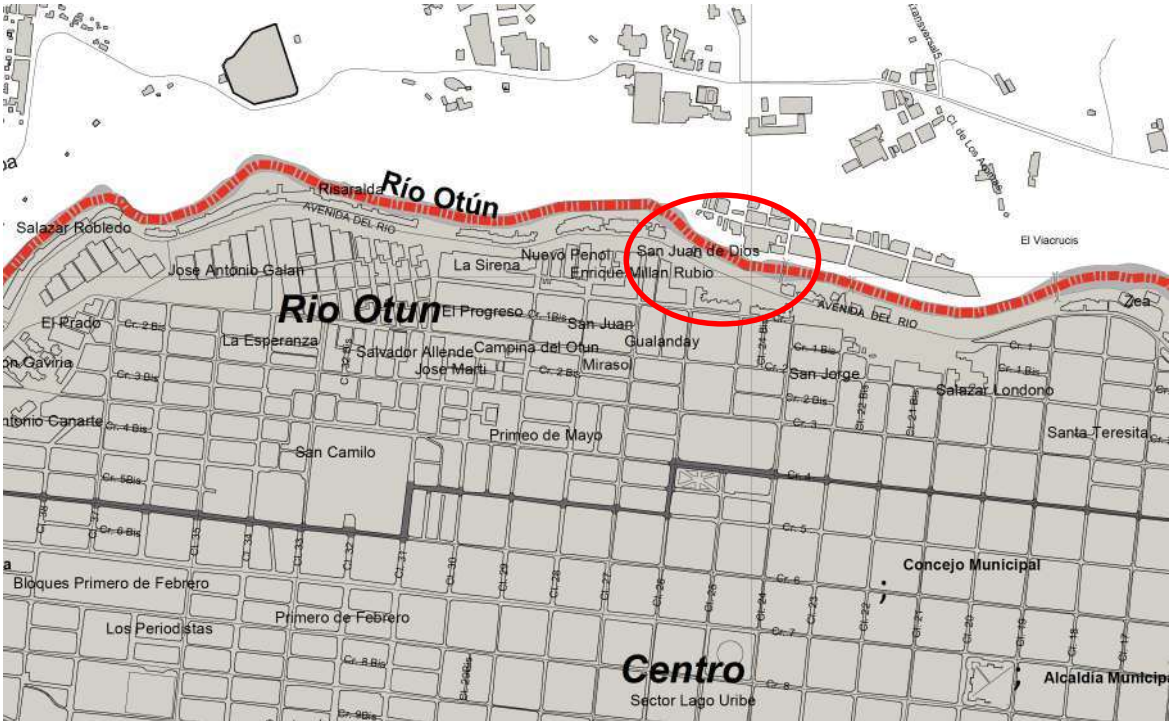

SENADOR
99
Coca-Cola

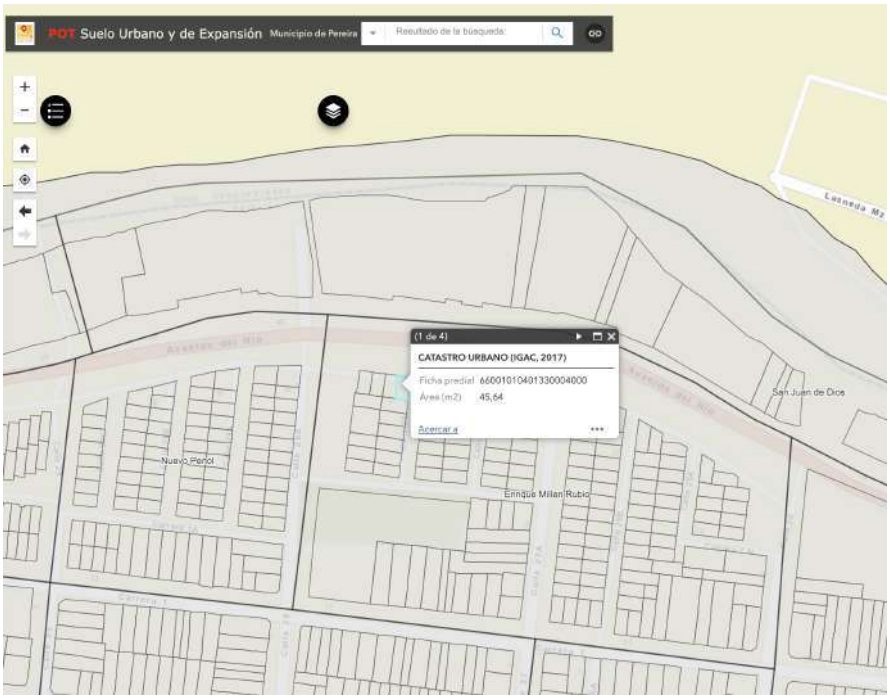

27-22
E1





PLANOS Y VISITA BARRIO SAN JUAN DE DIOS







ESTUDIO PARA DETERMINAR CANON DE ARRENDAMIENTO
BARRIO SAN JUAN DE DIOS PEREIRA
15-02-2022

COMPARABLES de INMUEBLES en RENTA

Ubicación	Fuente	Piso	Área	No. Garaj.	Edad (años)	Factores de HOMOLOGACIÓN						F.Ho. Re.	Precio Unit. garaje	Valor [$/m²] HOM. sin garaje	Valor Comercial $
						Acab.	Edific.	F.Ne	Edad	Ubi/Pi	Sup.				
Barrio San Juan de Dios	Tomada en sitio Perito	1	48,52	0	25	S	S	0,98	1,0	1,00	1,01	**0,94**		$ 8.718	$ 450.000
Barrio San Juan de Dios	Tomada en sitio Perito	1	45,13	0	27	S	S	0,98	1,0	1,00	1,00	**0,95**		$ 8.841	$ 420.000
Barrio San Juan de Dios	Tomada en sitio Perito	1	57,25	0	30	S	S	0,98	1,0	1,00	1,03	**1,01**		$ 8.468	$ 480.000
Barrio San Juan de Dios	Tomada en sitio Perito	1	47,56	0	25	S	S	0,98	1,0	1,00	1,01	**0,94**		$ 9.092	$ 460.000
Barrio San Juan de Dios	Tomada en sitio Perito	1	51,39	0	27	S	S	0,98	1,0	1,00	1,02	**0,97**		$ 8.871	$ 470.000
Barrio San Juan de Dios	Tomada en sitio Perito	1	47,64	0	29	S	S	0,98	1,0	1,00	1,01	**0,98**		$ 7.817	$ 380.000
		1	45,64	0	30							**PROMEDIO**		**$ 8.635**	**$ 443.333**

Leyenda:

P: Peor
NP: Notoriamente Peor
MP: Mucho Peor
S: Similar
SP: Sensiblemente Peor
SM: Sensiblemente Mejor
M: Mejor
MM: Mucho Mejor
NM: Notoriamente Mejor

Promedio m² HOM.	$	8.635
Promedio m²	$	8.960
Media Aritmética	$	8.635
Desviación Estánd.	$	450
Coef. De Variación		5,21%
Limite Inferior	$	8.185
Limite Superior	$	9.084

Limite Inferior Canon de Arre	$	**373.560**
Limite Superior Canon de Arre	$	**414.602**



ALBERTO LARA MARTINEZ
Proyecto y Elaboro. Valuador Contratista Bienes Inmuebles.

DEFINICIÓN DE TÉRMINOS Y CONCEPTOS

Renta **B**ruta **M**ensual (**R.B.M.**): Es la suma total de dinero que produce o es susceptible de producir el inmueble que se valúa durante un mes natural, a la fecha del Avalúo.

Deducciones a la **R**enta **B**ruta **M**ensual: Son los gastos en los que incurre el propietario de un inmueble al rentarlo, como son: depreciación de la construcción, vacíos intercontractuales, impuestos y derechos por tenencia del inmueble (Predial, etc.), póliza de seguros contra daños, mantenimiento de areas públicas o comunes, así como por administración.

PIN de Validación: a7580a0c

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) ALBERTO LARA MARTINEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 18502702, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 24 de Febrero de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-18502702.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ALBERTO LARA MARTINEZ 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	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
24 Feb 2017	**Régimen de Transición**	**31 Ene 2022**	**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	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
24 Feb 2017	**Régimen de Transición**	**31 Ene 2022**	**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	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
16 Mar 2018	**Régimen de Transición**	**31 Ene 2022**	**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	Regimen
16 Mar 2018	**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.

Fecha de inscripción	Regimen
16 Mar 2018	**Régimen Académico**

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0572, vigente desde el 01 de Diciembre de 2016 hasta el 31 de Diciembre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0374, vigente desde el 01 de Diciembre de 2016 hasta el 31 de Diciembre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0101, vigente desde el 17 de Febrero de 2018 hasta el 28 de Febrero de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCION EN EL RAA

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: DOSQUEBRADAS, RISARALDA
Dirección: CALLE 23 NO.20-41 BARRIO LA PRADERA DOSQUEBRADAS RISARALDA

Teléfono: 3182509490
Correo Electrónico: alberto.larad@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral Por Competencias en Avaluador de Bienes Urbanos, Rurales y Especiales - Instituto de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano Millenium
Economista - Universidad Libre.
Magíster en Administración Económica y Financiera - Universidad Tecnológica de Pereira.

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) ALBERTO LARA MARTINEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 18502702.

El(la) señor(a) ALBERTO LARA MARTINEZ 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

a7580a0c

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 tres (03) días del mes de Febrero del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Generated by CamScanner from intsig.com





COPIA