ESTUDIO DE MERCADO PARA DETERMINAR EL CANON DE ARRENDAMIENTO AV SUR CALLE 28 CASA 924 Y 925 BARRIO LA DULCERA

30-08-2022

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).
Resolución número 620 de 2008, 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:

ara determinar el Canon de Arrendamiento del predio solicitado en el La Dulcera, Comuna San Nicolás, como no se determino área afectada del predio en el informe de solicitud, se realizo una medición de áreas en el barrio la Dulcera en la pagina https://pereira.maps.arcgis.com/ y se determino un área promedio de 65

m^2. Se realizo un estudio de comparables en la zona, se hizo una homogenización de inmuebles homogéneamente comparables en el sector.

Se puede adoptar como valor de Canon de Renta Mensual para un inmueble con un área promedio de 65,00 m2 entre $319.758.oo Mcte a $356.850.oo Mcte Más servicios públicos. El estudio se hace suponiendo una casa con terminados normales.

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

ANALISIS DEL METODO

Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoría que busca establecer el valor comercial 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 (esta clasificación y análisis se presenta en el encuadro anexo al estudio de Renta donde se aplica la homogenización a los comparables de acuerdo a la metodología propuesta).

Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información, además de otros factores que permitan su identificación posterior, (en el estudio de Renta se adjuntan los comparables con la información que se utilizo para la respectiva Homogenización).

FOTO VISITA Y LOCALIZACION

COMPARABLES

AREAS PROMEDIO

POT Suelo Urbano y de Expansión
Municipio de Pereira
Buscar resultados de 4.805...
La Dulcera

POT Suelo Urbano y de Expansión
Municipio de Pereira
4.8056277 , -75.7044274
Buscar resultados de 4.805...
La Dulcera
(1 de 10)
Codigo
Codigo Anterior
Area (m2)
71
Acercar a

ESTUDIO DE MERCADO PARA DETERMINAR EL CANON DE ARRENDAMIENTO
ARRENDAMIENTO AV SUR CALLE 28 CASA 924 Y 925 BARRIO LA DULCERA

30/08/22

COMPARABLES de INMUEBLES en RENTA

Ubicación	Fuente	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.				
Casa Barrio la Dulcera	Visita de Campo Perito	71,00	0	28	SM	SM	0,98	1,0	1,00	1,01	**0,92**		$ 4.924	$ 380.000
Casa Barrio la Dulcera	Visita de Campo Perito	63,00	0	30	SM	SM	0,90	1,1	1,00	1,00	**0,72**		$ 5.143	$ 450.000
Casa Barrio la Dulcera	Visita de Campo Perito	55,00	0	25	M	SM	0,83	1,0	1,00	0,98	**0,59**		$ 5.149	$ 480.000
Casa Barrio la Dulcera	Visita de Campo Perito	71,00	0	15	S	M	0,95	0,9	1,00	1,01	**0,78**		$ 5.603	$ 510.000
		65,00	0	25						**PROMEDIO**			**$ 5.205**	**$ 455.000**

Leyenda:

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

Promedio m^2 HOM.	$	5.205
Promedio m^2	$	7.101
Media Aritmética	$	5.205
Desviación Estánd.	$	285
Coef. De Variación		5,48%
Limite Inferior	$	4.919
Limite Superior	$	5.490

Limite Inferior Canon de Ar	**$**	**319.758**
Limite Superior Canon de A	**$**	**356.850**

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.

1. LOCALIZACIÒN DEL EVENTO

COMUNA/ CORREGIMIENTO	BARRIO/ VEREDA	DIRECCION
SAN NICOLÁS	LA DULCERA	AV SUR CALLE 28 CASAS 924 Y 925
COORDENADAS	**LATITUD (N)**	**LONGITUD (E)**
	4.8056277	-75.7044274

2. REGISTRO FOTOGRAFICO

4.8055657N 75.70460501W
110° E
29-30 Avenida de las Américas
Pereira
Risaralda
7 ago. 2022 10:53:51 a. m.

PIN de Validación: ac3d0a38

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**	**22 Oct 2020**	**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**	**22 Oct 2020**	**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**	**22 Oct 2020**	**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

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

ac3d0a38

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 Agosto 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 COPIA COPIA
COPIA COPIA COPIA
COPIA COPIA COPIA