

ESTUDIO DE MERCADO PARA DETERMINAR EL CANON DE ARRENDAMIENTO BARRIO TRAVESURAS

22-09-2022

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 valuatoria 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:

Para determinar el Canon de Arrendamiento del predio solicitado en el Barrio Travesuras, como no se determinó área afectada del predio en el informe de solicitud, se realizó una medición de áreas en el barrio Travesuras en la <https://ideamco.gov.co/geovisor/ideep.php?mun=pereira> y se determinó un área promedio de 65 m². Se realizó 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 46,00 m2 entre \$328.532.00 Mcte a \$361.626.00 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 valuatoria 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





1430 Dirección de Bienes Inmuebles -28-

The screenshot displays the IDEAMCO web application interface. On the left is a green sidebar with navigation options: Bienes Inmuebles, POT Pereira, Diferencias ICA, Diferencias SUI Pereira, Metadatos, Módulo Captura - 360°, and Certificados. The main area shows a map with a search bar at the top. A modal window titled 'INFORMACION DEL PREDIO' is open, displaying the following data:

INFORMACION DEL PREDIO	
Dirección	C 16 18 118 Ur MEJIA ROBLEDO
Código Catastral	660010106000001670032000000000
Código Catastral Anterior	66001010601670032000
Destino Económico Catastro	HABITACIONAL
Uso Prestado Aseo	Sin estrato
Área de Terreno	519 m2
Área Construida	730 m2
Estrato Municipio	1
Uso Prestador Acueducto	Sin informacion
Estrato Prestador Acueducto	Sin informacion
Sector Normativo	17
Ficha Catastral	Suelo de protección
Subsector Tratamiento	Suelo de protección

COMPARABLES



AREAS PROMEDIO

INFORMACION DEL PREDIO	
Dirección	K 190 16-03 Cx 14 LA DULCERA
Código Catastral	6600101060000184000800000000
Código Catastral Anterior	66001010601840000000
Destino Económico Catastro	HABITACIONAL
Uso Prestado Asso	Sin información
Área de Terreno	48 m2
Área Construida	116 m2
Estrato Municipio	1
Uso Prestador Acueducto	Sin información
Estrato Prestador Acueducto	Sin información
Sector Normativo	17
Ficha Catastral	Suelo de protección
Subsector Tratamiento	Suelo de protección

INFORMACION DEL PREDIO	
Dirección	C 16 19 18 Cx 201A DULCERA
Código Catastral	660010106000018400110000000000
Código Catastral Anterior	66001010601840011000
Destino Económico Catastro	HABITACIONAL
Uso Prestado Asso	Sin información
Área de Terreno	41 m2
Área Construida	0 m2
Estrato Municipio	1
Uso Prestador Acueducto	Sin información
Estrato Prestador Acueducto	Sin información
Sector Normativo	17
Ficha Catastral	Suelo de protección
Subsector Tratamiento	Suelo de protección

1430 Dirección de Bienes Inmuebles -28-

IDEAMCO

Bienestar Dirección Pereira

INFORMACION DEL PREDIO

Dirección	C 16 19 30
Código Catastral	6600101060000184001300000000
Código Catastral Anterior	66001010601840013000
Destino Económico Catastro	HABITACIONAL
Uso Prestado Aseo	Sin estrato
Área de Terreno	44 m2
Área Construida	0 m2
Estrato Municipio	1
Uso Prestador Acueducto	Sin información
Estrato Prestador Acueducto	Sin información
Sector Normativo	17
Ficha Catastral	Suelo de protección
Subsector Tratamiento	Suelo de protección

IDEAMCO

Bienestar Dirección Pereira

INFORMACION DEL PREDIO

Dirección	C 16B 19 39 LA DIACERA
Código Catastral	6600101060000184002200000000
Código Catastral Anterior	66001010601840022000
Destino Económico Catastro	HABITACIONAL
Uso Prestado Aseo	Sin estrato
Área de Terreno	44 m2
Área Construida	0 m2
Estrato Municipio	1
Uso Prestador Acueducto	Sin información
Estrato Prestador Acueducto	Sin información
Sector Normativo	17
Ficha Catastral	Suelo de protección
Subsector Tratamiento	Suelo de protección

1430 Dirección de Bienes Inmuebles -28-

IDEAMCO

Buscar Dirección Perten...

Bienes Inmuebles

POT Pereira

Diferencias ICA

Diferencias SUI Pereira

Metadatos

Módulo Captura - 980"

Certificados

INFORMACION DEL PREDIO

Dirección	C 148 398 21 La 15 LA DIACERA
Código Catastral	6600101060000184002500000000
Código Catastral Anterior	66001010601840025000
Destino Económico Catastro	HABITACIONAL
Uso Prestado Aseo	Sin estrato
Área de Terreno	55 m2
Área Construida	0 m2
Estrato Municipio	1
Uso Prestador Acueducto	Sin información
Estrato Prestador Acueducto	Sin información
Sector Normalizado	17
Ficha Catastral	Suelo de protección
Subsector Tratamiento	Suelo de protección

ESTUDIO DE MERCADO PARA DETERMINAR EL CANON DE ARRENDAMIENTO BARRIO TRAVESURAS

22/09/22

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 Travesuras	Visita de Campo Perito	43,00	0	28	SM	SM	0,98	1,0	1,00	0,99	0,90		\$ 7.953	\$ 380.000
Casa Barrio Travesuras	Visita de Campo Perito	45,00	0	30	S	S	0,90	1,1	1,00	1,00	0,94		\$ 7.729	\$ 370.000
Casa Barrio Travesuras	Visita de Campo Perito	41,00	0	25	S	S	0,98	1,0	1,00	0,98	0,96		\$ 7.024	\$ 300.000
Casa Barrio Travesuras	Visita de Campo Perito	44,00	0	15	SP	S	0,98	0,9	1,00	0,99	0,92		\$ 7.318	\$ 350.000
Casa Barrio Travesuras	Visita de Campo Perito	55,00	0	23	S	S	0,98	1,0	1,00	1,03	0,98		\$ 7.484	\$ 420.000
		46,00	0	25							PROMEDIO		\$ 7.502	\$ 364.000

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



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

Promedio m² HOM.	\$ 7.502
Promedio m²	\$ 7.993
Media Aritmética	\$ 7.502
Desviación Estánd.	\$ 360
Coef. De Variación	4,79%
Limite Inferior	\$ 7.142
Limite Superior	\$ 7.861

Limite Inferior Canon de Ar	\$ 328.532
Limite Superior Canon de A	\$ 361.626

DEFINICIÓN DE TÉRMINOS Y CONCEPTOS

Renta Bruta Mensual (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 Renta Bruta Mensual: 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 áreas públicas o comunes, así como por administración.



0120 Dirección de Gestión del Riesgo -34-

21 de septiembre de 2022

No. 52223

VLADIMIR OROZCO DUQUE
Director (a) Operativo (a) de Bienes Inmuebles

Asunto: : SOLICITUD DE AVALÚOS PARA OTORGAMIENTO DE SUBSIDIO DE
ARRENDAMIENTO TEMPORAL

Cordial saludo,

La Dirección de Gestión del Riesgo, teniendo en cuenta los lineamientos normativos que se establecieron para el procedimiento para el otorgamiento y trámite de subsidios de arriendo temporal en el marco de situaciones de calamidad pública y/o emergencia en el municipio a través del Decreto N° 432 del 12 de junio de 2019, decreto que fue modificado mediante Decreto 458 del 19 de junio de 2019, y este a su vez fue modificado por el Decreto 804 del 11 de octubre de 2019, y adicionado por el Decreto 698 del 7 de julio de 2020. solicita de manera comedida su valiosa colaboración para realizar con el personal competente el estudio de avalúos para las viviendas afectadas en las emergencias atendidas durante este año, las cuales se adjuntan la relación de los afectados que presentaron la documentación para la asignación del respectivo subsidio de arrendamiento temporal. Lo anterior con el fin de establecer el valor correspondiente al subsidio de arrendamiento temporal otorgado, y a su vez poder realizar la autorización del pago correspondiente a cada uno de los beneficiarios. Cabe manifestarle que esta información se requiere en el menor tiempo posible y de esta forma, poder iniciar el procedimiento para el otorgamiento del señalado subsidio a las familias afectadas.

EVENTO	AFECTADO - BENEFICIARIO	DIRECCION CASA AFECTADA
INCENDIO ESTRUCTURAL	GLADYS RIVAS	CLL 16 #18-120

Piso 4 Tel: (6)32488068 Fax: (6)3248184

BARRIO TRAVESURAS 18/09/2022		
INCENDIO ESTRUCTURAL BARRIO TRAVESURAS 18/09/2023	JAMES ANDRES VALENCIA LOPEZ	CLL 16 #18-118
INCENDIO ESTRUCTURAL BARRIO TRAVESURAS 18/09/2024	JUAN CARLOS MELAN GAVIRIA	CLL 16 #16-B12
INCENDIO ESTRUCTURAL BARRIO TRAVESURAS 18/09/2025	CATALINA RIVAS	CLL 16 #18-120
INCENDIO ESTRUCTURAL BARRIO TRAVESURAS 18/09/2026	HENRY TORO MORA	CLL 16 #18-124
INCENDIO ESTRUCTURAL BARRIO TRAVESURAS 18/09/2027	ALEXANDER CASTILLO	CLL 16 #18-09
INCENDIO ESTRUCTURAL BARRIO TRAVESURAS 18/09/2028	JEISON ANDRES MELAN JARAMILLO	CLL 16 #16-B12
INCENDIO ESTRUCTURAL BARRIO TRAVESURAS 18/09/2029	LINA JOHANA RIVAS	CLL 16 #18-118
INCENDIO ESTRUCTURAL BARRIO TRAVESURAS 18/09/2030	LUZ AMPARO JARAMILLO	CLL 16 #18-97
INCENDIO ESTRUCTURAL BARRIO TRAVESURAS 18/09/2031	ANTONIO GUTIERREZ TASANA	CLL 16 #18-118
INCENDIO ESTRUCTURAL BARRIO TRAVESURAS 18/09/2032	CRISTIAN ALEJANDRO GONZALEZ TRUJILLO	CLL 16 #18-118B
INCENDIO ESTRUCTURAL BARRIO TRAVESURAS 18/09/2033	LUIS ALBERTO CALAZANS PALACIOS	CLL 16 #18-138
INCENDIO ESTRUCTURAL BARRIO TRAVESURAS 18/09/2034	YANANDREY LARGO MORA	CLL 16 #18-09
INCENDIO ESTRUCTURAL BARRIO TRAVESURAS	NORBEY TORO MORA	CLL 16 #18-124

18/09/2035		
INCENDIO ESTRUCTURAL BARRIO TRAVESURAS 18/09/2036	ELIZABETH GAVIRIA PARRA	CLL 16 #18-76
INCENDIO ESTRUCTURAL BARRIO TRAVESURAS 18/09/2037	NELSON GONZALES RUIZ	CLL 16 #18-118C
INCENDIO ESTRUCTURAL BARRIO TRAVESURAS 18/09/2038	ROBERT ALEXANDER PERAZA	CLL 16 #18-142
INCENDIO ESTRUCTURAL BARRIO TRAVESURAS 18/09/2039	MARIA MERCEDES MORA	CLL 15 #18-98
INCENDIO ESTRUCTURAL BARRIO TRAVESURAS 18/09/2040	JOEL SANCHEZ	CLL 16 #18-142
INCENDIO ESTRUCTURAL BARRIO TRAVESURAS 18/09/2041	ARMANDO DE JESUS CORTES RUIZ	CLL 16#18-112

Atentamente,



ALEXANDER GALINDO LOPEZ

Director Operativo de Gestión de Riesgo

Reviso : HENRY ESPINOSA CORTES-Contratista ✓

Proyectó y Elaboró: Valentina Betancurt Castaño



PIN de Validación: a9fd0a3f



<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
24 Feb 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
22 Oct 2020

Regimen
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
24 Feb 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
22 Oct 2020

Regimen
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
16 Mar 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
22 Oct 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a9fd0a3f



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
16 Mar 2018

Regimen
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
16 Mar 2018

Regimen
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



PIN de Validación: a9fd0a3f



<https://www.raa.org.co>



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

a9fd0a3f

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 siete (07) días del mes de Septiembre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **18.502.702**

LARA MARTINEZ

APELLIDOS

ALBERTO

NOMBRES

[Signature]

FIRMA



FECHA DE NACIMIENTO **03-OCT-1962**

PIJAO
(QUINDIO)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.74 **B+** **M**

ESTATURA G.S. SEXO

07-ENE-1981 DOSQUEBRADAS

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

[Signature]
ENCARGADO NACIONAL
CARLOS APARICIO MARTINEZ TORRES

INDICE DE BIENESTAR



A-2400100-00150651-M-0019502702-20090224 00099848284 1 45700001