

ESTUDIO DE MERCADO PARA DETERMINAR EL CANON DE ARRENDAMIENTO CARRERA 10 #4-27 BERLIN

05-10-2022

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 Berlín, como no se determinó área afectada del predio en el informe de solicitud, se realizó una medición de áreas en el barrio Berlín en la <https://ideamco.gov.co/geovisor/ideep.php?mun=pereira> y se determinó un área promedio de 102 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 **102,00 m2 entre \$656.032.00 Mcte a \$761.171.00 Mcte** Más servicios públicos. El estudio se hace suponiendo una casa con terminados normales.



ALBERTO LARA MARTINEZ

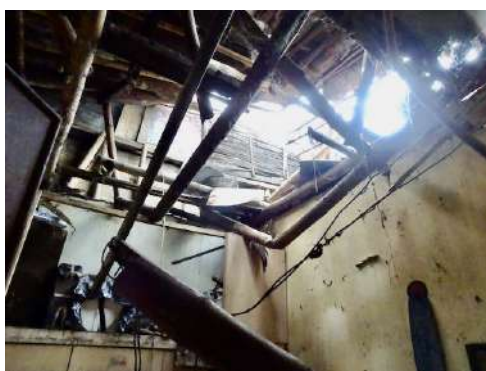
Proyecto y Elaboro. Valuador Contratista Bienes Inmuebles.

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





Bienes Inmuebles

POT Pereira

Diferencias ICA

Diferencias SUI Pereira

Metadatos

Módulo Captura - 360°

Certificados

Buscar Dirección Pereira

INFORMACION DEL PREDIO

Dirección	K 10 4 27 31
Código Catastral	660010102000000540011000000000
Código Catastral Anterior	66001010200540011000
Destino Económico Catastro	HABITACIONAL
Uso Prestado Aseo	Sin Información
Área de Terreno	284 m2
Área Construida	102 m2
Estrato Municipio	3
Uso Prestador Acueducto	Sin informacion
Estrato Prestador Acueducto	Sin informacion
Sector Normativo	8
Ficha Catastral	Renovación urbana

COMPARABLES

Rentar Inmobiliaria

Calle 12 No. 13-54 Barrio Alpes, Pereira, Colombia

Tel. (606) 334 4240 Cel. 300 912 1600

E-mail: contacto@rentarinmobiliaria.com

< Volver



CASA en ARRIENDO en Pereira Berlin

\$ 750.000/mes

Pereira, Risaralda

 3 habitaciones  2 baños  72 m²

Tipo de vivienda: Casa

Tipo de operación: Arriendo

Hace 1 semana, 6 días - Publicado por Rentar Inmobiliaria

Descripción

Excelente oportunidad de inversión en Pereira, Rentar Inmobiliaria, ofrece Casa Comercial en arriendo con un área construida de 72 M2, 3 habitaciones, 2 baños, cocina sencilla, sala comedor y pisos en cerámica. No te pierdas esta gran oportunidad. Contáctenos para que recibas información personalizada 300 912 16 00-334 42 40, síguenos en nuestras redes sociales @rentarinmobiliaria.

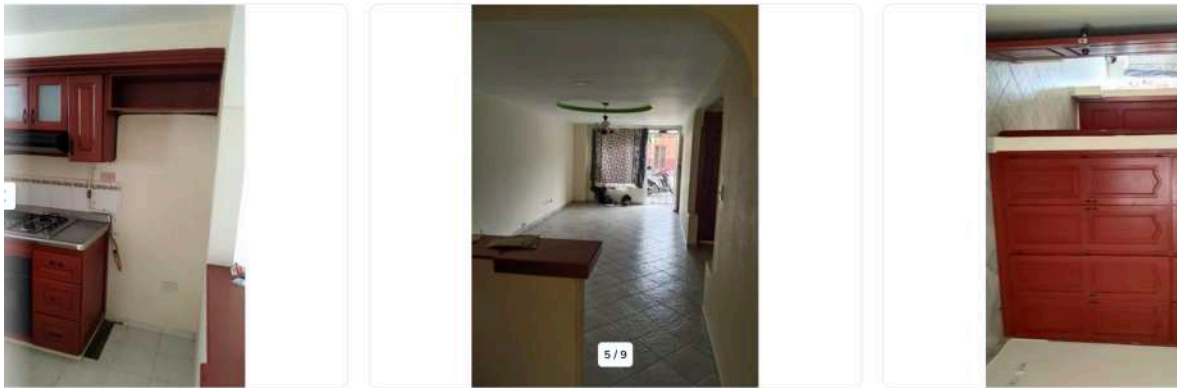


Tus datos se han registrado exitosamente.

NÚMEROS DE CONTACTO

3116095369

 Llamar



Descripción general

CASA DE UN NIVEL EN EL BARRIO BERLIN DE PEREIRA. SALACOMEDOR COCINA INTEGRAL 3 HABITACIONES CON CLOSET BAÑO CON DUCHA PATIO DE ROPAS. MUY CERCA DEL CENTRO DE PEREIRA CERCA DE LA CIRCUNVALAR CLINICA COMFAMILIAR LA REBECA (PARQUE) CLARO (OFICINA) BANCO PICHINCHA. .

[Leer más](#)

 Habitaciones
3

 Baños
1

 Área construida
72 m²

 Área privada
0 m²

 Estrato
4

 Estado
Bueno

 Antigüedad
16 a 30 años

 Piso N°
1

 Administración
No definida

Precio del canon (COP)

\$ 850.000

 Admón. no incluida [Ver detalle](#)

¿Te interesó este inmueble?

[Ver teléfono](#)

[Contactar por WhatsApp](#)

[Quiero que me contacten](#)

 [Reportar anuncio](#)

1430 Dirección de Bienes Inmuebles -28-



IDEAMCO

kr 10

INFORMACION DEL PREDIO

INFORMACION DEL PREDIO	
Dirección	K 10 4 57 61
Código Catastral	660010102000000540005000000000
Código Catastral Anterior	66001010200540005000
Destino Económico Catastro	HABITACIONAL
Uso Prestado Aseo	Sin Información
Área de Terreno	149 m2
Área Construida	158 m2
Estrato Municipio	3
Uso Prestador Acueducto	Sin informacion
Estrato Prestador Acueducto	Sin informacion
Sector Normativo	8
Ficha Catastral	Renovación urbana

1430 Dirección de Bienes Inmuebles -28-



DEAMCO

cl 5 10 15

INFORMACION DEL PREDIO

INFORMACION DEL PREDIO	
Dirección	C 5 10 15
Código Catastral	660010102000000540056000000000
Código Catastral Anterior	660010102000540056000
Destino Económico Catastro	HABITACIONAL
Uso Prestado Aseo	Sin Información
Área de Terreno	51 m2
Área Construida	153 m2
Estrato Municipio	3
Uso Prestador Acueducto	Sin Información
Estrato Prestador Acueducto	Sin Información
Sector Normativo	8
Ficha Catastral	Renovación urbana

COMPARABLES de INMUEBLES en RENTA

COMPARABLES de INMUEBLES en RENTA

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

NM: Notoriamente Mejor

Proyecto y Elaboro. Valuador Contratista Bienes Inmuebles.

Limite Inferior Canon de Arre	\$	656.032
Limite Superior Canon de Ar	\$	761.171

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.

Versión: 02

Fecha de Vigencia: Abril 15 de 2021

Doctor

ALEXANDER GALINDO LOPEZ

Director Operativo

Dirección Operativa de Gestión del Riesgo

Secretaría Privada

Alcaldía de Pereira

Ciudad

Asunto: INFORME TÉCNICO EMERGENCIA

Cordial saludo,

Con el propósito de agilizar los mecanismos de atención y respuesta asociados a la ocurrencia de incidentes y/o eventos catastróficos en el Municipio de Pereira, presento a usted el siguiente informe técnico de emergencia:

1. CÓDIGO DEL REPORTE DE EMERGENCIA

CÓDIGO DEL REPORTE DE EMERGENCIA	DE	N/A
----------------------------------	----	-----

2. LOCALIZACIÓN DEL EVENTO

COMUNA	BARRIO	DIRECCION
VILLAVICENCIO	BERLIN	CARRERA 10 #4-27 y 4-23
COORDENADA	4.81087N -75.6822W	

3. ÁREA AFECTADA POR EL EVENTO



Ilustración 1: Lugar donde se presentó el colapso de cubierta
Fuente: tomado y modificado de Google Earth, 2021



Ilustración 2: Vista general de los predios afectados
Fuente: DIGER 2022

Versión: 02

Fecha de Vigencia: Abril 15 de 2021

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL EVENTO

4.1 Tipo de evento

- | | |
|--|--|
| ☐ Sismo | ☐ Incendio |
| ☐ Inundación | ☐ Vendaval |
| ☐ Deslizamiento | ☐ Colapso de vivienda |

☒ Otro

Cual: COLAPSO DE CUBIERTA

FECHA DE OCURRENCIA DEL EVENTO	8 DE SEPTIEMBRE DE 2022
HORA DE OCURRENCIA DEL EVENTO	11:00 AM
FACTORES CONTRIBUYENTES DEL EVENTO	DESGASTE DE LOS MATERIALES QUE SOPORTAN LA CUBIERTA DE LA VIVIENDA
ENTIDAD QUE REPORTO EL EVENTO	UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL CUERPO DE BOMBEROS DE PEREIRA
FECHA DE ATENCIÓN	8 DE SEPTIEMBRE DE 2022

4.2 Descripción y evaluación del evento presentado

El día 8 de septiembre de 2022 se recibió el reporte por parte de la Unidad Administrativa Especial Cuerpo de Bomberos de Pereira para atender una emergencia por colapso de cubierta en el barrio Berlín de la Comuna Villavicencio, se procedió a realizar la visita de inspección por parte del personal de la DIGER para la revisión de la afectación.

El colapso de la cubierta se presentó debido a diferentes factores evidenciados en la visita donde se pudo observar el desgaste de los materiales que soportan la cubierta del predio dada su antigüedad (según peritaje técnico anexo a este informe) y por la falta de mantenimiento del mismo, donde evidencia el mal estado de los elementos constructivos como la cubierta, entre piso, los muros divisorios en bahareque, vigas y parales. Debido al colapso se presentó afectación parcial del predio colindante dado que parte de la cubierta cayó sobre el techo del predio identificado con la nomenclatura #4-23.

Versión: 02

Fecha de Vigencia: Abril 15 de 2021

En conclusión y según la inspección ocular realizada al predio la calidad de la construcción se puede catalogar como MALA, ya que se encuentra en mal estado de conservación

Cabe resaltar que el evento no involucro personas lesionadas ni fallecidas.

4.3 Descripción del personal de la DIGER que acompaña la emergencia

Psicólogo/a	MARCELA VALLEJO
Geólogo/a	N/A
Otro	INGENIERO CARLOS HECTOR GARCIA PINEDA

4.4 Organismos Operativos y/o entidades que apoyaron la atención de la emergencia

La emergencia fue atendida por la UAECBP y se requirió de la Empresa de Energía como entidad de apoyo para el tema de préstamo del sky.

5. EVALUACIÓN DE DAÑOS

En la tabla anexa se remiten los daños de la emergencia reportada:

DAÑOS	DESCRIPCION GENERAL DE DAÑOS	IMPLICACIONES (Grave, moderada, baja)
Casas - Colégios	Carrera 10 #4-27 y 4-23	Grave, baja
Via Principal	N/A	N/A
Vía secundaria	N/A	N/A
Alcantarillado	N/A	N/A
Acueducto	N/A	N/A
Puente-viaducto	N/A	N/A
Muros de contención	N/A	N/A
Áreas ambientales	N/A	N/A
Observaciones. Afectación grave por colapso de cubierta en el predio No. 4-27 y afectación parcial por caída de parte de la cubierta sobre predio colindante identificado con nomenclatura #4-23, se realizó peritaje técnico por parte del Ingeniero civil Carlos Héctor García Pineda cuyo documento se anexa		

Versión: 02

Fecha de Vigencia: Abril 15 de 2021

6. IMPACTOS Y AFECTACIONES ASOCIADAS A LA OCURRENCIA DEL EVENTO

En la tabla anexa se relaciona la población y los daños y/o pérdidas ocurridas en el evento

NOTA: La relación específica de las familias afectadas se anexa en el informe psicosocial.

NOMBRE Y APELLIDOS COMPLETOS	TENENCIA DE LA VIVIENDA			CEDULA DE CIUDADANÍA	DIRECCIÓN DE LA VIVIENDA	BARRIO/VEREDA	TELEFONO	POBLACIÓN AFECTADA				OBSERVACIONES GENERALES
	Prop	Arr	Pos					ADUL	NNA	HERI	FALL	
Maryuri Karla Angeli Carvajal	X	-	-	1088250730	Cra 10# 4-27	Berlín	3105944929	5	0	-	-	N/A
Jesús David Montoya	-	X	-	1087492709	Cra 10 #4-23	Berlín	3117301321	3	0	-	-	N/A
Totales								8	0	0	0	N/A

NOTA: Es importante aclarar que la Dirección de Gestión del Riesgo de Pereira-DIGER, no ejecuta obras de mitigación, ni desarrolla procesos de reubicación o relocalización, su función se centra en la prevención y atención de emergencias, realización de evaluaciones técnicas y seguimiento psicosocial a las personas que se ven afectadas por emergencias.

7. RECOMENDACIONES GENERALES MEDIDAS DE PREVENCIÓN-CORRECCIÓN-MITIGACIÓN DE FACTORES GENERADORES DE RIESGO.

El presente informe, sus conclusiones y recomendaciones están basados en el reconocimiento de campo efectuado durante la atención de la visita técnica por emergencia, por tal razón, pueden existir situaciones no previstas en él y que se escapan de su alcance.

En la tabla anexa se remiten las recomendaciones particulares para cada sitio analizado.

Versión: 02

Fecha de Vigencia: Abril 15 de 2021

MEDIDAS RECOMENDADAS	DESCRIPCIÓN	NOMBRE DEL AFECTADO	DIRECCIÓN DE LA AFECTACIÓN
Evacuación total	Se emitió concepto de evacuación total por colapso de cubierta	MARYURI KARLA ANGELI CARVAJAL CHICA	CRA 10 #4-27
Evacuación parcial	Se emitió concepto de evacuación parcial por afectación colapso de cubierta predio colindante	JESUS DAVID MONTOYA RESTREPO	CRA 10 # 4-23
Evacuación preventiva	N/A	N/A	N/A
Evacuación transitoria	N/A	N/A	N/A
Observaciones: Se emitieron conceptos de evacuación total y preventiva ya que se presentaron viviendas afectadas por el evento.			

8. ENTIDADES COMPETENTES PARA DAR SOLUCIÓN A LA PROBLEMÁTICA DIAGNOSTICADA

ENTIDAD	COMPETENCIA	SOLICITUD
INSPECCION DEL SECTOR	PARA SU CONOCIMIENTO Y FINES PERTINENTES	ACCIONES CORRESPONDIENTES
SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA	EN VIRTUD DE SUS COMPETENCIAS SE REALICEN LAS ACCIONES PERTINENTES	PARA CONOCIMIENTO

Versión: 02

Fecha de Vigencia: Abril 15 de 2021

9. REGISTRO FOTOGRÁFICO EVENTO(S) ATENDIDO(S).



Foto 1 y 2: Vista general fachadas predios afectados



Foto 3 y 4: Colapso de cubierta afectación predio colindante

Atentamente:

Carmen Eugenia León

CARMEN EUGENIA LEON GARCIA
Ingeniera Ambiental Mat. Prof. 66238106114RIS RIS
Profesional del Área Técnica

Lina Mendoza

Visto Bueno:
LINA MENDOZA
Abogado de turno de emergencias-DIGER.



PIN de Validación: c2e10b34



<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: c2e10b34



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: c2e10b34



<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

c2e10b34

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 Octubre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

