

ESTUDIO PARA DETERMINAR CANON DE ARRENDAMIENTO CASA 483 CAIMALITO LA LOMA PEREIRA

06-12-2021

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 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:

Se realizó 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 Intermedio, como no se determinan áreas de los predios, se realizó un estudio en la página IDEAMCO para determinar el promedio de las áreas de los inmuebles en el sector determinando un promedio de 43,41 m².

Se puede adoptar como valor de Renta Mensual para un inmueble con un área promedio de 43,41 m² entre \$339.831.00 Mcte a \$387.557.00 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.

FOTOS



COMPARABLES



PLANOS CAIMALITO









