ESTUDIO DE MERCADO COMPARATIVO

Para realizar el análisis comparativo se utilizó el método de promedio del metro cuadrado en el sector analizado en el Municipio de Sincelejo, correspondiente a dos predios:

Predio 1

ARRENDATARIO	PRODUCTOS PADULA SAS - ALBERTO OCHOA MILANES
UBICACION	Carrera 12 # 36A-120 Barrio José Germán
AREA CONSTRUIDA	600 MTS^2
NUMERO DE PISOS	2 pisos
ACCESO	Vías pavimentadas
SEGURIDAD	Sector residencial, comercial e Industrial
Estrato	1
ANTIGUEDAD	15 AÑOS
VALOR M^2	$27.878,00 / m2 incluido IVA (Total: $16.726.800,00)

Predio 2

ARRENDATARIO	CERAMICAS DE SUCRE SAS - SARA SANTIS MERLANO
UBICACION	Calle 32 # 28-249 Avenida Mariscal
AREA CONSTRUIDA	600 MTS^2
NUMERO DE PISOS	1 piso
ACCESO	Vías pavimentadas
SEGURIDAD	Sector comercial
Estrato	Comercial
ANTIGUEDAD	25 AÑOS
VALOR M^2	$28.333,00 / m2 incluido IVA (Total: $17.000.000,00)

Conclusiones: Después de realizar un estudio de mercado comparativo de los inmuebles cotizados se concluye que:

1. Al aplicar la media o promedio con los inmuebles anteriores, basándose en ubicaciones, tipos de locales comerciales, antigüedad, acabados y otros podemos concluir que el metro cuadrado para el canon de arrendamiento de este tipo de predios ubicados en esta zona de Sincelejo es de $ 28.106,00 IVA incluido.

2. Al aplicar la fórmula de la mediana del metro cuadrado de las 2 cotizaciones este es igual a $ 28.106,00 IVA incluido.

3. La cotización del inmueble a nombre de PRODUCTOS PADULA SAS - ALBERTO OCHOA MILANES está por debajo de la media y de la mediana de los 2 costos y se considera el menor valor de las cotizaciones. (Ver Anexo 1: Estudio de Mercado Comparativo).
4. El valor establecido para el canon mensual de arrendamiento del bien inmueble será de $16.726.800,00.

Adolfo Sotomayor Cuadrado
C.C. 1104873633
Ingeniero Civil

Anexo 1: Estudio de Mercado Comparativo:

DESCRIPCION	COTIZACION 1 - PRODUCTOS PADULA SAS - ALBERTO OCHOA MILANES / CANON X M2 IVA INCLUIDO	AREA- M2	VALOR TOTAL CANON	COTIZACION 2 - CERAMICAS DE SUCRE SAS - SARA SANTIS MERLANO / CANON X M2 IVA INCLUIDO	AREA- M2	VALOR TOTAL CANON	VALOR PROMEDIO CANON X M2 IVA INCLUIDO	VALOR MEDIANA CANON X M2 IVA INCLUIDO
ARRIENDO DE INMUEBLE	$ 27.878,00	600,00	$ 16.726.800,00	$ 28.333,00	600,00	$ 17.000.000,00	$ 28.106,00	$ 28.106,00