ESTUDIO DE MERCADO PARA DETERMINAR CANON DE ARRENDAMIENTO DEL LOCAL 42 EN EL EDIFICIO DIARIO DEL OTÚN.
AGOSTO 27 DE 2025

METODOLOGIAS VALUATORIAS EMPLEADAS.

Para la determinación del valor comercial de renta del inmueble es estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la presidencia de la república, Ministerios de hacienda y desarrollo y su correspondiente resolución reglamentario No. 620 del 23 de septiembre de 2008, 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 expedido por el instituto Geográfico Agustín Codazzi. Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la ley 288 de 1997.

Resolución número 620 de 2008, articulo "1. Método de comparación o de mercado" Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor de la renta del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al 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 ubicación, áreas, servicios públicos, obras de infraestructura, aspectos constructivos y acabados del bien inmueble, entre otros aspectos.

COMPARATIVO.

Se realizo 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 (+) o a menos (-) 7.5, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable.

Se adopta como valor de renta mensual la suma de $8.823.800.oo Mcte (OCHOI MILLONES OCHOCIENTOS VEINTITRES MIL OCHOCIENTOS PESOS) más IVA, más administración.

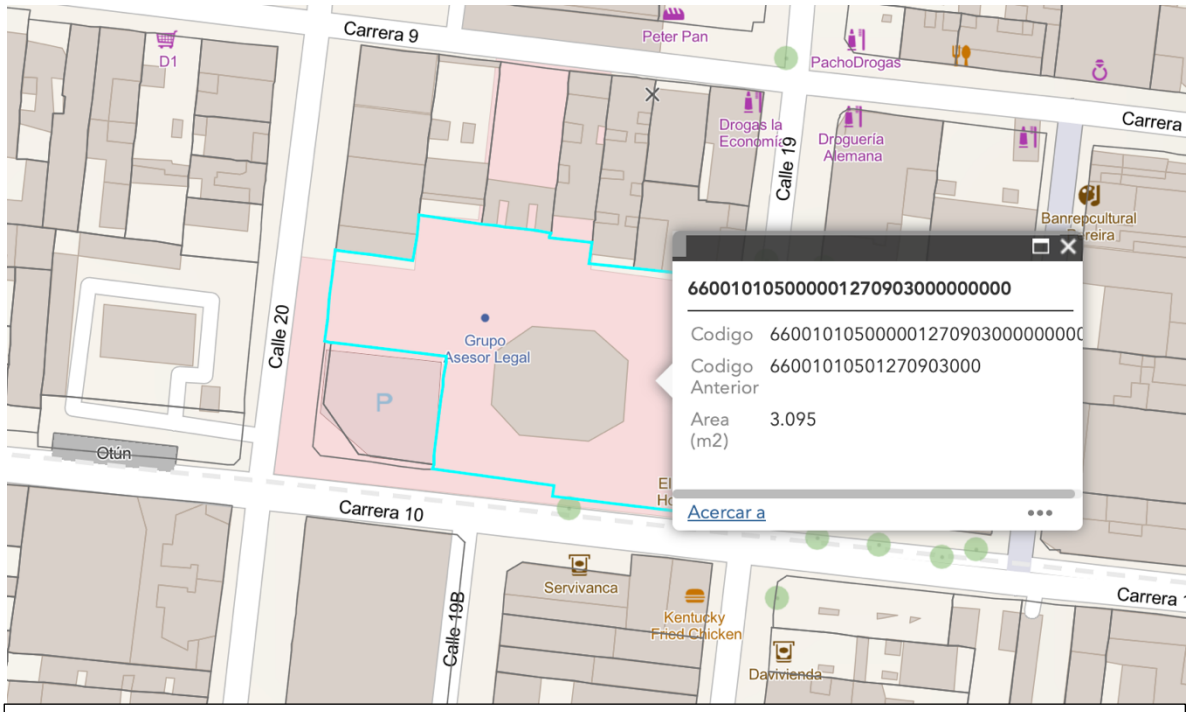


JUAN DAVID OSORIO PUERTA
Proyectó y elaboró. Valuador Contratista Bienes Inmuebles.

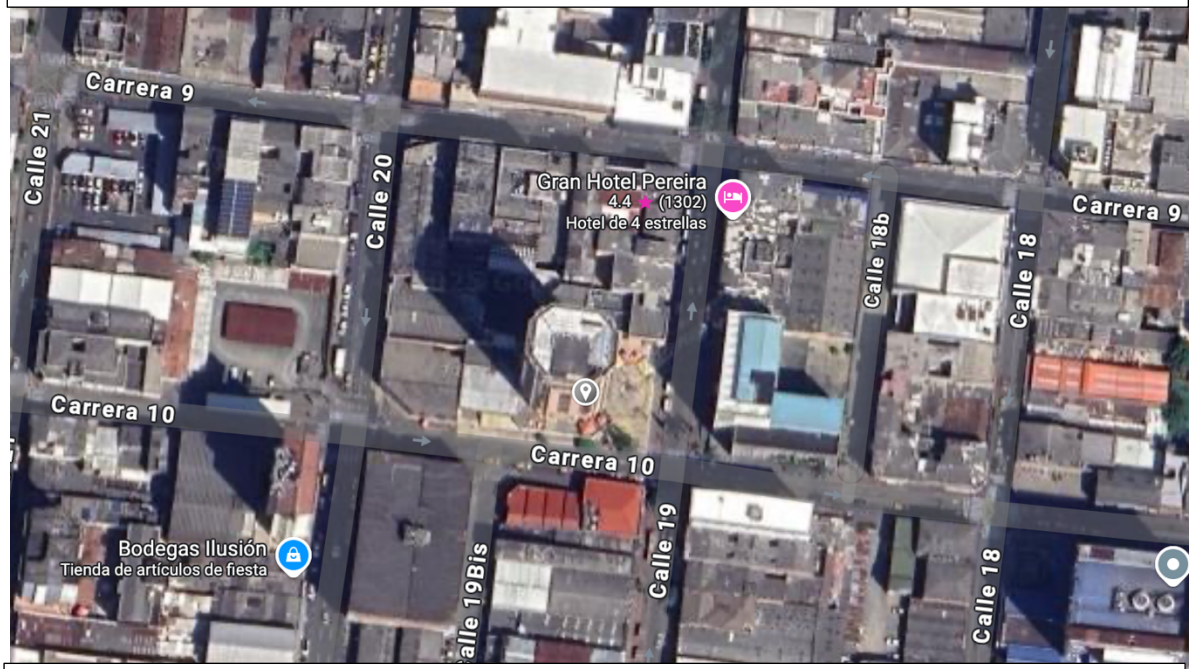
ANALISIS DEL METODO DE MERCADO

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 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 utilizó para la respectiva homogenización) El área total del local es de 422.6 m2.



Fuente. Mapas Pereira
Mapa. Catastro Urbano



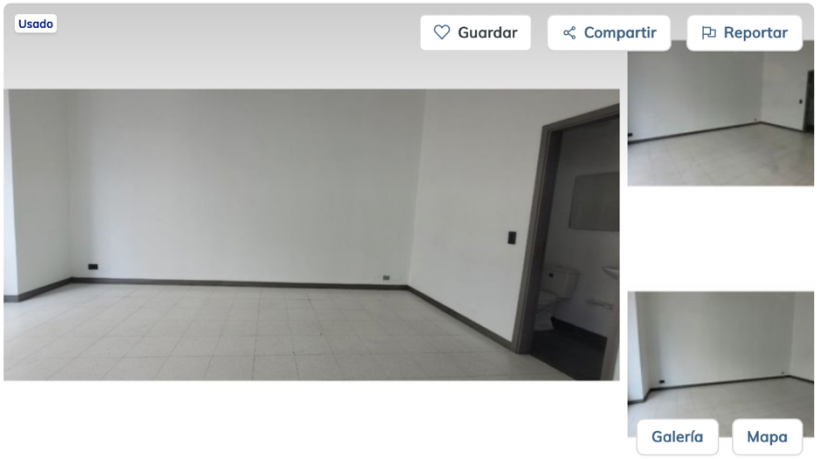
Fuente. Google Maps
Mapa. Imagen Satelital

COMPARABLES

Local en Arriendo

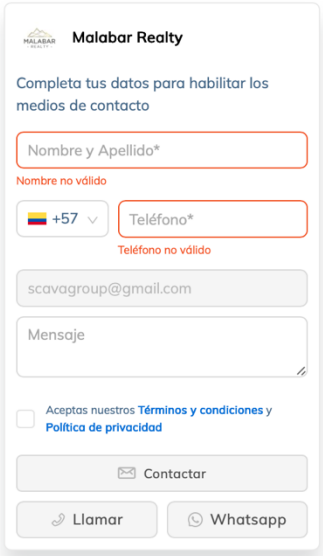
Ubicación Principal
Centro, Pereira, Risaralda

Ubicaciones asociadas
Sector plaza de bolivar, Pereira



1 Baño 31 m²

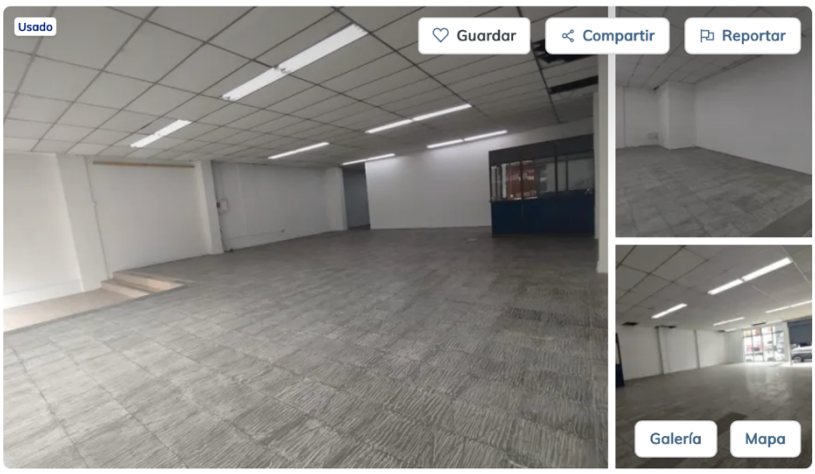
$ 3.300.000
Precio de Arriendo



Local en arriendo

Ubicación Principal
Sector plaza de bolivar, Pereira, Risaralda

Ubicaciones asociadas
Sector plaza de bolivar, Sector galeria central, Pereira



1 Ambiente 3 Baños 362 m²

$ 20.000.000
Precio de Arriendo



Local en Arriendo

Ubicación Principal
Sector plaza de bolivar, Pereira, Risaralda

Ubicaciones asociadas
Sector plaza de bolivar, Pereira



4 Baños 400 m²

$ 12.000.000
Precio de Arriendo

Rentar Inmobiliaria

Completa tus datos para habilitar los medios de contacto

Nombre y Apellido*
Nombre no válido
+57 Teléfono*
Teléfono no válido
scavagroup@gmail.com
Mensaje
Aceptas nuestros Términos y condiciones y Política de privacidad
Contactar
Llamar Whatsapp

Local en Arriendo

Ubicación Principal
Sector plaza de bolivar, Pereira, Risaralda

Ubicaciones asociadas
Sector plaza de bolivar, Pereira



2 Baños 920 m²

$ 22.000.000
Precio de Arriendo

Inmobiliaria Clara Ines Mejía S.A.S

Completa tus datos para habilitar los medios de contacto

Nombre y Apellido*
Nombre no válido
+57 Teléfono*
Teléfono no válido
scavagroup@gmail.com
Mensaje
Aceptas nuestros Términos y condiciones y Política de privacidad
Contactar
Llamar Whatsapp

Alcaldía de PEREIRA

ESTUDIO DE MERCADO LOCAL 42 DIARIO DEL OTÚN.

Fecha Vigencia:	

PREDIO	FUENTE	AREA M2	HOMOLOGACION					FACTOR HOMOGENEIZADO	VALOR X M2 HOMOGENEIZADO	VALOR COMERCIAL
			ACABADOS	EDIFICIO	UBICACION	AREA	ZONA COMUN			
LOCAL DIARIO DEL OTÚN	FINCA RAIZ	31	0,7	0,85	0,7	0,8	0,7	0,23	$24.829	$3.300.000
LOCAL CALLE 19	FINCA RAIZ	362	0,8	1	0,8	0,8	0,8	0,41	$22.630	$20.000.000
LOCAL PLAZA DE BOLIVAR	FINCA RAIZ	400	1	0,9	1	0,8	0,9	0,65	$19.440	$12.000.000
LOCAL CALLE 19	FINCA RAIZ	920	0,9	1	1	1	0,9	0,81	$19.370	$22.000.000
AREA LOCAL		422,6						PROMEDIO	$54.670	$14.325.000

VALOR ADOPTADO	$20.880
RENTA BRUTA MENSUAL (R.B.M)	$8.823.800
RENTA NETA ANNUAL	$105.885.600

media aritmética	**$21.567**
% coeficiente de variación:	**12%**
Desviaciòn Estándar:	**$2.653**
Límite Inferior:	**$19.370**
Límite Superior:	**$24.829**

JUAN DAVID OSORIO PUERTA
Proyectó y elaboró. Valuador Contratista Bienes Inmuebles.

Versión: 01 Fecha de vigencia: 12/02/2024

REGISTRO FOTOGRAFICO

















PIN de Validación: ac230a42

https://www.raa.org.co

A.N.A.
Autorregulador Nacional de Avaluadores
https://www.ana.org.co
Calle 99 No 7A - 51 Ofc 203
Bogotá D.C - Colombia
Líneas gratuitas de atención A.N.A.
En Bogotá: 355 97 40
A Nivel Nacional: 01-8000 423 640

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) JUAN DAVID OSORIO PUERTA , identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1088326021, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Octubre de 2023 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1088326021.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JUAN DAVID OSORIO PUERTA 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	Régimen
23 Oct 2023	**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	Régimen
23 Oct 2023	**Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción	Régimen
23 Oct 2023	**Régimen Académico**

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
23 Oct 2023

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
23 Oct 2023

Régimen
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
23 Oct 2023

Régimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
23 Oct 2023

Régimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción	Régimen
23 Oct 2023	**Régimen Académico**

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción	Régimen
23 Oct 2023	**Régimen Académico**

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción	Régimen
23 Oct 2023	**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	Régimen
23 Oct 2023	**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	Régimen
23 Oct 2023	**Régimen Académico**

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción	Régimen
23 Oct 2023	**Régimen Académico**

Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: DOSQUEBRADAS, RISARALDA
Dirección: CARRERA 2N #1 - 389 LA ALQUERIA RESERVADA
Teléfono: 3173669404
Correo Electrónico: arq.juandavidosorio@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Avalúos-Corporación Tecnológica Empresarial

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JUAN DAVID OSORIO PUERTA , identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1088326021.

El(la) señor(a) JUAN DAVID OSORIO PUERTA 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.

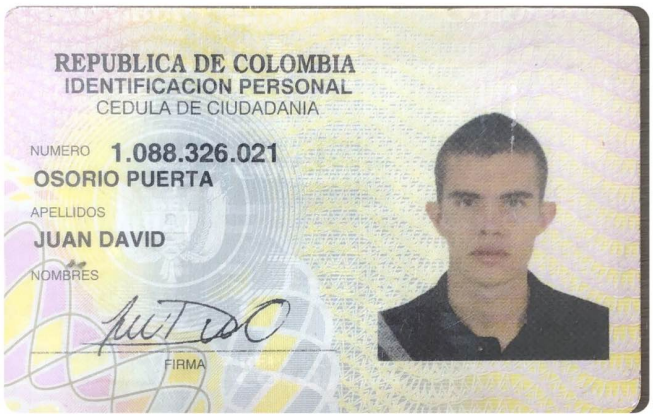
PIN DE VALIDACIÓN

ac230a42

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 2025 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 1.088.326.021

OSORIO PUERTA

APELLIDOS

JUAN DAVID

NOMBRES

FIRMA



FECHA DE NACIMIENTO 21-DIC-1994

PEREIRA
(RISARALDA)
LUGAR DE NACIMIENTO

1.82 ESTATURA | A+ G.S..RH | M SEXO

26-ABR-2013 PEREIRA
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SÁNCHEZ TORRES

INDICE DERECHO

P-2400100-00446961-M-1088326021-20130708 00338 87579A 1 39813381