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

ESTUDIO DE MERCADO PARA DETERMINAR CANON DE ARRENDAMIENTO DEL LOCAL 309-B TORRE CENTRAL PEREIRA

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 $32.523.626.oo Mcte (TREITA Y DOS MILLONES QUINIENTOS VEINTI TRES MIL SEIS CIENTOS VEINTI SEIS PESOS) más IVA y 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 719,67 m2 se toma del área especificada en la escritura pública 1186 de 14/02/2014.
El valorada y que se da en arriendo es de 545,79 m2, que sería el 75,84%.



Fuente. Mapas Pereira
Mapa. Catastro Urbano



Fuente. Google Maps
Mapa. Imagen Satelital

COMPARABLES






Descripción general

Local para renta en el centro, excelente ubicacion. Ideal para call center, empresas, oficinas, almacenes etc. Completamente nuevo. un solo nivel, excelente vitrina. Esquinero. Valor del arrendamiento $25.000.000 + IVA

Administración Preguntar al anunciante	Antigüedad Preguntar al anunciante	Área construída 680 m²
Baños 2	Estado Preguntar al anunciante	Piso N° Preguntar al anunciante
Parqueaderos Preguntar al anunciante	Pisos interiores Preguntar al anunciante	Área privada Preguntar al anunciante
Habitaciones Preguntar al anunciante	Estrato 5	Documentación requerida Preguntar al anunciante

3rd party ad content

Precio del canon (COP)

$ 25.000.000

Admón. no incluída Ver detalle

NÚMEROS DE CONTACTO

+576063170808 Llamar

+573103906340 Llamar






Descripción general

Oficina en arriendo en zona céntrica de la ciudad de Pereira, como sitios importantes que colinda en el costado occidental con el Centro Cultural Lucy Tejada y la Plaza Cívica Victoria y frente a la fachada principal se encuentra el supermercado Éxito. El edificio cuenta con terraza en el último piso, disponibilidad inmediata, entrega en obra gris, 4 ascensores, control de acceso 24x7. 867-5561

Antigüedad **9 a 15 años**	Área construída **761 m²**	Baños **3**
Estado **Preguntar al anunciante**	Piso N° **Preguntar al anunciante**	Parqueaderos **3**
Pisos interiores **Preguntar al anunciante**	Área privada **761 m²**	Habitaciones **Preguntar al anunciante**
Estrato **6**	Documentación requerida **Preguntar al anunciante**	Contrato Mínimo **Preguntar al anunciante**

Precio total (COP)

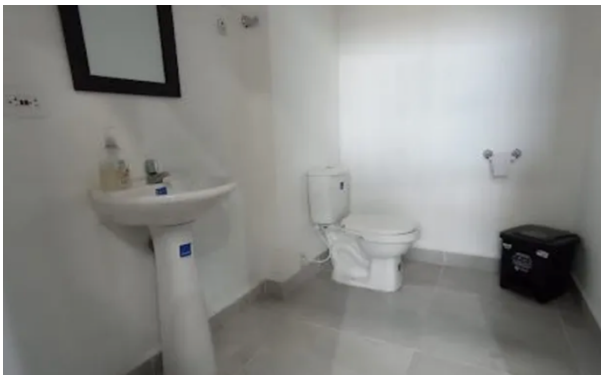
$ 31.697.733

Admón. incluída Ver detalle

NÚMEROS DE CONTACTO

+573127611802 Llamar

+573127611802 Llamar









Barrios cercanos:

Br Jardin Ii Etapa, Sector Plaza De Bolivar, San Jose

Área privada:
588.0 m^2

Área construida:
588.0 m^2

El inmueble cuenta con:

Baños
2

Parqueaderos
3

Valor de arriendo:

$23,800,000

Área privada:
588.0 m^2

INMOBILIARIA CLARA INES MEJIA S.A.S

Teléfono

3127611802

Contacto 1

Teléfono

3128151528

Alcaldía de PEREIRA

ESTUDIO DE MERCADO TORRE CENTRAL LOCAL 309.B

Fecha Vigencia:	

PREDIO	FUENTE	AREA M2	HOMOLOGACION					FACTOR HOMOGENEIZADO	VALOR X M2 HOMOGENEIZADO	VALOR COMERCIAL
			ACABADOS	EDIFICIO	UBICACION	AREA	ZONA COMUN			
LOCAL CENTRO PEREIRA	3103906340	680	1,2	1,1	1	1,12	1,13	1,67	$61.419	$25.000.000
LOCAL CENTRO PEREIRA	3127611802	761	1,2	1	1	1	1,1	1,32	$54.982	$31.697.733
LOCAL AV 30 DE AGOSTO	3009121600	710	1,2	1,1	1,2	1	1,1	1,74	$60.984	$24.850.000
LOCAL AV 30 DE AGOSTO	3127611802	588	1,2	1,1	0,8	1,2	1,2	1,52	$61.550	$23.800.000
LOCAL 309 B		545,79						**PROMEDIO**	**$59.734**	**$26.336.933**

VALOR ADOPTADO	$59.590
RENTA BRUTA MENSUAL (R.B.M)	$32.523.626
RENTA NETA ANNUAL	$390.283.513

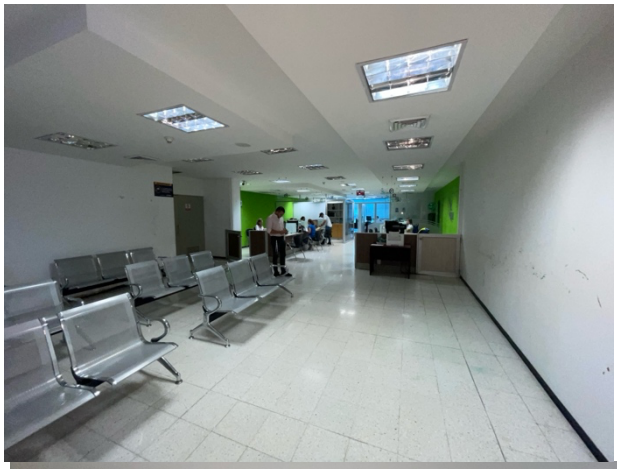
media aritmética	**$59.734**
% coeficiente de variación:	**5%**
Desviaciòn Estándar:	**$3.177**
Límite Inferior:	**$54.982**
Límite Superior:	**$61.550**

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

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

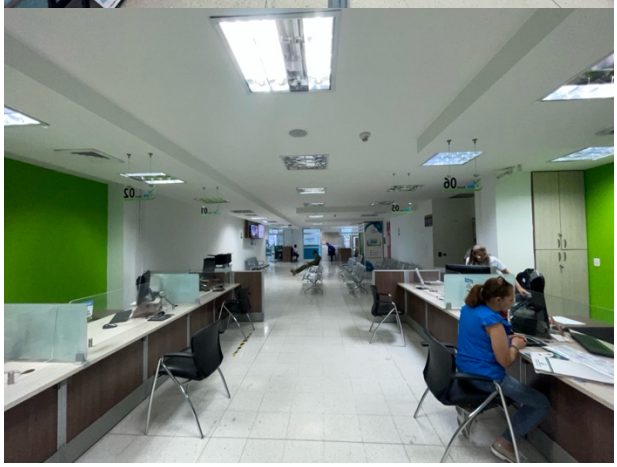
REGISTRO FOTOGRAFICO

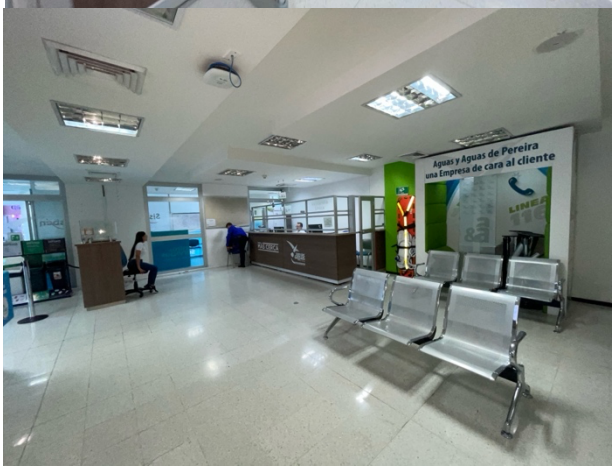




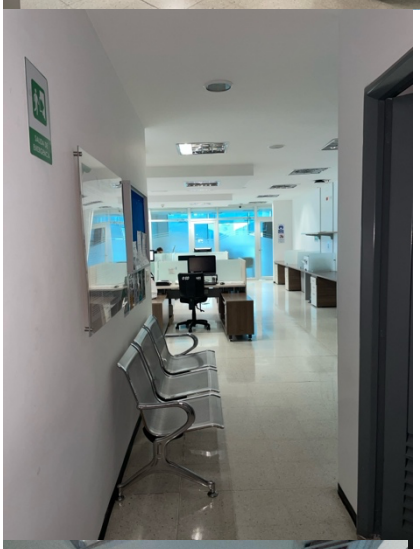


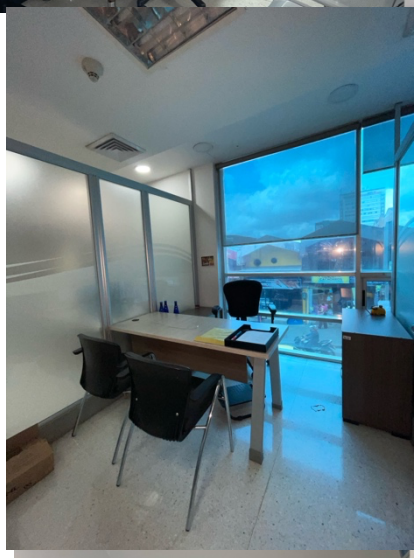
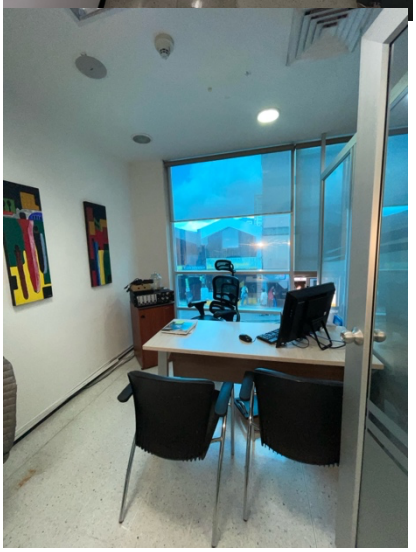
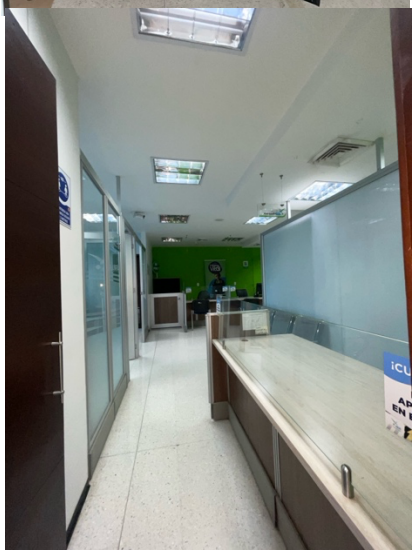











PIN de Validación: bbfe0b22

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.

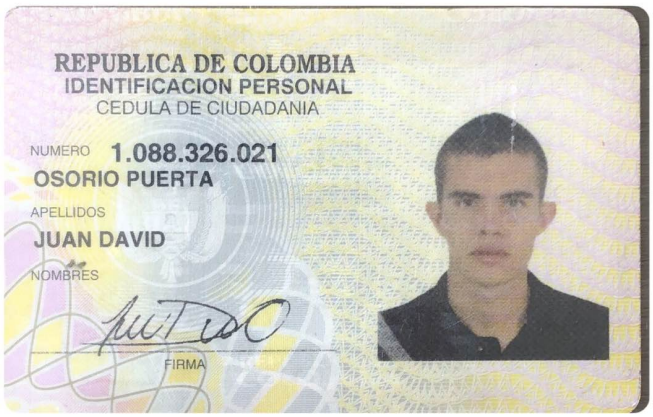
Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación 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

bbfe0b22

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 dos (02) días del mes de Enero del 2026 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