ESTUDIO DE MERCADO
CANON DE ARRENDAMIENTO

INFORMACIÓN BASICA						**NÚMERO 0005-013-2020-A**
Nombre del solicitante	DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA – SECRETARÍA DE EDUCACION					
Fecha de informe	27/08/2020	**Fecha de Visita**		25/08/2020		
Departamento	Antioquia	**Municipio**	Medellín	**Vereda**		
Dirección	Calle 44 No 55 - 44					
Barrio	Guayaquil		**Comuna**	La Candelaria		
Nombre del establecimiento	Local en el primer piso del Edificio Business Plaza - RPH					
Uso	Para alojar el archivo de gestión de las historias laborales de los docentes activos e inactivos de la Secretaria de Secretaria de Educación del Departamento de Antioquia.					
Solicitud	Estimar el canon de arrendamiento mensual del espacio que ocupara el archivo de la Secretaría de Educación.					
Metodología Valuatoria	Métodos Comparativo y de Mercado	**Objeto del avalúo**		Canon de Arrendamiento		

INFORMACIÓN DEL BARRIO

Servicios Públicos			**Vías de acceso**
	Sector	**Predio**	Vías pavimentadas en buen estado de conservación y buen mantenimiento. Como las vías más cercanas, cuenta con la vía arterial principales de la calle 44 o avenida San Juan y la avenida del ferrocarril.
Acueducto	**S**	**S**	
Alcantarillado	**S**	**S**	
Energía Eléctrica	**S**	**S**	
Gas Doméstico	**S**	**N**	
Telefonía	**S**	**S**	

PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

Por encontrarse el inmueble en Zona Urbana, las perspectivas de valorización son buenas.

INFORMACIÓN DEL INMUEBLE

Tipo	Local	**Clase**	Espacio Comercial
Uso	Futuro archivo de gestión de las historias laborales de los docentes activos e inactivos de la Secretaria de Secretaria de Educación del Departamento de Antioquia.		

INFORMACIÓN JURIDICA

Propietarios	LEASING DE OCCIDENTE S.A. Compañía de financiamiento Comercial NIT. 890.900.286-0
Adquisición	**Compraventa: JHON RESTREPO A. & CIA. S.A.** , según Escritura Pública No. 3274 de Fecha 30 de diciembre de 2004 Notaria 9 de Medellín, Matricula Inmobiliaria No. 001-75316 Anotación 016 Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur.
Matricula Inmobiliaria	**001-75316 Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur**
Código Catastral	

Escritura Pública	3274	**Número Notaria**	09	**Fecha**	30/12/2004	**Ciudad**	Medellín

DESCRIPCIÓN DEL PREDIO

Espacio que ocupara el archivo de gestión de las historias laborales de loa docentes activos e inactivos de la Secretaria de Secretaria de Educación del Departamento de Antioquia, ubicado en el primer piso del Edificio Business Plaza - RPH en la calle 44A No 55 – 44, el será acondicionado con un baño para mujeres, un baño para hombres, cocineta e iluminación y piso totalmente terminado en porcelanato gris.

Linderos: Por el occidente con instalaciones del edificio Business Plaza - RPH , por el Oriente con instalaciones del edificio Business Plaza - RPH, por el Note con el Hall del edificio Business Plaza - RPH, por el Sur con la Calle Posada Berrio.

Área total del lote a rentar para el archivo la historias laborales de los docentes de la Secretaria de Educación: 236,00 m2

Fuente: documento del ofrecimiento de arrendamiento por parte del CONVENIO EMPRESARIAL S.A.S,

Registro Fotográfico







NORMATIVIDAD

Según el POT del Municipio de Medellín, el inmueble se encuentra en el polígono Z3_R_16 ; tratamiento de renovación urbana, Usos generales del suelo áreas y corredores de alta mixtura.

MARCO JURÍDICO DE LA VALUACIÓN

Ley 9 de 1989: El marco regulatorio de la valuación inicia con la Ley 9 de 1989, por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones, norma que además de definir los bienes de uso público, determinó los instrumentos para que el estado a través de sus entidades administrativas o territoriales adquieran aquellos inmuebles que han sido declarados como de interés público. El aporte central que trajo esta ley al tema valuatorio tiene que ver con la importancia que se le da al valúo para la adquisición de inmuebles requeridos para una obra pública.

Ley 388 de 1997: Por su parte la Ley 388 de 1997 que reglamenta y modifica algunas disipaciones de la Ley 9 de 1989, introdujo un procedimiento administrativo más específico para la enajenación voluntaria y forzosa que además reguló aspectos como la indemnización a los propietarios, el descuento de la plusvalía generada por la obra pública y otros elementos directamente ligados con el avalúo de los inmuebles.

Decreto 1420: Normas, procedimiento, parámetros y criterios para la elaboración de Avalúos por los cuales se determinará el Valor Comercial de los bienes inmuebles y se definen otras disposiciones.

Resolución IGAC 620 de 2008: En la realización de este avalúo se tomaron en cuenta las metodologías y lineamientos estipulados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante la Resolución 620 de

septiembre 23 de 2008, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997, lo dispuesto en el Decreto 1420 de 1998.

Ley 1673 de 201: Ley del Avaluador. Por la cual se determina los lineamientos para el ejercicio de la profesión de Avaluador y otras disposiciones frente a la regulación, monitoreo y sanciones asociados al código de conducta del Avaluador.

Decreto 556 d e2014: Es el decreto reglamentario de la Ley 1673 de 2013 mediante la cual se ampliaron las definiciones más relevantes de la actividad, se establece el procedimiento para inscripción ante el Registro Abierto de Avaluadores y se definen las 13 categorías y sus respectivas subcategorías para la inscripción de avaluadores de acuerdo a los conocimientos y formación acreditados para desempeñar la actividad.

Ley 1682 de 2013: Norma por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y que a la vez se encarga de regular elementos del avalúo y de las metodologías valuatorias a emplear para valorar los inmuebles requeridos en este tipo de proyectos, definidas de manera específica en la Resolución 898 de 2014 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi de conformidad con las facultades otorgadas por la norma en mención.

El código de comercio en los **artículos 518 al 524** aborda el arrendamiento de establecimientos de comercio, en los que se incluyen algunas reglas sobre el arrendamiento de locales comerciales como tal, pero ninguna de ellas regula el canon de arrendamiento y menos su incremento.

El código civil que es el llamado a regular las partes no reguladas de forma particular por el código de comercio, tampoco dice nada de los incrementos del arrendamiento, por lo que este tema está huérfano en la ley colombiana.

La **ley 820 de 2003** contempla un límite máximo al incremento de canon de arrendamiento, pero dicha ley aplica exclusivamente para el arrendamiento de vivienda, por ser de interés social más no toca el incremento del arrendamiento de locales comerciales.

Debido a que la ley no regula cómo, ni cuándo ni en cuánto se incrementa el arrendamiento de un local comercial, le corresponde a las partes regular ese tema en el contrato de arrendamiento. Para evitar problemas en el contrato de arrendamiento se debe fijar de forma clara el porcentaje en que se debe incrementar al arrendamiento y las fechas de ese incremento.

UBICACIÓN DEL INMUEBLE



METODOLOGIA VALUATORIA

En la realización de este avalúo se emplean las metodologías y lineamientos estipulados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante la Resolución 620 de septiembre 23 de 2008; los métodos aplicados son los siguientes:

MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS (Articulo 16 Resolución 620 de 2008): Es necesario realizar la investigación de los contratos que regulen la posibilidad de generar rentas o ingresos, tales como los de arrendamiento, para bienes comparables y deben tenerse en cuenta aspectos tales como:

1. Que dichos contratos tengan menos de un (1) año de suscritos.

2. Que el canon de arrendamiento no sobrepase los topes legales.

3. Que los montos relacionados con el pago de servicios públicos y las cuotas de administración, no se incluyan en el cálculo correspondiente para la aplicación del método.

4. Los arrendamientos a comparar deben referirse a inmuebles que tengan rentas de acuerdo con la norma de uso del terreno o de las construcciones.

5. Las rentas a tener en cuenta para el cálculo del valor comercial de la propiedad deben estar asociadas exclusivamente al inmueble y no a la rentabilidad de la actividad económica que en él se realiza.

6. La tasa de capitalización (i) utilizada en este método debe proceder de la relación calculada entre el canon de renta y el valor comercial de las propiedades similares al inmueble objeto de avalúo, en función del uso o usos existentes en el predio y de localización comparable.

CALCULOS

	ESTUDIO DE MERCADO -	CANON DE ARRENDAMIENTO LOCAL PARA LA SECRETARIA DE EDUCACION					
No	DIRECCIÓN COMPARABLE	TIPO DE INMUEBLE	AREA-M2	VR. ARRENDAMIENTO	OFERTA -15%	VR. OFERTA DEPURADA	AREA M2
1	https://www.fincaraiz.com.co/local-en-arriendo/medellin/alpujarra-det-5510461.aspx	LOCAL	15,00	2.500.000	375.000	2.125.000	166.667
2	https://www.fincaraiz.com.co/local-en-arriendo/medellin/alpujarra-det-5394611.aspx	LOCAL	240,00	12.000.000	1.800.000	10.200.000	50.000
3	https://www.fincaraiz.com.co/local-en-arriendo/medellin/alpujarra-det-4705538.aspx	LOCAL	80,00	6.500.000	975.000	5.525.000	81.250
4	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/arriendo-local-comercial-medellin-centro-administrativo/10366-7862	LOCAL	338,56	21.858.425	3.278.764	18.579.661	64.563
5	https://casas.mitula.com.co/detalle/231232/382012458756175679 8/12/1/arriendo-locales-	LOCAL	240,00	14.000.000	2.100.000	11.900.000	58.333
6	https://casas.mitula.com.co/detalle/103702/167003457330688557 2/9/8/arriendo-locales-alpujarra?page=2&pos=9&t_sec=190&t_or=2&t_pvid=7c48050b-d4ce-4979-9cc6-68eabde10406&req_sgmt=REVTS1RPUDtTRU87QURfUEFHRTs=	LOCAL	25,00	1.300.000	195.000	1.105.000	52.000
7	https://www.properati.com.co/detalle/18ett_arriendo_local_candelaria_ciclorutas-de-medellin_jairo-ochoa-sas_fku	LOCAL	57,00	4.800.000	720.000	4.080.000	84.211
		LOCAL	236,00				

PROCESO DE COMPARACION U HOMOGEINIZACION

No	DIRECCIÓN COMPARABLE	TIPO DE INMUEBLE	AREA-M2	VR. ARRENDAMIENTO	FACTOR AREA	FACTOR UBICACIÓN	VALOR M2	FACTOR GENERAL	VR. M2 HOMOGEINIZADO
1	https://www.fincaraiz.com.co/local-en-arriendo/medellin/alpujarra-det-5510461.aspx	LOCAL	15,00	2.125.000,00	0,425584272	1	141.667	0,425584272	60.291
2	https://www.fincaraiz.com.co/local-en-arriendo/medellin/alpujarra-det-5394611.aspx	LOCAL	240,00	10.200.000,00	1,005223803	1	42.500	1,005223803	42.722
3	https://www.fincaraiz.com.co/local-en-arriendo/medellin/alpujarra-det-4705538.aspx	LOCAL	80,00	5.525.000,00	0,715080895	1	69.063	0,715080895	49.385
4	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/arriendo-local-comercial-medellin-centro-administrativo/10366-7862	LOCAL	338,56	18.579.661,25	1,118366963	1	54.878	1,118366963	61.374
5	https://casas.mitula.com.co/detalle/231232/3820124587561756798/12/1/arriendo-locales-alpujarra?search_terms=arriendo+locales+alpujarra&page=1&pos=12&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=d4d957a1-cf02-4d9b-9bbd-9ab7d2e1cb3e&req_sgmt=REVTS1RPUDtTRU87U0VSUDs=	LOCAL	240,00	11.900.000,00	1,005223803	1	49.583	1,005223803	49.842
6	https://casas.mitula.com.co/detalle/103702/1670034573306885572/9/8/arriendo-locales-alpujarra?page=2&pos=9&t_sec=190&t_or=2&t_pvid=7c48050b-d4ce-4979-9cc6-68eabde10406&req_sgmt=REVTS1RPUDtTRU87QURfUEFHRTs=	LOCAL	25,00	1.105.000,00	0,498607356	1	44.200	0,498607356	22.038
7	https://www.properati.com.co/detalle/18ett_arriendo_local_candelaria_ciclorutas-de-medellin_jairo-ochoa-sas_fku	LOCAL	57,00	4.080.000,00	0,643751841	1	71.579	0,643751841	46.079
		SUJETO	236,000			1			

SUJETO			
SUMA	188.029	SUMA DSC	32.917.543
DATOS	4	DATOS	4
MEDIA	**47.007**	VARIANZA	8.229.386
DESVIACION	2.869	COEFI-VAR	0,06
MEDIANA	47.732	RANGO	7.120
MODA	NA	Factor Chauvenet	1,73
MINIMO	42.722	VALOR CHAUVE.	4.963
MAXIMO	49.842	Pc-Min	42.044,34
COEFI-VAR	**6,10**	Pc-Max	51.970,01

Descripción del imueble	Área m2	Vr. unitario M2	Vr. Total
LOCAL A ARRENDAR PARA SECRETARIA DE EDUCACION	236,000	47.007	11.093.652
VALOR TOTAL			**$ 11.093.652**

SON: ONCE MILLONES NOVENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS M.L.

VALOR ESTIMACIÓN DEL CANON DE ARRENDAMIENTO MENSUAL DEL ESPACIO QUE OCUPARA EL ARCHIVO DE LA SECRETARIA DE EDUCACION EN EL EDIFICIO BUSINESS PLAZA ES DE ONCE MILLONES NOVENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS M.L. ($11.093.652) MENSUAL.

NOTAS
El presente estudio no incluye el valor relacionado con el pago de servicios públicos, IVA o cuota de administración, los valores estimados no incluyen ningún tipo de gravamen tributario. . Debido a que la ley no regula cómo, ni cuándo ni en cuánto se incrementa el arrendamiento de un local comercial, le corresponde a las partes regular ese tema en el contrato de arrendamiento. Para evitar problemas en el contrato de arrendamiento se debe fijar de forma clara el porcentaje en que se debe incrementar al arrendamiento y las fechas de ese incremento. El contrato de arrendamiento tiene una vigencia de un (1) año contado a partir de la fecha de expedición según acuerdo entre las partes.

PATRICIA EUGENIA RAMIREZ LOPEZ
Avaluadora – RAA – AVAL 42.770.780 ANAV
Contratista Dirección de Bienes Muebles, Inmuebles y seguros

IVAN DARIO CARDONA QUERUBIN
Coordinador de proyecto Dirección Bienes Muebles, Inmuebles y seguros
Revisó