



Lonja
Inmobiliaria
del Quindío

AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

TIPO DE INMUEBLE:
PREDIO URBANO

SOLICITADO POR:

INVÍAS

CÓDIGO DE ID-218-I-T1-DCAA
ARCENIO FRANCO URREA

ARMENIA QUINDIO

NOVIEMBRE 2019

Handwritten notes:
SMA - Invías
20 - Dic - 2019
Paula A. Sandoval
6320211325962110
29/11/2019



Lonja
Inmobiliaria
del Quindío

AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO URBANO



735 METROS DE LA VÍA ARMENIA LA TEBAIDA
DESDE LA GLORIETA MALIBÚ, EN EL COSTADO DERECHO
ARMENIA – QUINDIO

C O N T E N I D O

1. Información general
2. Memoria Descriptiva
3. Características del sector
4. Titulación alinderamiento
5. Características del terreno
6. Características de la construcción
7. Características de las mejoras
8. Características de las especies
9. Daño emergente y lucro cesante
10. Metodología del avalúo
11. Notas especiales
12. Bibliografía
13. Avalúo comercial
14. Registro fotográfico
15. Anexos



Lonja
Inmobiliaria
del Quindío

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 SOLICITUD DE AVALÚO. -

El INVIAS solicitó este avalúo para las obras de construcción de la SEGUNDA CALZADA Y REHABILITACIÓN DE LA CALZADA EXISTENTE DE LA VÍA AEROPUERTO EL EDÉN – CLUB CAMPESTRE – ARMENIA, POR EL PROGRAMA “VÍAS PARA LA EQUIDAD”.

1.2 IDENTIFICACIÓN INMUEBLE

1.2.1 Departamento : Quindío
1.2.2 Municipio : Armenia
1.2.3 Nombre o dirección : 735 metros de la vía Armenia a La Tebaida, desde la glorieta Malibú, en el costado derecho.

1.3 FECHA INFORME. -

1.3.1 Fecha de visita : Noviembre 11 de 2019
1.3.2 Fecha presentación informe : Noviembre 21 de 2019

1.4 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS. -

Ficha predial.
Plano predial.

2. MEMORIA DESCRIPTIVA

2.1 PROPIETARIO. -

ARCENIO FRANCO URREA

Fuente: ficha predial.

2.2 TIPO PREDIO. -

Se trata de un predio urbano

2.3 CLASE PREDIO. -

Predio urbano.

2.4 LOCALIZACIÓN GENERAL. -

La ciudad de Armenia se localiza a 290 kilómetros al suroeste de Bogotá a una altura de 1.483 msnm., con las siguientes coordenadas geográficas: 4,3270° Latitud Norte y 75,4120° Longitud Oeste. Cuenta con una extensión de 121 km². Limita al norte con los municipios de Circasia y Salento, al oeste con el municipio de Montenegro, al este con el municipio de Calarcá y al sur con el municipio de La Tebaida. Armenia se sitúa cerca de la cordillera central a unos 35 km del alto de La Línea. El clima de la ciudad de Armenia es muy variado: la temperatura promedio oscila entre los 18° y los 28° C.

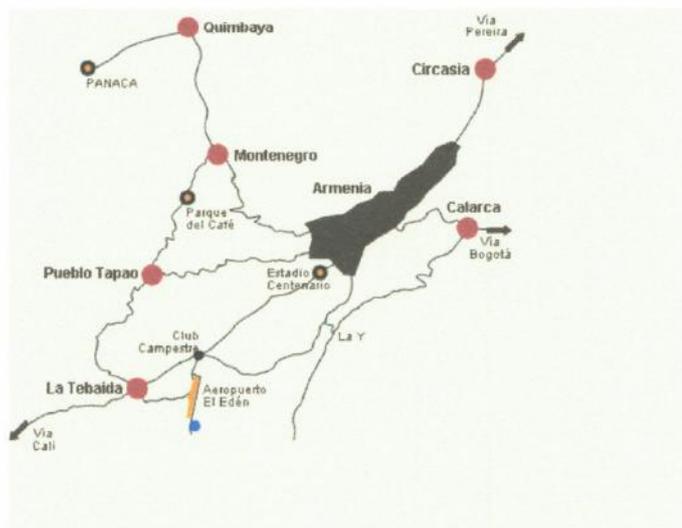
2.5 LOCALIZACIÓN DEL PREDIO. -

El predio está localizado sobre la carretera que conduce de Armenia a La Tebaida, a 735 metros aproximadamente en la margen derecha, tomado desde la glorieta Malibú.

De acuerdo al diseño del proyecto:

Abscisa inicial: K49+665,78 I

Abscisa final: K49+695,00 I



Recuperado de: Google maps <https://www.google.com/search?hl=es-4198&site=imghp&tbn=isch&source=hp&blw=13668&bih=6678q>





Lonja
Inmobiliaria
del Quindío

3. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR ✓

3.1 ACTIVIDAD DEL SECTOR. - ✓

Comercial e industrial.

3.2 TIPO DE EDIFICACIONES. -

El sector en estudio presenta construcciones de uno y dos pisos. ✓

3.3 SERVICIOS PÚBLICOS. -

El sector cuenta con servicios públicos de energía, acueducto, red telefónica y gas domiciliario. ✓

3.4 VIAS PRINCIPALES. - ✓

Vía Armenia – La Tebaida. En mezcla asfáltica en buen estado. ✓

3.5 TRANSPORTE PÚBLICO. -

En el sector por intermedio de toda clase de vehículos.

3.6 ESTRATIFICACIÓN SOCIO ECONÓMICA. - ✓

Estrato: Industrial. ✓

4. TITULACIÓN ALINDERAMIENTO

4.1 INFORMACIÓN CATASTRAL



Consulta por Cédula Catastral

Cédula Catastral:
630010101000005170002000000000

63-001-01-01-00-00-0517-0002-0-00-00-0000

Ingrese el Número Predial Nacional (30 dígitos) o el Número Predial (20 dígitos) que desea consultar sin puntos guiones o comas.

Buscar Exportar

Departamento:	63 - Quindío
Municipio:	001 - Armenia
Código Predial Nacional:	630010101000005170002000000000
Código Predial:	6300101010002000
Destino económico:	Comercial
Dirección:	LAS DELICIAS RESTAURANTE LOS ZORZA
Área de terreno:	1876 m ²
Área de construida:	1016 m ²
Cantidad de construcciones:	4

Construcción 1

Número de habitaciones:	0
Número de baños:	0

Recuperado de: Geoportal IGAC.: <http://geoportal.igac.gov.co/ssig12.0/visor/galeria.req?mapald=23>

Código Catastral	630010101000005170002000000000
Destino económico	Comercial
Área del terreno	1.876,00 m ²

Nota: Información tomada de la página web del IGAC. Se presenta a título de información y puede coincidir o no con la suministrada por la entidad solicitante del citado avalúo.

4.2 MATRICULA INMOBILIARIA. -

280-40857 de la oficina de Instrumentos Públicos de Armenia.

4.3 LINDEROS. -

Se toman del plano predial suministrado y verificados en visita pericial:

Del área requerida

Nor-Oriente: con Constructora Centenario en longitud de 4,13 m

Sur-Oriente: con vía El Edén - Armenia en longitud de 30,02 m.

Sur-Occidente: con Parafinas del Quindío S.A. en longitud de 4,24 m.





Lonja
Inmobiliaria
del Quindío

Nor-Occidente: con Arcenio Franco Urrea en longitud de 29,58 m

4.4 ESCRITURACIÓN. –

Compraventa según Escritura Pública # 1129 del 23 de junio de 1.982 de la Notaría Tercera de Armenia.

Fuente: Ficha predial y página web del IGAC.

5. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

5.1 UBICACIÓN. -

Carretera que de Armenia conduce a Tebaida, abscisa 49+695 I; en Armenia Quindío; sobre la carretera que conduce de Armenia a La Tebaida a 735 metros de la glorieta Montecarlo.

5.2 TOPOGRAFÍA. –

Forma geométrica	: Irregular
Relieve	: Plano
Frente	: 30,02 m
Fondo promedio	: 4,19 m
Fuente	: Ficha y plano predial

5.3 ÁREAS DE TERRENO

Área de terreno según catastro: 1.876,00 m²
Área total del predio de acuerdo a la ficha predial suministrada: 1.825,00 m²
Área terreno requerida: 125,06 m²
Área Remanente: 1.699,94 m²

5.4 ÁREA DE ADQUISICIÓN

El área de adquisición del predio es 125,06 m²

5.5 NORMATIVIDAD MUNICIPAL. –

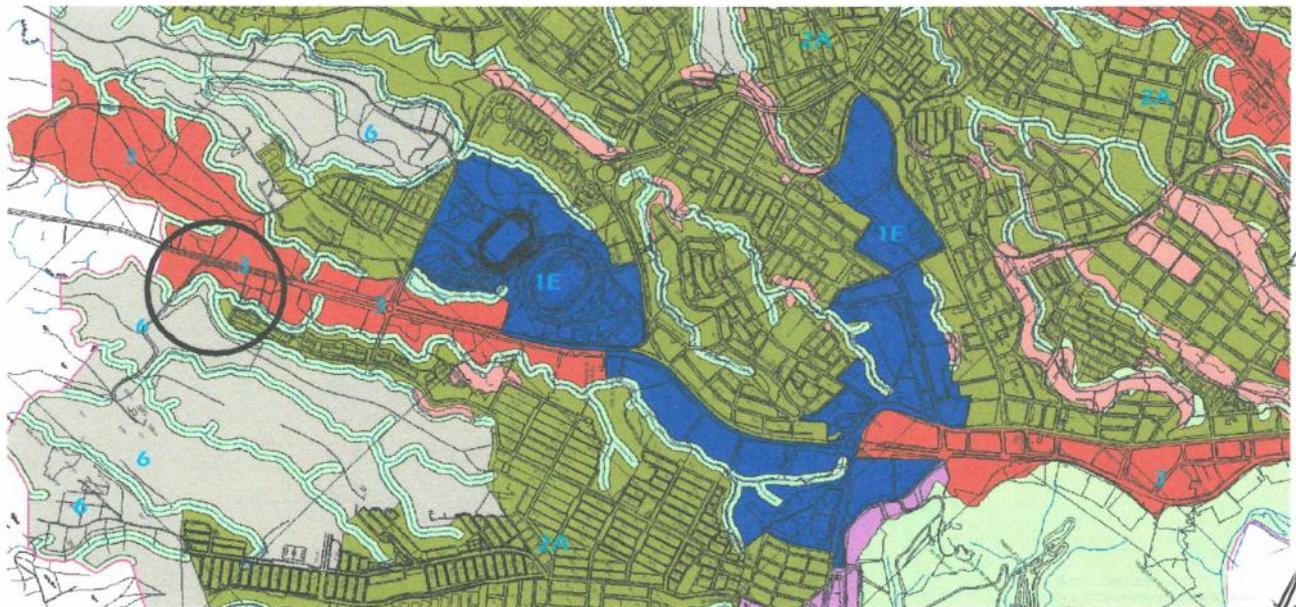


Lonja
Inmobiliaria
del Quindío

De acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial (POT) vigente para el municipio de Armenia, al sector le corresponde la ficha normativa N°3 "REDESARROLLO / CORREDOR EMPRESARIAL":

- Uso Principal: Vivienda unifamiliar, Vivienda bifamiliar, Vivienda multifamiliar, Hipermercados, Centros comerciales, Superficies comerciales, Supermercados, Local especializado, Pasaje comercial, Tienda, Oficina, Local, Taller, Local industrial o de almacenamiento, Taller de trabajo liviano.
- Uso Complementario: Bodegas comerciales, Recreación y deporte, Educación, Salud, Cultura, Bienestar y protección social, Administración y gobierno, Carga transporte y servicios públicos, seguridad y defensa ciudadana, Abastecimiento.

Índice de ocupación máximo 80% del área neta urbanizable y altura máxima de construcción de 15 pisos.



3 FICHA TRATAMIENTO DE REDESARROLLO/ CORREDOR EMPRESARIAL

ZONAS DE USO DE SUELO

EDIFICABILIDAD

TIPOLOGIA EDIFICATORIA	CONDICIONES	CLASIFICACION
USO PRINCIPAL		
VU	Vivienda unifamiliar	
VB	Vivienda bifamiliar	
VM	Vivienda multifamiliar	
C2	Miupermercados	Sobre vía arterial, con Plan de Implantación o Regularización aprobado por Planeación Municipal.
C3	Centros comerciales	Sobre vía arterial
C6	Superficies comerciales	Sobre vía arterial
C7	Supermercados	Sobre vía arterial
C8	Local especializado	Sobre vía arterial
C9	Paseo Comercial	En primer piso de edificaciones
C10	Tienda	En primer piso de edificaciones
14	Oficina	En primer piso de edificaciones
15	Local	En primer piso de edificaciones
16	Taller	En primer piso de edificaciones
17	Lokal industrial o de almacenamiento	Requiere Plan de Implantación o Regularización aprobado por Planeación.
18	Taller de trabajo liviano	En primer piso de edificaciones

ÍNDICE DE COBERTURA: Máximo 30% del área neta urbanizable.
ALTIMETRIA: Máximo 15 Pisos
REGLAMENTO PRECISAL: De acuerdo con la licencia que le dio origen o el que determine el Plan de Movilidad, o los perfiles establecidos en Sistema Estructural de Conectividad y Redes
REGLAMENTO LATERAL: No se exige en VE ni en edificaciones de 5 o menos pisos. Para edificación mayores a 5 pisos, 3.50m, a partir del de la altura máxima de la edificación colindante. En el caso que la edificación colindante tenga adiantamiento lateral la nueva edificación tendrá que conservar un adiantamiento lateral en espejo no inferior a 0.5 m.
POSTERIOR A PISO: Para v.1.5 es de 2 metros. Debe plantearse desde el nivel del terreno. Para el resto de las edificaciones hasta de 2 pisos es de 2 Metros, entre 3 y 5 pisos 5 metros, y para 5 pisos en adelante será un 1-6 de la altura
REGLAMENTO: <ul style="list-style-type: none"> Residentes 1 por vivienda, y para visitantes 1 por cada 4 viviendas. En Vivienda de Interés Social 1 Residente por cada 6 viviendas y 1 por cada 6 viviendas para visitantes. Para vivienda de Interés Prioritario se exigirá 1 por cada 6 viviendas. 1 por local, y 1 por cada 150m² de área construida excepto el área de parqueaderos, en usos comercial (UC) y/o de servicios (US). 1 por cada 200m² de área construida excepto el área de parqueaderos, en uso industrial. 1 por cada 150 m² de área construida excepto el área de parqueaderos, para usos dotacionales.

3 FICHA TRATAMIENTO DE REDESARROLLO/ CORREDOR EMPRESARIAL

ZONAS DE USO DE SUELO

EDIFICABILIDAD

TIPOLOGIA EDIFICATORIA	CONDICIONES	CLASIFICACION
USO COMPLEMENTARIO		
C5	Bodegas comerciales	Sobre vía arterial
DE1	Recreación y deportes	Con estacionamientos al interior del predio, y con Plan de Implantación o Regularización aprobado por Planeación.
DE2	Educación	Con estacionamientos al interior del predio, y con Plan de Implantación o Regularización aprobado por Planeación.
DE3	Salud	
DE4	Cultura	
DE5	Bienestar y protección social	
DS6	Administración y gobierno	Con estacionamientos al interior del predio y con plan de implantación o regularización aprobado por Planeación.
DS8	Carga, transporte y servicios públicos	
DS9	Seguridad y defensa ciudadana	
DS12	Abastecimiento	Excepto Centrales de Sacrificio, y frigoríficos

REGLAMENTO LATERAL: Vivienda agrupada con más de 5 unidades, 10% del área neta de vivienda. Comercio (UC), industria (UI), servicios (US) en locales agrupados con área mayor a 1000m ² 7% de área neta de uso. El destino de las áreas de equipamiento comunal privado es: 40%, como mínimo, para zonas recreativas en espacio abierto, 20%, como mínimo para zonas cubiertas de uso comunal. Las restantes pueden ser usadas como estacionamientos comunes, como zonas verdes, o como parte de las anteriores.

Handwritten signature and initials



Lonja
Inmobiliaria
del Quindío

6. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

6.1 CONSTRUCCIONES. -

La franja afectada no presenta construcciones.

7. CARACTERISTICAS DE LAS MEJORAS

7.1 MEJORAS. -

Zona dura en concreto

125,06 m²

La franja en afectada comprende una zona de 0,70 m en concreto rígido y el resto en mezcla asfáltica; que representa 21 m² en concreto rígido y 104,06 en mezcla asfáltica.

8. CARACTERISITCAS DE LOS CULTIVOS O LAS ESPECIES REQUERIDAS

La franja afectada no presenta cultivos o especies.

9. DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE

9.1 DAÑO EMERGENTE

- Notariado y Registro.

Este concepto de Notariado y Registro, contemplado en la Resolución No. 898 del IGAC, Artículo 17 numeral 1, se reconocerá en el momento que se cause el pago de la legalización de la Escritura Pública de compraventa y por lo tanto no se incluye en el valor del avalúo.

Para efecto y suponiendo que se requieran 15 hojas para la escritura de compraventa, el valor por este concepto es de \$1.800.000



Lonja
Inmobiliaria
del Quindío

9.2 LUCRO CESANTE

- Perdida de utilidad por contratos que dependan del inmueble objeto de adquisición. ✓

No registra ✓

- Perdida de utilidad por otras actividades económicas. ✓

No registra

10. METODOLOGÍA DEL AVALÚO

10.1 La valoración del inmueble objeto de este estudio se realizó teniendo en cuenta métodos universalmente aceptados, y en especial con sujeción a las normas contempladas en la Resolución 620/2008 del IGAC, Decretos 2150/95, 1420/98, Ley 388/97 y previa consulta de nuestro Banco de Datos, en lo que se relaciona con asuntos comerciales, preferentemente. ✓

10.2 Se utiliza para el terreno el método de comparación o de mercado, que de acuerdo al artículo 1 de la resolución 620 de septiembre 23 de 2008 expedida por el IGAC, dice "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 del avalúo".
Apoyados en datos de las ofertas que se encuentran en el estudio de mercado realizado, se ha considerado un valor para el terreno de \$450.000,00 por metro cuadrado, ver memoria de mercado. ✓

10.3 Se utiliza para las construcciones el método de Costo de Reposición, que de conformidad con el artículo 3 de la resolución número 620 de septiembre 23 de 2008 expedida por el IGAC, dice "es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo y restarle la depreciación acumulada", teniendo en cuenta el estado de conservación, vetustez, obsolescencia (física, funcional, de mercado, etc.). Se emplea el método de Fitto y Corvinni. ✓

Estos valores fueron analizados y discutidos en comité de avalúos. ✓



Lonja
Inmobiliaria
del Quindío

11. NOTAS ESPECIALES

- 11.1 El presente avalúo no tiene en cuenta para determinación del valor, aspectos de orden jurídico de ninguna índole.
- 11.2 Se entiende que el valor dado en este informe es el precio más razonable, del terreno y de sus intangibles, por el cual se tranzaría en un mercado donde eventuales interesados en su adquisición actuarían con pleno conocimiento de las condiciones físicas y del entorno del bien a negociar.
- 11.3 El presente avalúo tiene una vigencia de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas, que puedan afectar el valor, se conservan, de acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico.
- 11.4 Es importante hacer énfasis en la diferencia que puede existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que el estudio conduce al valor objetivo del inmueble, en la negociación interfieren factores subjetivos y circunstanciales imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés vigente, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, todos los cuales sumados pueden distorsionar positiva o negativamente el valor dado al inmueble.
- 11.5 La Lonja Inmobiliaria del Quindío y sus miembros dejan constancia que NO tienen interés actual o contemplado en el inmueble avaluado.

12. BIBLIOGRAFÍA

Archivo Lonja, POT y páginas web del IGAC y municipio de Armenia.



Lonja
Inmobiliaria
del Quindío

13. AVALÚO COMERCIAL

11.1 TERRENO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	V/UNITARIO	V/TOTAL
Terreno	m ²	125,06	\$450.000	\$56.277.000
VALOR TERRENO				\$56.277.000

11.3 MEJORAS

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	V/UNITARIO	V/TOTAL
Zona dura en concreto	m	126,06	\$85.440	\$10.770.566
VALOR MEJORAS				\$10.770.566

TOTAL AVALÚO

\$67.047.566

**SON: SESENTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS SETENTA MIL SEISCIENTOS
QUINIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS M/CTE.**

Armenia, noviembre 21 de 2019

AURELIO JARAMILLO MEJIA
Lonja Inmobiliaria del Quindío
Representante Legal

Valdo
SMA Inmob
20. Nov. 2019
Paula A. Sanchez
G32021132599 QIND
20/11/2019

Anexos: Memoria valor del terreno, APU.



Lonja
Inmobiliaria
del Quindío

14. REGISTRO FOTOGRÁFICO



Paula A. Sánchez
Paula A. Sánchez
63202115259 GMB
2011/12/019
[Signature]



Lonja
Inmobiliaria
del Quindío



Handwritten signature

ANEXO MEMORIA DE CALCULO							
Nombre ARCENIO FRANCO URREA - ID-218-I-T1-DCAAE							
TIPO DE METODOLOGÍA: Comparación del mercado							
COMPARACION DE MERCADO							
DIRECCION Y TIPO	CONTACTO	AREA TERRENO (m ²)	AREA CONSTRUCCION (m ²)	VALOR DE LA OFERTA DEPURADO	VALOR CONSTRUCCION DEPRECIADA	VALOR TOTAL TERRENO	VALOR TERRENO (m ²)
Lote en la vía Armenia a La Tebaida, diagonal a la glorieta Malibú, en el costado izquierdo	Inmobiliaria Alianza código 7284 tel 7465151	2,600		\$ 1,170,000,000	✓	\$ 0 \$ 1,170,000,000	\$ 450,000
Lote en la vía Armenia a La Tebaida, diagonal a la glorieta Malibú, en el costado izquierdo	Inmobiliaria Alianza código 7284 tel 7465151	2,350		\$ 1,057,500,000	✓	\$ 0 \$ 1,057,500,000	\$ 450,000
Lote en la vía Armenia a La Tebaida, diagonal a la glorieta Malibú, en el costado derecho, enseguida de las canchas sintéticas de Guaduales	3207435010	7,000		\$ 3,290,000,000	✓	\$ 0 \$ 3,290,000,000	\$ 470,000
Bodega ubicada entre la glorieta de tres esquinas y la glorieta Malibú.	Fincaraiz.com código 3421135	1,060	1,190	\$ 1,794,744,000	✓	\$ 1,309,000,000 \$ 485,744,000	\$ 458,249
OBSERVACIONES: Se toma un valor de \$450,000/m ² que se encuentra entre el promedio y la desviación estandar.					MEDIA ARITMETICA	DESVIACION ESTANDAR	COEFICIENTE DE VARIACION
					457,062.26	8,193.67	1.79%

ANALISIS DE PRECIOS UNITARIOS

ZONA DURA EN CONCRETO RIGIDO Y ASFALTICO (m ²)				
Concreto simple	m ³	\$ 310.000	0,02	\$ 6.200
Mezcla asfáltica	m ³	\$ 550.000	0,06	\$ 33.000
Subbase granular	m ³	\$ 90.000	0,2	\$ 18.000
Formaleta	m ²	\$ 2.000	1	\$ 2.000
Mano de obra	m ²	\$ 12.000	1	\$ 12.000
				\$ 71.200
Con A.I.U.			1,20	\$ 85.440
TOTAL				\$ 85.440