César Cárdenas Jaramillo

Lonja de Propiedad Raíz del Quindío

Armenia, 02 de enero de 2026

Señores,
PERSONERIA MUNICIPAL DE ARMENIA, Q.
Dra. JULIANA VICTORIA RIOS QUINTERO
Ciudad

Respetada Doctora:

Dando alcance a su solicitud, referente a la valoración del canon de arrendamiento del inmueble urbano, ubicado en la carrera 14 #21-14, de la ciudad de Armenia, Quindío, le comunico que el procedimiento a seguir, es hacer primeramente una valoración del predio en mención, y seguidamente hacer la ubicación del mismo, de acuerdo a las zonas geoeconómicas y zonas geofísicas del perímetro urbano, según estudio realizado por el IGAC.

La valoración se hizo comparando los valores de áreas por ubicación en altura, con avalúos realizados por La Lonja de Propiedad Raíz del Quindío en el sector, y de acuerdo a este procedimiento, la valoración dio el siguiente resultado

DESCRIPCIÓN	ÁREA m²	VALOR m²	VALOR
Local primer nivel	252.95	6.620.000	1.674.529.000
Mezanine segundo nivel	80.00	3.360.000	268.800.000
Oficina tercer nivel	219.70	2.450.000	538.265.000
TOTAL			**$2.481.594.000**

SON: DOS MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y UN MIL MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL PESOS M/CTE

Considerando que los tres niveles son utilizados actualmente para la misma actividad, mi concepto para el canon de arrendamiento, para los 552.65m², es el 0.8%. Si eventualmente se separan los tres niveles, el canon de arrendamiento seria mayor, puesto que el primer nivel como local comercial tendría un canon del 1% del valor de este nivel, y los otros niveles un 0.5% como oficinas.

Carrera 13 No. 18-30 Centro Comercial Vanessa Oficina 23 Cel.: 315 525 8069 Armenia Quindío
cesarcardenasbari@hotmail.com

En consecuencia, el canon de arrendamiento, incluido el IVA del 19%, es en mi concepto, y de acuerdo al estudio previo, de $24.726.400 (2.481.594.000 x 0.8%), más el 19% de IVA, con un valor de $42.600m^2.

Adicionalmente, es pertinente manifestar que, de acuerdo con estudio de mercado realizado por este avaluador, se tiene que el m^2 para arrendamiento en sector del centro, entre otro centro comercial IBG, Centro Comercial Bella Vista, y local Almacén variedades Mega locura, pasaje Bolívar, se encuentra estimado en un valor promedio de $52.000 por m^2. incluido IVA, el cual está acorde con el rango de canones de arrendamiento para este tipo de construcciones del sector.

Cordialmente,

CÉSAR CÁRDENAS JARAMILLO
Registro Abierto de Avaluadores
RAA. AVAL-7505383

Carrera 13 No. 18-30 Centro Comercial Vanessa Oficina 23 Cel.: 315 525 8069 Armenia Quindío
cesarcardenasbari@hotmail.com