## CONCEPTO TÉCNICO AVALUADOR AMCO

| | |
|---|---|
| No. de RADICACIÓN: RADSC-2023-08533 | FECHA RADICACIÓN: 06/07/2023 |
| TIPO DE TRÁMITE: REVISION DE AVALUO | |
| VIGENCIA OBJETO DE SOLICITUD: 2022-2023 | |
| FECHA ELABORACIÓN DE INFORME TÉCNICO: 05-06-2024 | |
| **Avaluador (es) AMCO: GUSTAVO ADOLFO FORERO GONZALEZ.** | |

**Si aplica**

| | |
|---|---|
| Fecha de Visita: 30-05-2024 | Quien realizó la visita: GUSTAVO ADOLFO FORERO G. |

### 1. IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN DE LOS PREDIOS

| | | | |
|---|---|---|---|
| DEPARTAMENTO: | RISARALDA | MUNICIPIO: | PEREIRA |
| BARRIO/VEREDA: | CENTRO | DESTINO ECONOMICO: | COMERCIAL |
| CÓDIGO CATASTRAL: | 66001010500000107090390000086 | | |
| NOMENCLATURA: | K 8 17 59 P 1 MN OF 102B ED BENEFICENCIA | FMI: | 290-103960 |

Fuente: Archivo de liquidación ampliado UAECD 2022, AMCO

### 2. IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN VALUATORIA – Vigente

| NPN | Vigencia | Área de Terreno | Área Construida | Avalúo Catastral |
|---|---|---|---|---|
| | 2022 | 5 | 20 | 43.810.000 |

Fuente: Registro 2022, AMCO

| NPN | Vigencia | Área de Terreno | Área Construida | Avalúo Catastral |
|---|---|---|---|---|
| | 2023 | 5 | 20 | 45.786.000 |

Fuente: Registro 2023, AMCO

| NPN | Vigencia | Área de Terreno | Área Construida | Avalúo Catastral |
|---|---|---|---|---|
| | 2024 | | | |

Fuente: Registro 2024, AMCO

### 3. IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN PROPIETARIO

| | | | |
|---|---|---|---|
| NOMBRE PROPIETARIO: | Santa Clara S A Urbanizadora. | NO. IDENTIFICACIÓN: | 891480030-2 |

Fuente: Registro 1 2024, AMCO

## 4. NORMA URBANÍSTICA:

4.1 General

El predio se encuentra en ubicado en el sector normativo 1. que corresponde a una zona urbana.

4.2 Descripción en los casos que haya cobertura de suelo de protección. N/A

Figura: Información espacial norma urbanística del predio




Fuente: Base grafica del AMCO e información capas del POT

## 5. ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN PREDIAL.

Revisada la información física incorporada en la base predial catastral, se confirma el área del predio objeto de revisión.

## 6. ANÁLISIS DE CONSTRUCCIONES

Se encuentran las siguientes unidades de construcción con los datos correspondientes los cuales se validan para verificar que la liquidación se encuentre correcta.

( ) Predio sin visita, información de construcciones dentro de la información de la base catastral.

(X) Predio con visita, cuyos datos se toman del informe técnico correspondiente adjunto al expediente.

| USO | ÁREA CONSTRUIDA | PUNTAJE | EDAD | VALOR UNITARIO | VALOR TOTAL |
|---|---|---|---|---|---|
| C | 20.0 | | 45 | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

## 7. MÉTODO VALUATORIO

7.1 Técnica Residual para el Terreno.

Dadas las condiciones de los predios, se aplica inicialmente el Método de comparación o de mercado en donde se 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. Posteriormente una vez determinada la variable de valor del $m^2$ como variable necesaria para la metodología de desarrollo potencial o Técnica Residual, aplicando el principio de mayor y mejor uso.

(Fuente: Resolución 0620/2008 del IGAC).

JUSTIFICACIÓN DE LAS METODOLOGÍAS:

Se parte de un presupuesto de Ventas o ingresos del proyecto, determinando a través de “estudio comparativo de mercado”, cual es el valor de Bodegas nuevos de un proyecto modelado para aplicar la técnica residual. Como lo recomienda la Resolución 620/2008 IGAC, se aplica la metodología desarrollo potencial o técnica residual para encontrar el valor razonable del lote de terreno y método de costo de reposición para establecer el valor de las construcciones de acuerdo con su vetustez y estado de conservación.

Para determinar el valor de la tierra bruta (sin urbanizar) podría utilizarse el Método Estudio Comparativo de mercado (pero sería necesario homogenizarlo por área, distancia, topografía y otros factores, ya que difícilmente se encontrarán predios comparables con el sometido a estudio) pero se prefiere el Método de Desarrollo Potencial o Técnica Residual puesto que se cuenta con la información requerida y su producto es precisamente el valor de la tierra en bruto, aplicando el principio de mayor y mejor uso.

En el siguiente cuadro se presenta el estudio comparativo de mercado de OFICINAS en PEREIRA, se

considera acertado tomar información de diferentes lugares de la ciudad:

| ESTUDIO DE MERCADO 2024 | | | | |
|---|---|---|---|---|
| INMUEBLES COMPARABLES CON LOCALES EN LA CIUDAD DE PEREIRA | | | | |
| **DIRECCIÓN Y ESPECIFICACIONES** | **ÁREA m²** | **VALOR TOTAL** | **VALOR m²** | **FUENTES DE INFORMACIÓN** |
| Oficina moderna vía Alamos ,aireada,iluminada con vista al terminal,piso alto,con baño y cocineta. | **38,00** | $ 320.000.000 | $ 8.421.053 | https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-venta/10947696 |
| Se vende oficina con excelente ubicación, seguridad las 24 horas, cuenta con baño, parqueadero en sótano, cocineta, cerca de entidades bancarias, colegios, supermercados y de fácil acceso al transporte público. | **49,92** | $ 390.000.000 | $ 7.812.500 | https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-venta/191127665 |
| Oficina en venta con excelente vista panorámica, con área construida de 42 m2, 1 baño, cocineta, bodega y pisos en cerámica. 1 parqueadero cubierto. | **42,00** | $ 310.000.000 | $ 7.380.952 | https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-venta/10920247 |
| Oficina para Venta en el Centro de Pereira, en edificio emblemático. Piso 11, lo cual asegura una vista panorámica de la ciudad. 25 M2 además tiene baño, cocineta y parqueadero doble cubierto y deposito. | **25,00** | $ 200.000.000 | $ 8.000.000 | https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-venta/10686658 |
| **MEDIA ARITMÉTICA** | **Como el coeficiente de desviación <7,5% no es necesario homogenizar los valores y se aplica directamente la media aritmética obtenida** | | $ 7.903.626 | |
| **DESVIACIÓN TÍPICA** | | | $ 522.554 | |
| **COEFICIENTE DE DESVIACIÓN** | | | 6,61% | |
| **VALOR M²** | | | **$ 7.903.626** | |

Este método se utiliza de manera especial por la aplicación de lo que indica el Art. 28 de la Resolución 0620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustin Coddazi

A partir del estudio de mercado correspondiente a Oficinas, procedemos a efectuar el cálculo del valor del terreno con el método residual contenido de la Resolución 0620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustin Coddazi.

| METODO RESIDUAL o DESARROLLO POTENCIAL | | | | |
|---|---|---|---|---|
| MAYOR Y MEJOR USO : ACTIVIDAD COMERCIAL | | | | |
| | | | | |
| **ITE** | **CONCEPTO** | **m²** | **%** | La información de uso del suelo, según lo establece el Plan de ordenamiento territorial de Pereira POT acuerdo 035/20166 |
| 1 | AREAS | | | |
| 2 | AREA BRUTA DEL LOTE | 464,00 | 100,00% | |
| 3 | RETIROS | 92,80 | 20,00% | |
| 4 | AREA UTIL DEL PROYECTO | 371,20 | 80,00% | |
| 6 | INDICE DE CONSTRUCCION DE ACUERDO A LA NORMA | 10,00 | | |
| 7 | ACTIVIDAD URBANISTICA ADICIONAL | - | | |
| 8 | AREA NETA CONSTRUIBLE | 371,20 | | |
| 9 | AREA TOTAL CONSTRUIBLE | 3.712,00 | | |
| 10 | (MENOS) AREAS COMUNES | 556,80 | 15,00% | |
| 11 | AREA VENDIBLE TOTAL | 3.155,20 | | |
| 12 | PRECIO DE VENTA POR m² | $ 7.903.626 | | |
| 13 | PRESUPUESTO DE VENTAS AÑO 2024 | | | $ 24.937.521.554 |
| | | | | |
| 14 | PRESUPUESTO DE COSTOS | | | $ 18.329.078.342 |
| 15 | **COSTOS** | **COSTO TOTAL** | **%** | El factor β utilidad del Constructor se considera aceptable para efectos tributarios (DIAN dice > 11%), el factor α se juzga aceptable y el margen operacional, factor ɣ aplica para proyectos VIS |
| 16 | COSTOS DIRECTOS | $ 13.216.886.424 | 53,00% | |
| 17 | COSTOS INDIRECTOS | $ 2.119.689.332 | 8,50% | |
| 18 | COSTOS FINANCIEROS | $ 872.813.254 | 3,50% | |
| 19 | COSTOS DE VENTA Y PUBLICIDAD | $ 623.438.039 | 2,50% | |
| 20 | COSTOS DE ADMINISTRACION Y GERENCIA | $ 1.496.251.293 | 6,00% | |
| 21 | AREA DEBERES URBANISTICOS 15% ATV: | 473,28 | 15,00% | |
| 22 | **PRESUPUESTO TOTAL COSTOS:** | **18.329.078.342,11** | **73,50%** | |
| 23 | MARGEN OPERACIONAL: FACTOR **ɣ= α+β** | $ 6.608.443.212 | 26,50% | |
| 24 | UTILIDAD: FACTOR **β** | $ 3.366.565.410 | 13,50% | |
| 25 | VALOR DEL LOTE: FACTOR **α** | $ 3.241.877.802 | 13,00% | |
| 26 | AREA BRUTA + AREA DEBERES URBANISTICOS (m²): | 937,28 | | |
| 27 | VALOR COMERCIAL m² BRUTO LOTE: | $ 3.458.815 | | |

7..2 DETERMINACION DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

Método de costo de reposición. 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.

Como parte de la de terminación del costo de reposición se debe determinar la depreciación, que para este predio es el siguiente:

**TABLA DE FITTO Y CORVINI (Parte 1) DEPRECIACIÓN TOTAL DE UNA CONSTRUCCIÓN EN % DE SU VALOR A NUEVO, DEBIDA A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN.**

| Edad en % de la vida | CLASES | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1 | 1,50 | 2 | 2,50 | 3 | 3,50 | 4 | 4,50 | 5 |
| 45 | 32,62 | 32,64 | 34,32 | 38,08 | 44,82 | 54,99 | 68,06 | 83,29 | 100,00 |

El valor resultante de la determinación del costo de construcción a nuevo menos el valor de la depreciación es el siguiente:

| TIPO DE INMUEBLE | AREA $m^2$ | VALOR DE CONSTRUCCION A NUEVO | % DE DEPRECIACION | DEPRECIACION | VALOR $m^2$ DEPRECIADO | VALOR COMERCIAL DEL PREDIO |
|---|---|---|---|---|---|---|
| CONSTRUCCION (OFICINA) | 20 | $ 7.903.626 | 83,29% | $ 6.582.930 | $ 1.320.696 | $26.413.918 |

RESUMEN DEL AVALUO

| TIPO DE BIEN | AREA | VALOR UNITARIO | VALOR TOTAL | % AVALUO CATASTRAL | VALOR AVALUO CATASTRAL DEL PREDIO |
|---|---|---|---|---|---|
| Terreno | 5 | 3.458.815 | $ 17.294.073 | 60% | $ 10.376.444 |
| Construcción | 20 | 1.320.696 | $ 26.413.918 | 60% | $ 15.848.351 |
| | | | VALOR TOTAL | | $ 26.224.795 |

## 8. RESPUESTA A LA SOLICITUD DE REVISION DE AVALUO.

**Aspectos generales:**

Dicho proceso comienza con la promulgación por parte del gestor catastral de la resolución por medio de la cual se ordena su iniciación del proceso en las zonas a formar o actualizar. El gestor catastral podrá utilizar métodos directos, indirectos, declarativos y/o colaborativos para la identificación predial de la

información física, jurídica y económica, siempre y cuando garantice el cumplimiento de las especificaciones técnicas de los productos catastrales del proceso, establecidos mediante la Resolución 388 de 2020 o en la norma que la modifique, adicione o derogue, como lo establecen los artículos 5 y 44 de la Resolución No. 1149 de 2021 del IGAC.

Los valores comerciales de los predios objeto del proceso de formación y/o actualización catastral, deben ser determinados de manera puntual o masiva conforme a lo dispuesto en el artículo 2.2.2.6.3. del Decreto 148 de 2020, o aquella norma que lo modifique, adicione o derogue y serán aprobados por el gestor catastral mediante acto administrativo en cual adicionalmente se indicará el porcentaje sobre el valor comercial adoptado por la administración municipal para la determinación del avalúo catastral. Este acto administrativo es de carácter general, y debe ser publicado en los términos de la Ley 1437 de 2011 o en la norma que la modifique, adicione o derogue (Articulo 7 Res. 1149/2021).

**Caso concreto:**

El predio que nos ocupa fue objeto del Proceso de Actualización Catastral en la vigencia 2022, en cumplimiento a lo ordenado en la Ley 14 de 1983 y su Decreto reglamentario 3496 de 1983, la Ley 1450 de 2011, Decreto 148 de 2020 y la Resolución No.: 1040 de 2023.

## 9. CONCLUSIONES

**Caso reconsideración**

Una vez verificada la información incorporada en la base de datos de la entidad, y realizado el análisis valuatorio, se comprobó que el avalúo catastral para el predio objeto de revisión es motivo de reconsideración.

Para la modificación se debe tener en cuenta que de acuerdo al Decreto 2653 del 30 de diciembre de 2022 autorizado por el gobierno nacional por el cual se estipulan los porcentajes de incremento de los avalúos catastrales para la vigencia de 2023, donde el reajuste predios urbanos es del (4.31%) y para predios rurales es del tres por ciento (3%).

En virtud de lo anterior se proponen los siguientes avalúos catastrales para análisis en el marco de comité de avalúos del AMCO:

| NPN | Vigencia | Área de Terreno | Área Construida | Avalúo Catastral |
|---|---|---|---|---|
| 66001010500000107090390000086 | 2023 | 5 | 20 | $ 45.786.000 |
| 66001010500000107090390000086 | 2024 | 5 | 20 | $ 26.224.795 |

Fuente: Valores propuestos por el avaluador a partir de la metodología ejecutada.

Elaboró: Gustavo Adolfo Forero González.
Revisó: Juan Manuel Moreno Gama – Control de calidad
Juan Alejandro Rojas - Jefe de actualización catastral