CONCEPTO TÉCNICO AVALUADOR AMCO

No. de RADICACIÓN: RADSC-2023-08534	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:	66001010500000107090390000087		
NOMENCLATURA:	K 8 17 59 P 1 MN OF 103B ED BENEFICENCIA	FMI:	290-103961

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	21	46.001.000

Fuente: Registro 2022, AMCO

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
	2023	5	21	48.076.000

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:	Municipio de Pereira.	NO. IDENTIFICACIÓN:	

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	21.0		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)	21	$ 7.903.626	83,29%	$ 6.582.930	$ 1.320.696	$27.734.614

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	21	1.320.696	$ 27.734.614	60%	$ 16.640.768
			VALOR TOTAL		$ 27.017.212

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
66001010500000107090390000087	2023	5	21	$ 48.076.000
66001010500000107090390000087	2024	5	21	$ 27.017.212

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