CONCEPTO TÉCNICO AVALUADOR AMCO

No. de RADICACIÓN: RADSC-2024-00345	FECHA RADICACIÓN: 05/02/2024
TIPO DE TRÁMITE: REVISION DE AVALUO	
VIGENCIA OBJETO DE SOLICITUD: 2022-2023-2024	
FECHA ELABORACIÓN DE INFORME TÉCNICO: 30-07-2024	
Avaluador (es) AMCO: GUSTAVO ADOLFO FORERO GONZALEZ.	

Si aplica

Fecha de Visita: 26-07-2024	Quien realizó la visita: GUSTAVO ADOLFO FORERO G.

1. IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN DE LOS PREDIOS

DEPARTAMENTO:	RISARALDA	MUNICIPIO:	PEREIRA
BARRIO/VEREDA:	TRIBUNAS	DESTINO ECONOMICO:	HABITACIONAL
CÓDIGO CATASTRAL:	66001000600000005229580000007		
NOMENCLATURA:	Lo 7 Cn RESERVA DE TOPANGA IV PH Sc VEREDA TRIBUNAS	FMI:	290-216606

Fuente: Archivo de liquidación ampliado UAECD 2022, AMCO

2. IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN VALUATORIA – Vigente

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
66001000600000005229580000007	2022	2.866	0	267.122.000,00

Fuente: Registro 2022, AMCO

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
66001000600000005229580000007	2023	2.866	0	275.136.000,00

Fuente: Registro 2023, AMCO

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
66001000600000005229580000007	2024	2.866	0	287.545.000,00

Fuente: Registro 2024, AMC

3. IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN PROPIETARIO

NOMBRE PROPIETARIO:	GALO FERNANDO PATIÑO CASTRILLON	NO. IDENTIFICACIÓN:	13.069.125

Fuente: Registro 1 2024, AMCO

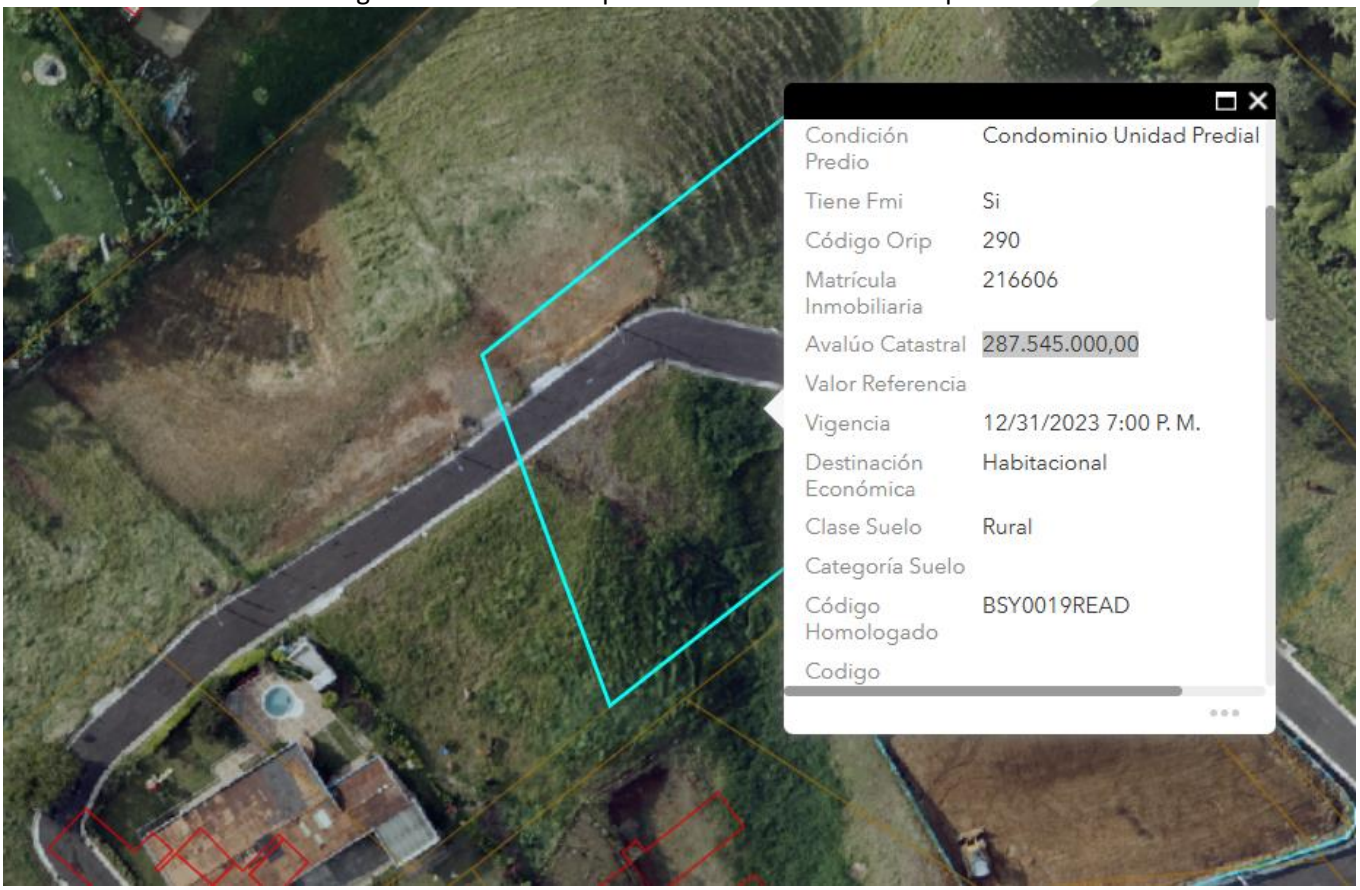
4. NORMA URBANÍSTICA:

4.1 General

El predio se encuentra en ubicado en el sector normativo 13.3. 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 Catastro 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.

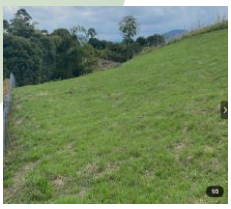
( ) Predio sin visita, información de construcciones dentro de la información de la base catastral.

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

USO	ÁREA CONSTRUIDA	PUNTAJE	EDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL

7. MÉTODO VALUATORIO

7.1 Método (técnica) residual. Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.
Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.
Parágrafo.- Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.

INMUEBLES COMPARABLES CON PREDIOS UBICADOS EN EL MUNICIPIO DE PEREIRA (RISARALDA) (Recuperado 04-06-2024)					
DIRECCIÓN Y ESPECIFICACIONES	**ÁREA m2**	**VALOR TOTAL**	**VALOR m2**	**FUENTES DE INFORMACIÓN**	
Últimos dos lotes disponibles - Ubicados en la vía Pereira - Armenia Entrada 4 Potro Rojo, Huertas - 10 minutos desde el centro de Pereira - 2 minutos desde la carretera principal - Cerca del Mall San Pablo y AbuDabi - Postes y alumbrado público - Todos los lotes con servicios públicos - Todos los lotes tienen escrituras públicas - $140.000 metro cuadrado	**2.000,00**	$ 280.000.000	$ 140.000	Lote en venta. Ref #10933415 - fincaraiz.com.co	
Lote en venta en Pereira Variante Condina, está ubicado en ambiente campestre, rodeado de Naturaleza, avistamiento de aves, ríos cercanos, guaduales, cerca del casco urbano, sector de gran proyección. El lote cuenta con un área de 1521.86 mtrs2, es ideal para casa campestre donde se puede construir al gusto del comprador, el sector es de gran proyección, muy cerca de la variante principal.	**1.522,00**	$ 220.000.000	$ 144.547	Lote en venta. Ref #8086134 - fincaraiz.com.co	
Gran Oportunidad de Inversión, Rentar Inmobiliaria ofrece lote en venta, con área de 2866 m2, Un espacio perfecto para tu proyecto de vivienda. No te pierdas esta gran oportunidad.	**2.866,00**	$ 350.000.000	$ 122.121	VENTA de LOTES en PEREIRA (mitula.com.co)	
Gran Oportunidad de Inversión, Rentar Inmobiliaria ofrece lote en venta, con área de 2400.75 m2, Un espacio perfecto para tu proyecto de vivienda. No te pierdas esta gran oportunidad.	**2.400,75**	$ 340.000.000	$ 141.622	VENTA de LOTES en PEREIRA (mitula.com.co)	
SUMAS	**8.788,75**	$ 1.190.000.000	$ 135.400		
MEDIA ARITMÉTICA		$ 137.073			
DESVIACIÓN TÍPICA		$ 10.143			
COEFICIENTE DE DESVIACIÓN		7,40%			
Lo 7 Cn RESERVA DE TOPANGA IV PH Sc VEREDA TRIBUNAS	**2.866,00**	**$ 137.073**	**$ 392.851.218**		

RESUMEN DEL AVALUO

TIPO DE BIEN	AREA m^2	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	% AVALUO CATASTRAL	VALOR AVALUO CATASTRAL DEL PREDIO
Área Terreno	2.866	137.073	$392.851.218	60%	$235.711.000
				TOTAL	$235.711.000

EL lote no tiene área construida.

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
66001000600000005229580000007	2022	2.866	0	222.181.000

Fuente: Registro 2022, AMCO

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
66001000600000005229580000007	2023	2.866	0	228.846.000

Fuente: Registro 2023, AMCO

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
66001000600000005229580000007	2024	2.866	0	235.711.000

No se permite el ingreso. Se deja constancia en la portería.

Elaboró: Gustavo Adolfo Forero González.
Revisó: Juan Manuel Moreno Gama – Control de calidad
Yohanna Yinel Llanos Libreros - Jefe de actualización catastral

