CONCEPTO TÉCNICO AVALUADOR AMCO

No. de RADICACIÓN: RADSC-2024-02116	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:	Villasantana	DESTINO ECONOMICO:	Institucional
CÓDIGO CATASTRAL:	66001010100000217000700000000		
NOMENCLATURA:	BUENAVISTA EL POTRERO LIBARE	FMI:	290-61272

Fuente: Archivo de liquidación ampliado UAECD 2022, AMCO

2. IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN VALUATORIA – Vigente

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
66001010100000217000700000000	2022	1.954	0	

Fuente: Registro 2022, AMCO

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
66001010100000217000700000000	2023	1.954	0	631.897.000

Fuente: Registro 2023, AMCO

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
66001010100000217000700000000	2024	1.954	0	660.396.000

Fuente: Registro 2024, AMC

3. IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN PROPIETARIO

NOMBRE PROPIETARIO:	MARIA LEONILDE VALLEJO RAMIREZ	NO. IDENTIFICACIÓN:	24.950.140

Fuente: Registro 1 2024, AMCO

4. NORMA URBANÍSTICA:

4.1 General

El predio se encuentra en ubicado en el sector normativo 12. 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**	
Venta de la mz 33 casa 14 lote 39.20 mt2 y area construida de 62.26 mt2	**62,26**	$ 170.000.000	$ 2.730.485	Via Constructores	
Venta de la mz 33 casa 8 lote 39.20 mt2 y area construida de 62.26 mt2	**62,26**	$ 170.000.000	$ 2.730.485	Via Constructores	
Venta de la mz 34 casa 20 lote 39.20 mt2 y area construida de 62.26 mt2	**62,26**	$ 170.000.000	$ 2.730.485	Via Constructores	
Venta de la mz 33 casa 4 lote 39.20 mt2 y area construida de 62.26 mt2	**62,26**	$ 170.000.000	$ 2.730.485	Via Constructores	
SUMAS	**249,04**	$ 680.000.000	$ 2.730.485	Predios vendidos en el 2024 del proyecto Villa del Carmen	
MEDIA ARITMÉTICA		$ 2.730.485			
DESVIACIÓN TÍPICA		$ -			
COEFICIENTE DE DESVIACIÓN		0,00%			
LOTE 2 LA MARIA PARJ EL RODEO	**62,26**	**$ 2.730.485**	**$ 170.000.000**		

METODO RESIDUAL o DESARROLLO POTENCIAL				
MAYOR Y MEJOR USO : ACTIVIDAD INDUSTRIAL				
MATRICULA INMOBILIARIA:		290-61272		
FICHA CATASTRAL:		660010101000002170007000000000		
ITE	CONCEPTO	m²	%	
1	AREAS			La información de uso del suelo, según lo establece el Plan de ordenamiento territorial de Pereira POT acuerdo 035/20166
2	AREA BRUTA DEL LOTE	1.954,00	100,00%	
3	RETIROS	586,20	30,00%	
4	AREA UTIL DEL PROYECTO	1.367,80	70,00%	
6	INDICE DE CONSTRUCCION DE ACUERDO A LA NORMA	1,50		
7	ACTIVIDAD URBANISTICA ADICIONAL	-		
8	AREA NETA CONSTRUIBLE	1.367,80		
9	AREA TOTAL CONSTRUIBLE	2.051,70		
10	(MENOS) AREAS COMUNES	410,34	20,00%	
11	AREA VENDIBLE TOTAL	1.641,36		
12	PRECIO DE VENTA POR m²	$ 2.730.485		
13	PRESUPUESTO DE VENTAS AÑO 2024			$ 4.481.708.860
14	PRESUPUESTO DE COSTOS			$ 3.294.056.012
15	COSTOS	COSTO TOTAL	%	
16	COSTOS DIRECTOS	$ 2.375.305.696	53,00%	
17	COSTOS INDIRECTOS	$ 380.945.253	8,50%	
18	COSTOS FINANCIEROS	$ 156.859.810	3,50%	
19	COSTOS DE VENTA Y PUBLICIDAD	$ 112.042.721	2,50%	
20	COSTOS DE ADMINISTRACION Y GERENCIA	$ 268.902.532	6,00%	
21	AREA DEBERES URBANISTICOS 15% ATV:	246,20	15,00%	
22	**PRESUPUESTO TOTAL COSTOS:**	**3.294.056.011,81**	**73,50%**	
23	MARGEN OPERACIONAL: FACTOR **ɣ= α+β**	$ 1.187.652.848	26,50%	
24	UTILIDAD: FACTOR **β**	$ 627.439.240	14,00%	
25	VALOR DEL LOTE: FACTOR **α**	$ 560.213.607	12,50%	
26	AREA BRUTA + AREA DEBERES URBANISTICOS (m²):	2.200,20		
27	VALOR COMERCIAL m² BRUTO LOTE:	$ 254.619		

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

RESUMEN DEL AVALUO

TIPO DE BIEN	AREA m^2	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	% AVALUO CATASTRAL	VALOR AVALUO CATASTRAL DEL PREDIO
Terreno	1.954	254.619	$ 497.525.526	60%	$ 298.515.316
				TOTAL	$298.515.316

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.

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
66001010100000217000700000000	2023	1.954	0	631.897.000

Fuente: Registro 2023, AMCO

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
66001010100000217000700000000	2024	1.954	0	660.396.000

Fuente: Registro 2024, AMC

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
66001010100000217000700000000	2024	1.954	0	298.515.316

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
Yohanna Yinel Llanos Libreros - Jefe de actualización catastral



