CONCEPTO TÉCNICO AVALUADOR AMCO

No. de RADICACIÓN: RADSC-2024-00976	FECHA RADICACIÓN: 21/11/2023
TIPO DE TRÁMITE: REVISION DE AVALUO	
VIGENCIA OBJETO DE SOLICITUD: 2022-2023	
FECHA ELABORACIÓN DE INFORME TÉCNICO: 19-07-2024	
Avaluador (es) AMCO: GUSTAVO ADOLFO FORERO GONZALEZ.	

Si aplica

Fecha de Visita: 15-07-2024	Quien realizó la visita: GUSTAVO ADOLFO FORERO G.

1. IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN DE LOS PREDIOS

DEPARTAMENTO:	RISARALDA	MUNICIPIO:	PEREIRA
BARRIO/VEREDA:	LOS ALAMOS	DESTINO ECONOMICO:	HABITACIONAL
CÓDIGO CATASTRAL:	66001010300000106008200000000		
NOMENCLATURA:	K 11 23 41 P In Ur LOS ALAMOS	FMI:	290-123454

Fuente: Archivo de liquidación ampliado UAECD 2022, AMCO

2. IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN VALUATORIA – Vigente

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
	2022	2040	0	800.358.000

Fuente: Registro 2022, AMCO

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
	2023	2040	0	834.853.000

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:	SOCIEDAD TIERRAS INVERSIONES Y CONTECHO	NO. IDENTIFICACIÓN:	8160055573 8160009201

Fuente: Registro 1 2024, AMCO

4. NORMA URBANÍSTICA:

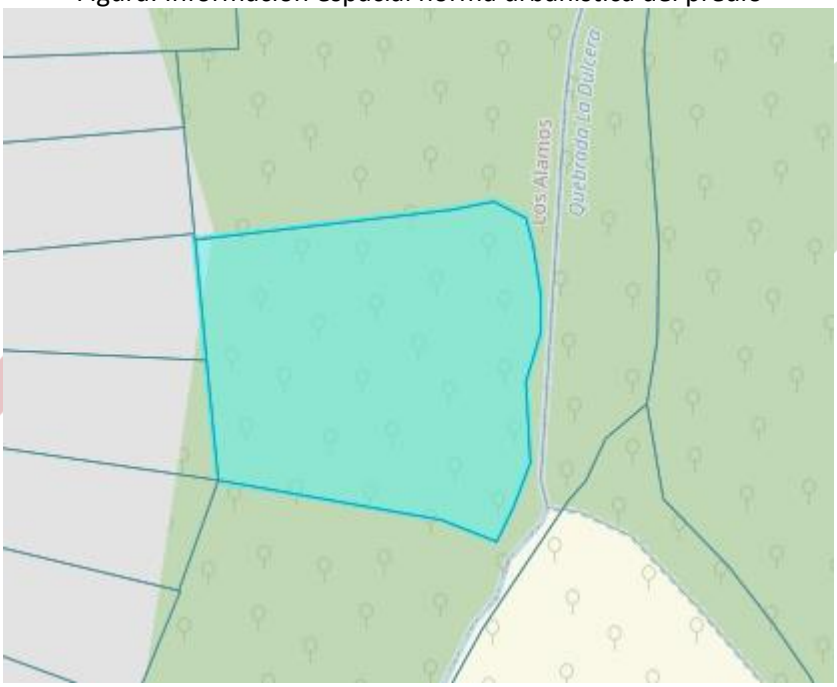
4.1 General

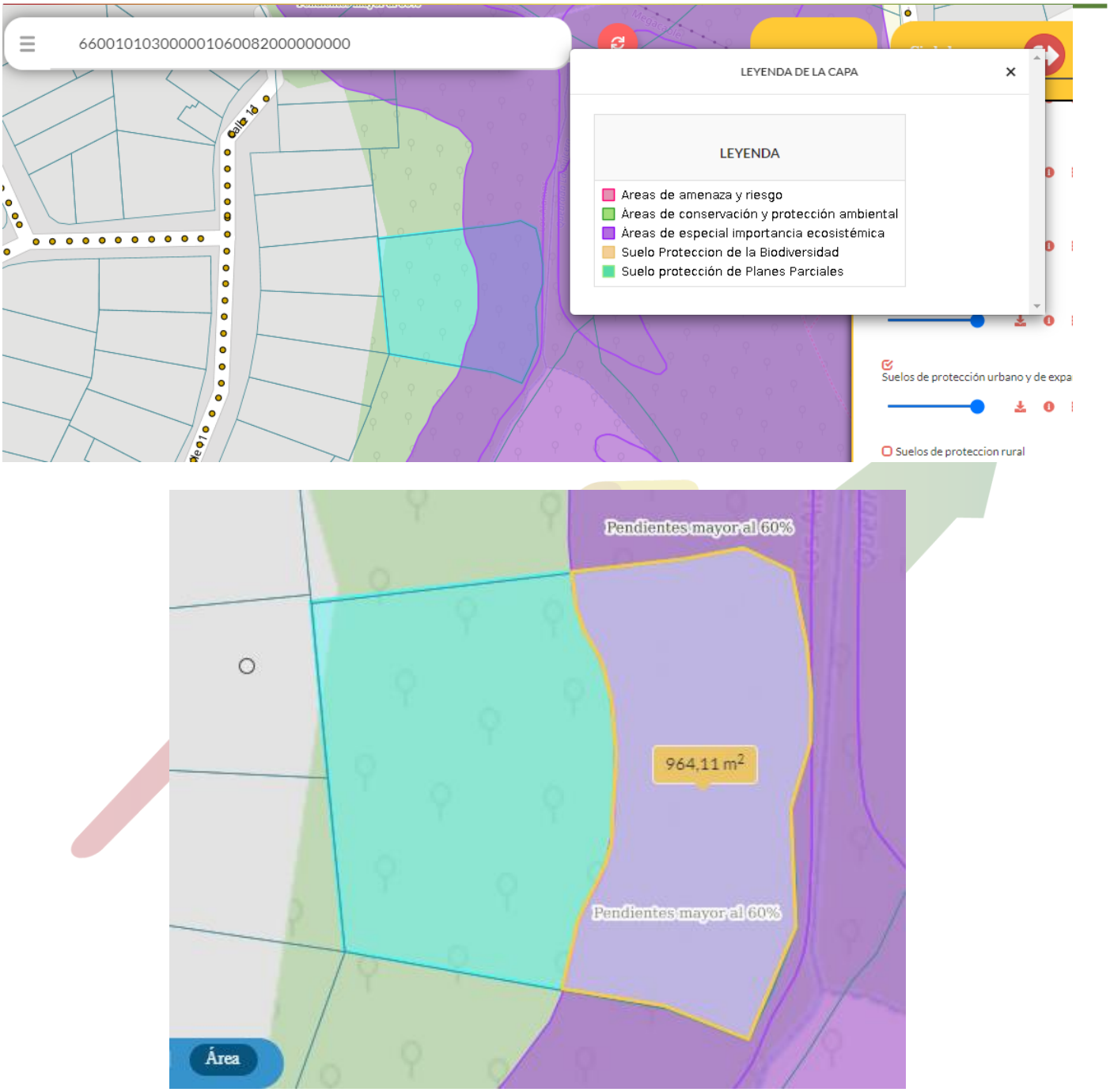
El predio se encuentra en ubicado en el sector normativo 17 que corresponde a Suelos de Protección.

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

Bosque.

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
N/A	NO APLICA	N/A	N/A	NO APLICA	NO APLICA

7. MÉTODO VALUATORIO

7.1 Método de comparación para el Terreno

7.1 Método de comparación 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 Apartamentos 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.

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, urbanizable pero no urbanizada, aplicando el principio de mayor y mejor uso.

En el siguiente cuadro se presenta el estudio comparativo de mercado de APARTAMENTOS en PEREIRA se considera acertado tomar información de diferentes lugares de la ciudad:

ESTUDIO DE MERCADO 2024				
INMUEBLES COMPARABLES CON APARTAMENTOS EN LA CIUDAD DE PEREIRA				
DIRECCIÓN Y ESPECIFICACIONES	**ÁREA m²**	**VALOR TOTAL**	**VALOR m²**	**FUENTES DE INFORMACIÓN**
En Hacienda Canaán hemos creado un santuario natural para la exclusividad y el disfrute pleno de cada espacio, donde el lujo y la naturaleza se convierten en uno solo y el verde se conecta con cada elemento del ambiente. Con una ubicación privilegiada; Hacienda Canaán casas y apartamentos, donde se vive el privilegio de la tranquilidad rodeado del cuidado en cada detalle del diseño y acabados. Una mezcla exacta entre la perfección de la naturaleza, el lujo y la comodidad con espacios únicos y exclusivos: Piscina con lounge seco, gimnasio, pub inglés, salón de invierno, jardín lounge con wifi y Wellness center en el último piso de la torre. Hacienda Canaán, la naturaleza está en los detalles.	**84,34**	$ 638.000.000	$ 7.564.619	https://www.fincaraiz.com.co/proyectos/hacienda-canan-apartamentos/10612786?_gl=1%2Awx048k%2A_up%2Amq..&gclid=cj0kcqjw0oq2bhccarisaa5hubvoij5mpvefabe-zttxdryzo1z8e6oeimfrxpkzbwfkhunlydytpyaaaol1ealw_wcb
CANAAN Living es un proyecto residencial único, situado en uno de los sectores más exclusivos y tranquilos de la ciudad. Con una ubicación estratégica y de alta valorización, tendrás la oportunidad de vivir en un entorno natural sin alejarte de la comodidad de tener todo al alcance de tu mano.	**46,43**	$ 355.208.000	$ 7.650.398	https://www.fincaraiz.com.co/proyectos/canan-living/10112100?_gl=1%2Awx048k%2A_up%2Amq..&gclid=cj0kcqjw0oq2bhccarisaa5hubvoij5mpvefabe-zttxdryzo1z8e6oeimfrxpkzbwfkhunlydytpyaaaol1ealw_wcb

Blend Apartasuites será tu mejor destino de inversión, propiedades en alquiler de corto y mediano plazo, Tenemos 1 torre de 14 pisos, con 1 local comercial en el primer piso junto a una zona coworking, te brindamos amenities como: Piscina, spa, gimnasio, espacios de lectura, lavandería colectiva, lobby y un espectacular rooftop. Esta torre estará compuesta por 79 apartamentos desde 28 m2 hasta 108m2. Apartamentos que entregamos con amoblamiento (valor adicional al del apartamento), la cual desde el primer día contaras con una administración rentable y sin complicaciones.	**28,22**	$ 220.116.000	$ 7.800.000	https://www.fincaraiz.com.co/proyectos/blend-apartasuites/10348336?_gl=1*wx048k*_up*MQ..&gclid=Cj0KCQjw0Oq2BhCCARIsAA5hubVoIJ5MPveFABe-ZtTXdRYzo1z8E6oeiMfrXPKzbwFkhunLYdytpYAaAoI1EALw_wcB
MEDIA ARITMÉTICA	**Como el coeficiente de desviación <7,5% no es necesario homogenizar los valores y se aplica directamente la media aritmética obtenida**		$ 7.671.673	
DESVIACIÓN TÍPICA			$ 60.655	
COEFICIENTE DE DESVIACIÓN			0,79%	
VALOR M²			**$ 7.671.673**	

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 Apartamentos, 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 RESIDENCIAL				
MATRICULA INMOBILIARIA:		290-123454		
FICHA CATASTRAL:		66001010300000106008200000000		
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	15.221,43	100,00%	
3	RETIROS	3.805,36	25,00%	
4	AREA UTIL DEL PROYECTO	11.416,07	75,00%	
6	INDICE DE CONSTRUCCION DE ACUERDO A LA NORMA	4,50		
7	ACTIVIDAD URBANISTICA ADICIONAL	-		
8	AREA NETA CONSTRUIBLE	11.416,07		
9	AREA TOTAL CONSTRUIBLE	51.372,33		
10	(MENOS) AREAS COMUNES	12.843,08	25,00%	
11	AREA VENDIBLE TOTAL	38.529,24		
12	PRECIO DE VENTA POR m²	$ 7.671.673		
13	PRESUPUESTO DE VENTAS AÑO 2024			$ 295.583.751.371
14	PRESUPUESTO DE COSTOS			$ 223.165.732.285
15	COSTOS	COSTO TOTAL	%	
16	COSTOS DIRECTOS	$ 162.571.063.254	55,00%	
17	COSTOS INDIRECTOS	$ 25.124.618.867	8,50%	
18	COSTOS FINANCIEROS	$ 10.345.431.298	3,50%	
19	COSTOS DE VENTA Y PUBLICIDAD	$ 7.389.593.784	2,50%	
20	COSTOS DE ADMINISTRACION Y GERENCIA	$ 17.735.025.082	6,00%	
21	AREA DEBERES URBANISTICOS 15% ATV:	5.779,39	15,00%	
22	**PRESUPUESTO TOTAL COSTOS:**	**223.165.732.284,98**	**75,50%**	
23	MARGEN OPERACIONAL: FACTOR ɣ= α+β	$ 72.418.019.086	24,50%	
24	UTILIDAD: FACTOR **β**	$ 47.293.400.219	16,00%	
25	VALOR DEL LOTE: FACTOR **α**	$ 25.124.618.867	8,50%	
26	AREA BRUTA + AREA DEBERES URBANISTICOS (m²):	21.000,82		
27	VALOR COMERCIAL m² BRUTO LOTE:	$ 1.196.364		

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

El valor de suelo de protección Corresponde a un estudio que realizado la oficina de castro

7..2 DETERMINACION DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

No Aplica

RESUMEN DEL AVALUO

TIPO DE BIEN	AREA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	% AVALUO CATASTRAL	VALOR AVALUO CATASTRAL DEL PREDIO
Terreno Urbanizable	1.076	1.196.364	$ 1.287.287.551	60%	$ 772.372.531
Terreno Suelo de protección	964	10.900	$ 10.507.600	60%	$ 10.507.600
			VALOR TOTAL		$ 782.880.131

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 ratificación

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 ratificación.

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
66001010300000106008200000000	2022	2040	0	$ 800.358.000
66001010300000106008200000000	2023	2040	0	$ 834.853.000
66001010300000106008200000000	2024	2040	0	$ 782.880.131

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

No se pudo acceder al predio debido a su condición de área protegida o en conservación. Se deja constancia hasta el punto máximo alcanzado.

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


SE ARRIENDA