CONCEPTO TÉCNICO AVALUADOR AMCO

No. de RADICACIÓN: RADSC-2024-02957	FECHA RADICACIÓN: 25/04/2024
TIPO DE TRÁMITE: REVISION DE AVALUO	
VIGENCIA OBJETO DE SOLICITUD: 2022-2023	
FECHA ELABORACIÓN DE INFORME TÉCNICO: 21-07-2024	
Avaluador (es) AMCO: GUSTAVO ADOLFO FORERO GONZALEZ.	

Si aplica

Fecha de Visita: 18-07-2024	Quien realizó la visita: GUSTAVO ADOLFO FORERO G.

1. IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN DE LOS PREDIOS

DEPARTAMENTO:	RISARALDA	MUNICIPIO:	PEREIRA
BARRIO/VEREDA:	CANCELES - LA JULITA	DESTINO ECONOMICO:	HABITACIONAL
CÓDIGO CATASTRAL:	66001010300000203000300000000		
NOMENCLATURA:	Lo 6 CANCELES LA JULIA	FMI:	290-24619

Fuente: Archivo de liquidación ampliado UAECD 2022, AMCO

2. IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN VALUATORIA – Vigente

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
66001010300000203000300000000	2022	35.329	0	8.545.077.000

Fuente: Registro 2022, AMCO

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
66001010300000203000300000000	2023	35.329	0	8.913.370.000

Fuente: Registro 2023, AMCO

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
66001010300000203000300000000	2024	35.329	0	9.315.363.000,00

Fuente: Registro 2024, AMCO

3. IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN PROPIETARIO

NOMBRE PROPIETARIO:	Raúl Santacoloma Villegas	NO. IDENTIFICACIÓN:	X71602

Fuente: Registro 1 2024, AMCO

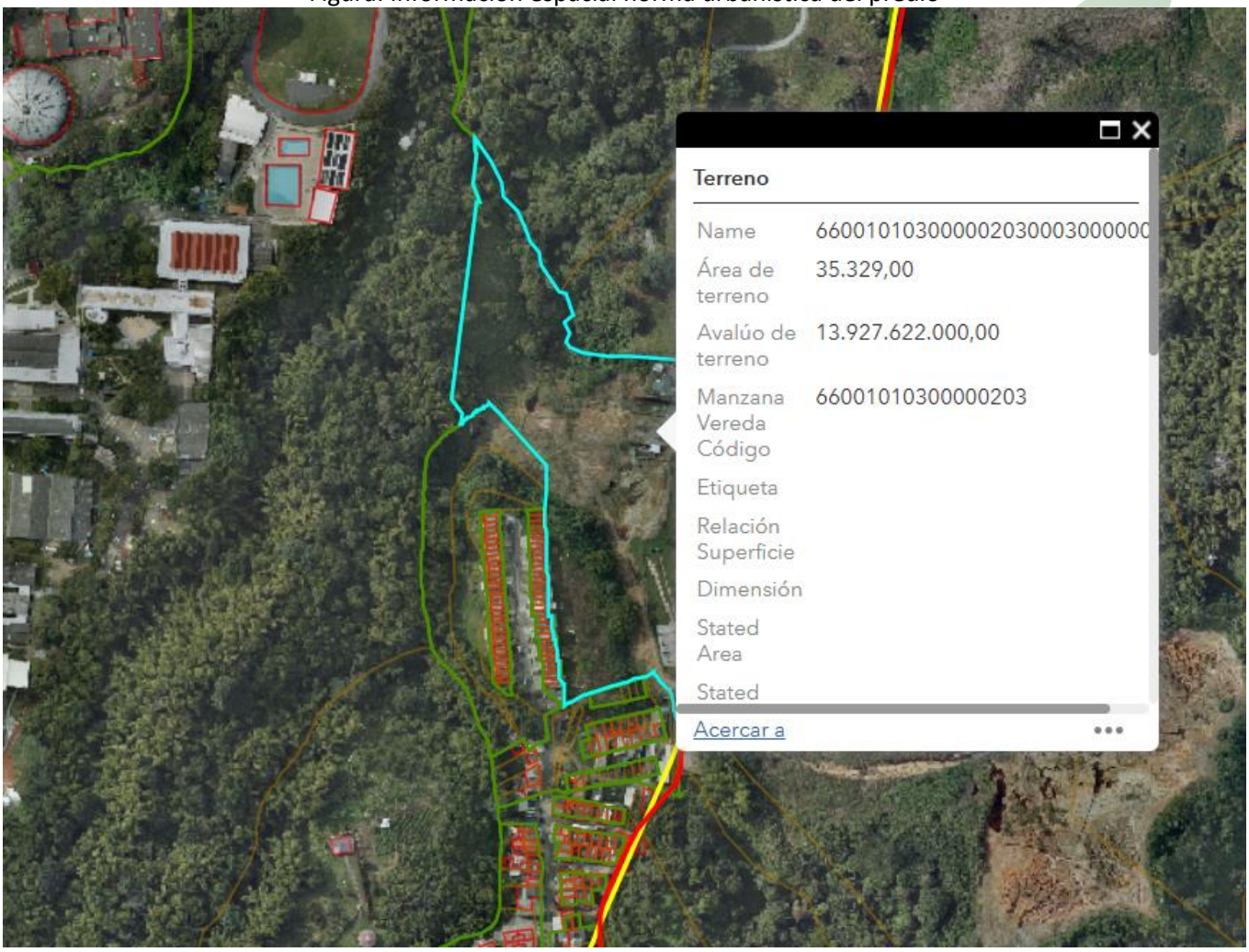
4. NORMA URBANÍSTICA:

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 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

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**	
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. Pereira calle 12 sector Canaán - Álamos Cerca a centros comerciales, supermercados, restaurantes de primera categoría, centros educativos y de salud, así como acceso rápido a importantes vías de transporte.	**69,57**	$ 455.910.000	$ 6.553.256	Canaán Living | Apartamento de 69.57 m2 (estrenarvivienda.com)	
Apartamento de 57mts2, inteligentemente distribuidos y con excelentes acabados, Sala comedor, zona de ropas, baño social con ducha, y división en vidrio templado, alcoba principal con baño privado división en vidrio templado y closet y balcón social. *Incluye parqueadero y depósito bajo sótano.	**57,00**	$ 400.000.000	$ 7.017.544	Natanya Club Residencial | Apartamento de 57.00 m2 (estrenarvivienda.com)	
Hacienda Canaán Apartamento en venta en Pereira	**95,58**	$ 637.632.340	$ 6.671.190	Hacienda Canaán | Apartamento de 95.58 m2 (estrenarvivienda.com)	
SUMAS	**222,15**	$ 1.493.542.340	$ 6.723.126		
MEDIA ARITMÉTICA		$ 6.747.330			
DESVIACIÓN TÍPICA		$ 241.327			
COEFICIENTE DE DESVIACIÓN		3,58%			
APARTAMENTO NUEVO	**74,05**	**$ 6.747.330**	**$ 499.639.776**		

TECNICA RESIDUAL PARA PREDIO URABNO

M.I. 290-24619

R.C. 66001010300000203000300000000

ITEM	CONCEPTO	m²	%	
1	AREA DEL TERRENO			
2	AREA BRUTA DE LOS LOTES	35.329,00	100,00%	
3	AFECTACIONES ZONA DE PROTECCION	18.197,51	51,51%	
4	DETERMINANTES AMBIENTALES CARDER	7.230,05		La información sobre las areas construidas y areas de cesion son tomadas de la licencia de construcción registrada ante la Curaduria 2 de Pereira
4	AREA REQUERIDA: Retiros Viales	58,66		
5	AREA UTIL DEL PROYECTO PARA APARTAMENTOS	9.842,78	27,86%	
6	INDICE DE OCUPACION DE ACUERDO A LA NORMA	6.397,81	65,00%	
7	INDICE DE CONSTRUCCION DE ACUERDO A LA NORMA	3		
8	ACTIVIDAD URBANISTICA ADICONAL U.A.U.	-		
10	AREA TOTAL CONSTRUIBLE	105.987,00		
11	(MENOS) AREAS COMUNES	- 27.556,62	26,00%	
12	AREA VENDIBLE TOTAL	78.430,38		
13	PRECIO DE VENTA POR m²	**6.747.000,00**		
14	PRESUPUESTO DE VENTAS AÑO 2024			$ 529.169.773.860
	La construcción corresponde a un edificio de 3 pisos			
15	PRESUPUESTO DE COSTOS			
16	OFICINAS DE 54 m²			
17	COSTOS	COSTO TOTAL	%	
18	COSTOS DIRECTOS	$ 301.626.771.100	57,00%	
19	COSTOS INDIRECTOS	$ 37.041.884.170	7,00%	
20	COSTOS FINANCIEROS	$ 37.041.884.170	7,00%	
21	COSTOS DE VENTA Y PUBLICIDAD	$ 37.041.884.170	7,00%	
22	COSTOS DE ADMINISTRACION Y GERENCIA	$ 37.041.884.170	7,00%	
24	UTILIDAD ESPERADA DEL PROYECTISTA FACTOR β	$ 58.208.675.125	11,00%	
25	RESIDUO: VALOR DEL TERRENO FACTOR α	$ 21.166.790.954	4,00%	
	TOTALES	**$529.169.773.860**	**100,00%**	

RESUMEN DE LOS VALORES OBTENIDOS

	DESCRIPCION DEL BIEN			VALORES
1	Area del lote Trocadero Lote 4A Area para el Proyecto			35.329,00
2	Valor comercial del terreno			21.166.790.954
3	Valor del m^2			599.134

RESUMEN DEL AVALUO

TIPO DE BIEN	AREA m^2	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	% AVALUO CATASTRAL	VALOR AVALUO CATASTRAL DEL PREDIO
Terreno	35.329	599.134	$21.166.805.086	60%	$12.700.083.052

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.

TIPO DE BIEN	AREA m^2	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	% AVALUO CATASTRAL	VALOR AVALUO CATASTRAL DEL PREDIO
Terreno	35.329	599.134	$21.166.805.086	60%	$12.700.083.052

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