CONCEPTO TÉCNICO AVALUADOR AMCO

No. de RADICACIÓN: RADSC-2023-09940	FECHA RADICACIÓN: 27/06/2023
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:		DESTINO ECONOMICO:	COMERCIAL
CÓDIGO CATASTRAL:	66001010800000026001400000000		
NOMENCLATURA:	K 11 42 63	FMI:	290-15364

Fuente: Archivo de liquidación ampliado UAECD 2022, AMCO

2. IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN VALUATORIA – Vigente

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
	2022	10470	0	4.238.094.000

Fuente: Registro 2022, AMCO

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
	2023	10470	0	

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 GUAYACANES LTDA	NO. IDENTIFICACIÓN:	91400389

Fuente: Registro 1 2024, AMCO

4. NORMA URBANÍSTICA:

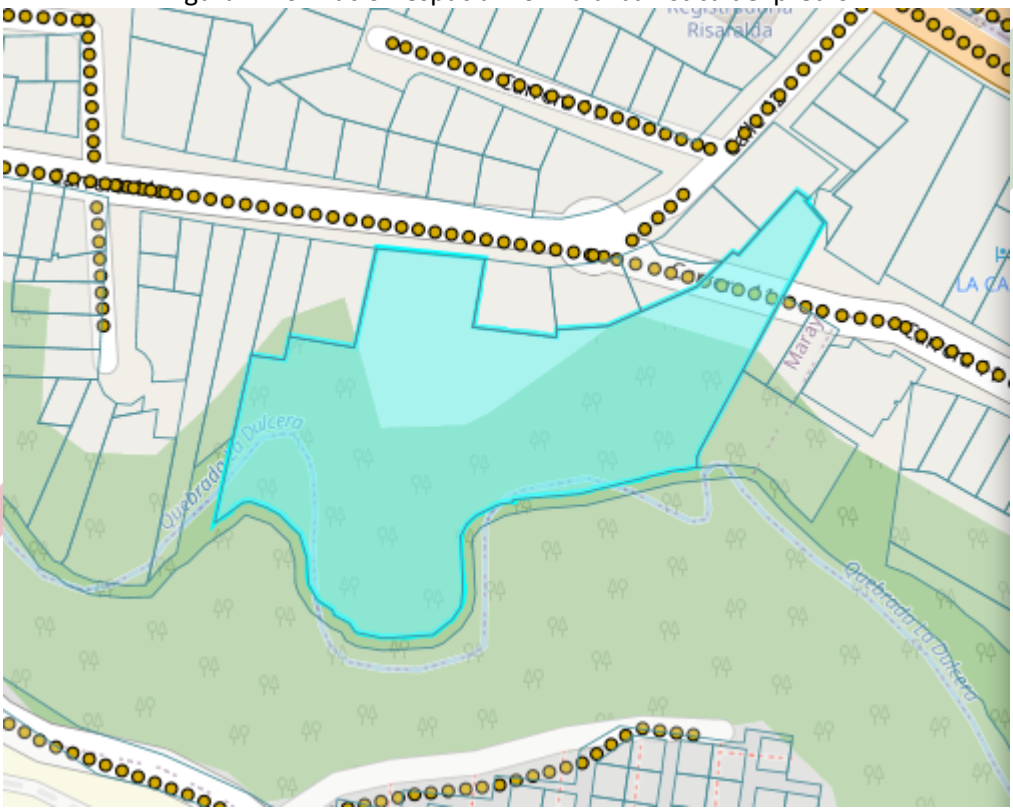
4.1 General

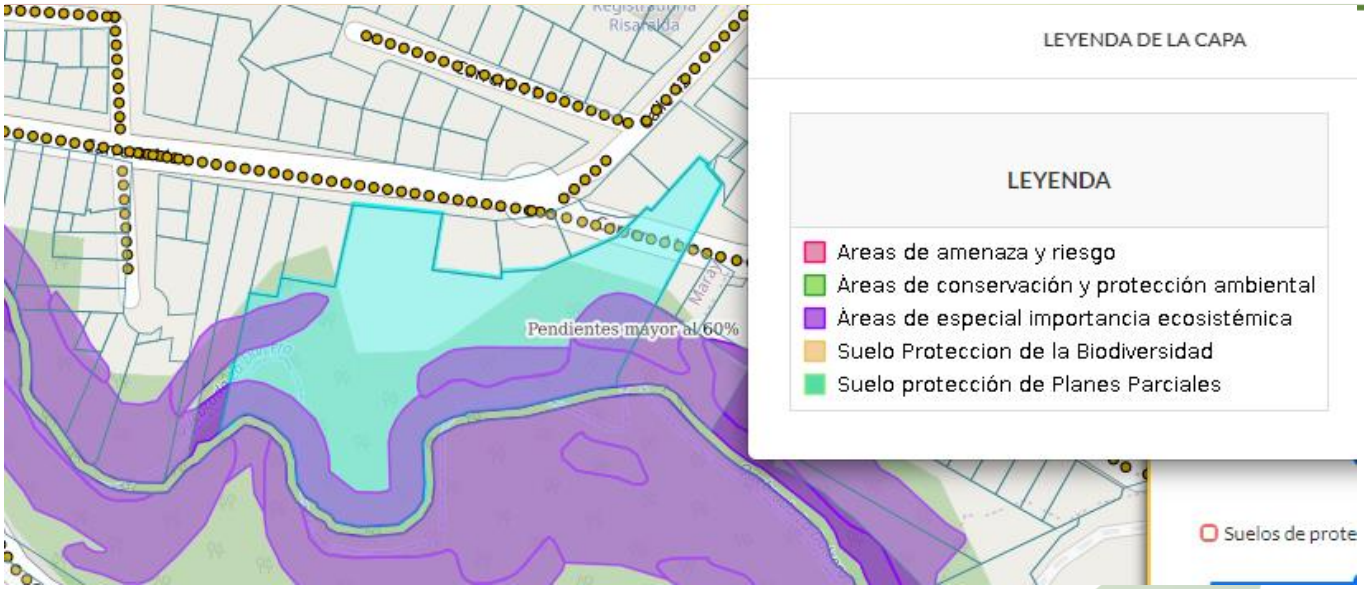
El predio se encuentra en ubicado en el sector normativo 17 que corresponde a Suelos de Protección.

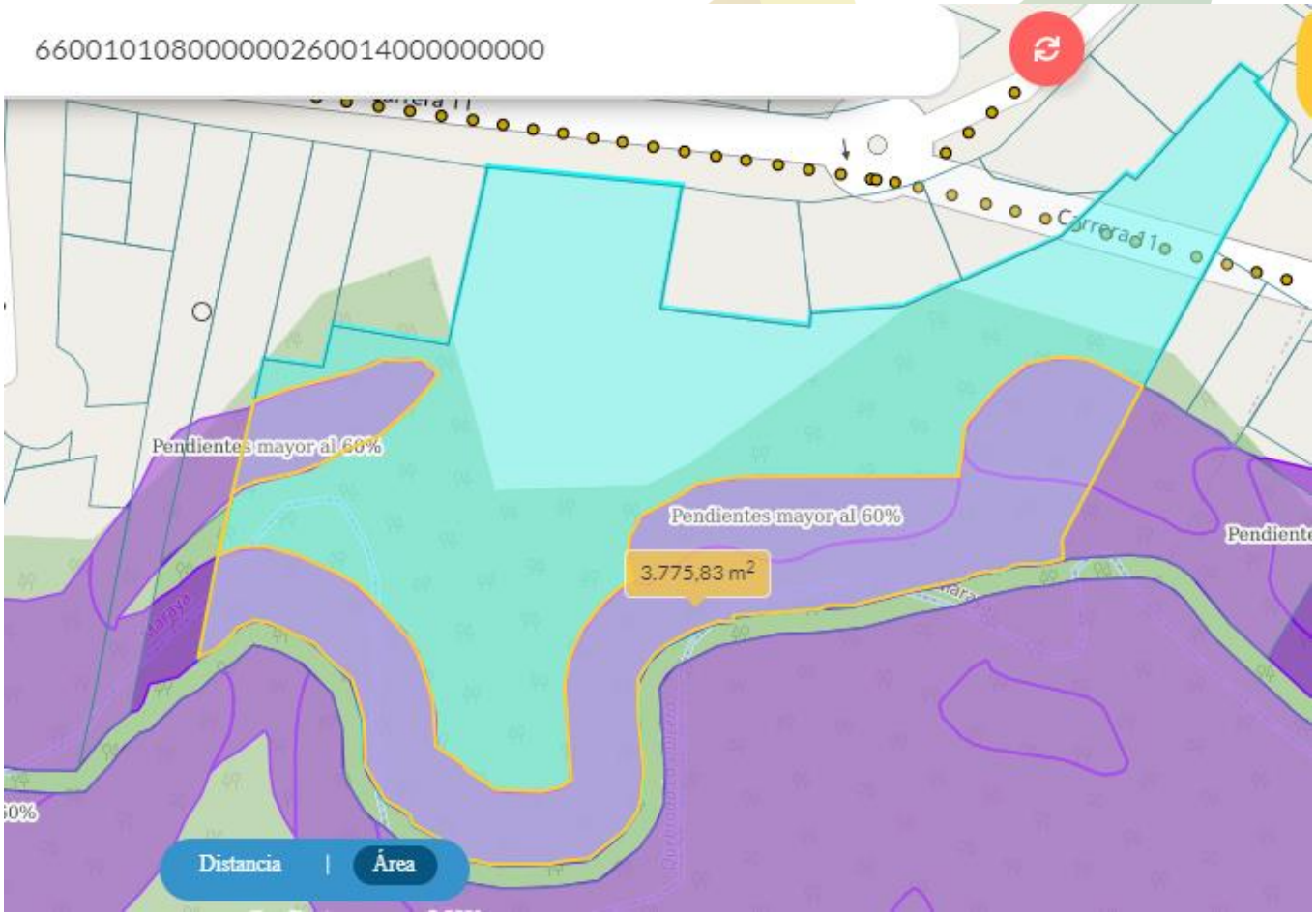
4.2 Descripción en los casos que haya cobertura de suelo de protección.

Bosque nativo o autóctono.

Figura: Información espacial norma urbanística del predio







Fuente: Base grafica del AMCO e información capas del POT

5. ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN PREDIAL.

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**
Espectacular apartamento en una excelente zona, conjunto residencial CAÑA DULCE, edificio con asensor, piscina, zona bbq, zona para mascotas. Excelentes acabados, cocina integral, muy iluminado y la mejor ubicacion.	**54,00**	$ 280.000.000	$ 5.185.185	https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191181095
Montevedra Club Residencia es un nuevo proyecto residencial y comercial en la ciudad de Pereira, ubicado sobre uno de los sectores con más potencial y desarrollo para la ciudad, Cerritos Cerca de la Universidad Uniminuto.	**65,50**	$ 345.735.365	$ 5.278.403	https://www.fincaraiz.com.co/proyectos/montevedra-club-residencial/7836752
Apartamento nuevo en conjunto cerrado, nuevo con excelente iluminación y ventilación, acabados modernos. Cuenta con 48m2, distribuidos en 3 habitaciones con closet y blackout, 2 baños completos con vidrio templado, cocina semi integral con mesón en acero inoxidable con estufa, zona de ropas, calentador a gas, sala comedor con panel japonés.	**48,00**	$ 225.000.000	$ 4.687.500	https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/11027402
Se vende Apartamento ubicado en un excelente sector, cerca del aeropuerto, vías principales y el centro de la ciudad. Consta de 3 habitaciones. la principal con baño privado, baño auxiliar con ducha, sala comedor, cocina integral, zona de lavandería	**48,00**	$ 230.000.000	$ 4.791.667	https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/10758281
MEDIA ARITMÉTICA	**Como el coeficiente de desviación <7,5% no es necesario homogenizar los valores y se aplica directamente la media aritmética obtenida**		$ 4.985.689	
DESVIACIÓN TÍPICA			$ 317.686	
COEFICIENTE DE DESVIACIÓN			6,37%	
VALOR M²			**$ 4.985.689**	

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:		290-15364		
FICHA CATASTRAL:		660010108000000260014000000000		
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	6.694,17	100,00%	
3	RETIROS	1.673,54	25,00%	
4	AREA UTIL DEL PROYECTO	5.020,63	75,00%	
6	INDICE DE CONSTRUCCION DE ACUERDO A LA NORMA	5,00		
7	ACTIVIDAD URBANISTICA ADICIONAL	-		
8	AREA NETA CONSTRUIBLE	5.020,63		
9	AREA TOTAL CONSTRUIBLE	25.103,14		
10	(MENOS) AREAS COMUNES	6.275,78	25,00%	
11	AREA VENDIBLE TOTAL	18.827,35		
12	PRECIO DE VENTA POR m²	$ 4.985.689		
13	PRESUPUESTO DE VENTAS AÑO 2024			$ 93.867.319.707
14	PRESUPUESTO DE COSTOS			$ 69.931.153.181
15	**COSTOS**	**COSTO TOTAL**	**%**	
16	COSTOS DIRECTOS	$ 50.688.352.642	54,00%	
17	COSTOS INDIRECTOS	$ 7.978.722.175	8,50%	
18	COSTOS FINANCIEROS	$ 3.285.356.190	3,50%	
19	COSTOS DE VENTA Y PUBLICIDAD	$ 2.346.682.993	2,50%	
20	COSTOS DE ADMINISTRACION Y GERENCIA	$ 5.632.039.182	6,00%	
21	AREA DEBERES URBANISTICOS 15% ATV:	2.824,10	15,00%	
22	**PRESUPUESTO TOTAL COSTOS:**	**69.931.153.181,48**	**74,50%**	
23	MARGEN OPERACIONAL: FACTOR **ɣ= α+β**	$ 23.936.166.525	25,50%	
24	UTILIDAD: FACTOR **β**	$ 15.018.771.153	16,00%	
25	VALOR DEL LOTE: FACTOR **α**	$ 8.917.395.372	9,50%	
26	AREA BRUTA + AREA DEBERES URBANISTICOS (m²):	9.518,27		
27	VALOR COMERCIAL m² BRUTO LOTE:	$ 936.871		

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

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

Se verifica y se deja constancia de que la propiedad se encuentra en una reserva natural. El valor unitario se toma según lo contemplado por el catastro Municipal.

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	6.694	936.871	$ 6.271.573.742	60%	$ 3.762.944.245
Terreno Suelo de proteccion	3.776	10.900	$ 41.156.547	60%	$ 41.156.547
			VALOR TOTAL		$ 3.804.100.792

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
66001010800000026001400000000	2022	10470	0	$ 4.238.094.000
66001010800000026001400000000	2023	10470	0	
66001010800000026001400000000	2024	10470	0	$ 3.804.100.792

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





