CONCEPTO TÉCNICO AVALUADOR AMCO

No. de RADICACIÓN: RAD-2091	FECHA RADICACIÓN: 19/10/2023
TIPO DE TRÁMITE: REVISION DE AVALUO	
VIGENCIA OBJETO DE SOLICITUD: 2022-2023-2024	
FECHA ELABORACIÓN DE INFORME TÉCNICO: 15-07-2024	
Avaluador (es) AMCO: GUSTAVO ADOLFO FORERO GONZALEZ.	

Si aplica

Fecha de Visita: 12-07-2024	Quien realizó la visita: GUSTAVO ADOLFO FORERO G.

1. IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN DE LOS PREDIOS

DEPARTAMENTO:	RISARALDA	MUNICIPIO:	PEREIRA
BARRIO/VEREDA:	ALTAGRACIA	DESTINO ECONOMICO:	HABITACIONAL
CÓDIGO CATASTRAL:	66001040000000014003500000000		
NOMENCLATURA:	LA AURORA	FMI:	290-9804

Fuente: Archivo de liquidación ampliado UAECD 2022, AMCO

2. IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN VALUATORIA – Vigente

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
66001040000000014003500000000	2022	7525	0	1.237.935.000

Fuente: Registro 2022, AMCO

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
66001040000000014003500000000	2023	7525	0	1.291.290.000

Fuente: Registro 2023, AMCO

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
66001040000000014003500000000	2024	7525	0	

Fuente: Registro 2024, AMCO

3. IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN PROPIETARIO

NOMBRE PROPIETARIO:	DARIO GIL GARCIA	NO. IDENTIFICACIÓN:	10.101.266

Fuente: Registro 1 2024, AMCO

4. NORMA URBANÍSTICA:

4.1 General

El predio se encuentra en ubicado en el sector normativo que corresponde a una zona rural.

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 de comparación para el Terreno

Es la técnica valuatoria que 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.

Teniendo en cuenta las características físicas del predio el método utilizado para la valoración del inmueble es el método de comparación de mercado, obteniendo los siguientes resultados:

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**	
Lote en parcelación con un área total de 10.036mt2, la ubicación de la propiedad se encuentra rodeado de hermosos paisajes naturales, lo que la hace una opción atractiva para aquellos que buscan un entorno natural y tranquilo para vivir. Incluye el mantenimiento de las zonas verdes.	**10.036,00**	$ 550.000.000	$ 54.803	VENTA AMPLIO LOTE DE 10036MTS VIA ALTAGRACIA PEREIRA (mitula.com.co)	
Lote en oportunidad de negocio en Altagracia de 10,000 metros cuadrados, independiente con varias y buenas vías de acceso, topografía en su 70% plana y el 30% ondulada, se puede construir la casa de tus sueños, excelente vista, clima cálido, a 30 minutos de la ciudad de Pereira, ya cuenta con servicio de agua y energía. El predio se encuentra ubicado en una zona que es reconocida como Paisaje Cultural Cafetero, anímate y conócelo!	**10.000,00**	$ 550.000.000	$ 55.000	Lote en Altagracia (mitula.com.co)	
Lote de 10.057 m² entre La Condina y Altagracia, a solo 25 minutos de Pereira, entre guaduales y praderas. Precio: $550'000.000	**10.057,00**	$ 550.000.000	$ 54.688	EN VENTA LOTE DE 10057M2 ENTRE CONDINA Y ALTAGRACIA (mitula.com.co)	
Venta Lote en Altagracia, para cultivo o finca campestre o comercial	**6.053,00**	$ 380.000.000	$ 62.779	Lote en Venta en Altagracia, Pereira, Risaralda - $ 380.000.000 - LOV192972 - BienesOnLine	
SUMAS	**36.146,00**	$ 2.030.000.000	$ 56.161		
MEDIA ARITMÉTICA		$ 56.817			
DESVIACIÓN TÍPICA		$ 3.976			
COEFICIENTE DE DESVIACIÓN		7,00%			
LA AURORA - ALTAGRACIA	**7.525,00**	**$ 56.817**	**$ 427.551.263**		

.

RESUMEN DEL AVALUO

TIPO DE BIEN	AREA m^2	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	% AVALUO CATASTRAL	VALOR AVALUO CATASTRAL DEL PREDIO
Terreno	7.525	56.817	$427.547.92	60%	$256.529.000

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, 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
66001040000000014003500000000	2022	7.525	0	$ 1.237.935.000
66001040000000014003500000000	2023	7.525	0	$ 1.291.290.000
66001040000000014003500000000	2024	7.525	0	$ 256.529.000

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