CONCEPTO TÉCNICO AVALUADOR AMCO

No. de RADICACIÓN: RADSC-076	FECHA RADICACIÓN: 05/02/2024
TIPO DE TRÁMITE: REVISION DE AVALUO	
VIGENCIA OBJETO DE SOLICITUD: 2022-2023-2024	
FECHA ELABORACIÓN DE INFORME TÉCNICO: 05-06-2024	
Avaluador (es) AMCO: GUSTAVO ADOLFO FORERO GONZALEZ.	

Si aplica

Fecha de Visita: 30-05-2024	Quien realizó la visita: GUSTAVO ADOLFO FORERO G.

1. IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN DE LOS PREDIOS

DEPARTAMENTO:	RISARALDA	MUNICIPIO:	PEREIRA
BARRIO/VEREDA:	VILLA DEL CARMEN	DESTINO ECONOMICO:	LOTE URBANIZABLE NO URBANIZADO
CÓDIGO CATASTRAL:	66001000400000001288900000000		
NOMENCLATURA:	LO AREA DE RESERVA 1 ET 1 URB VILLA DEL CARMEN	FMI:	290-213823

Fuente: Archivo de liquidación ampliado UAECD 2022, AMCO

2. IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN VALUATORIA – Vigente

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
66001000400000001288900000000	2022	15.698,50	0	4.520.049.000

Fuente: Registro 2022, AMCO

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
66001000400000001288900000000	2023	15.698,50	0	4.714.863.000

Fuente: Registro 2023, AMCO

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
66001000400000001288900000000	2024	15.698,50	0	8.537.200.000

Fuente: Registro 2024, AMC

3. IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN PROPIETARIO

NOMBRE PROPIETARIO:	FIDUCIARIA	NO. IDENTIFICACIÓN:	830.055.897-7

	BOGOTA COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO VILLA DEL CARMEN - FIDUBOGOTA S.A.		

Fuente: Registro 1 2024, AMCO

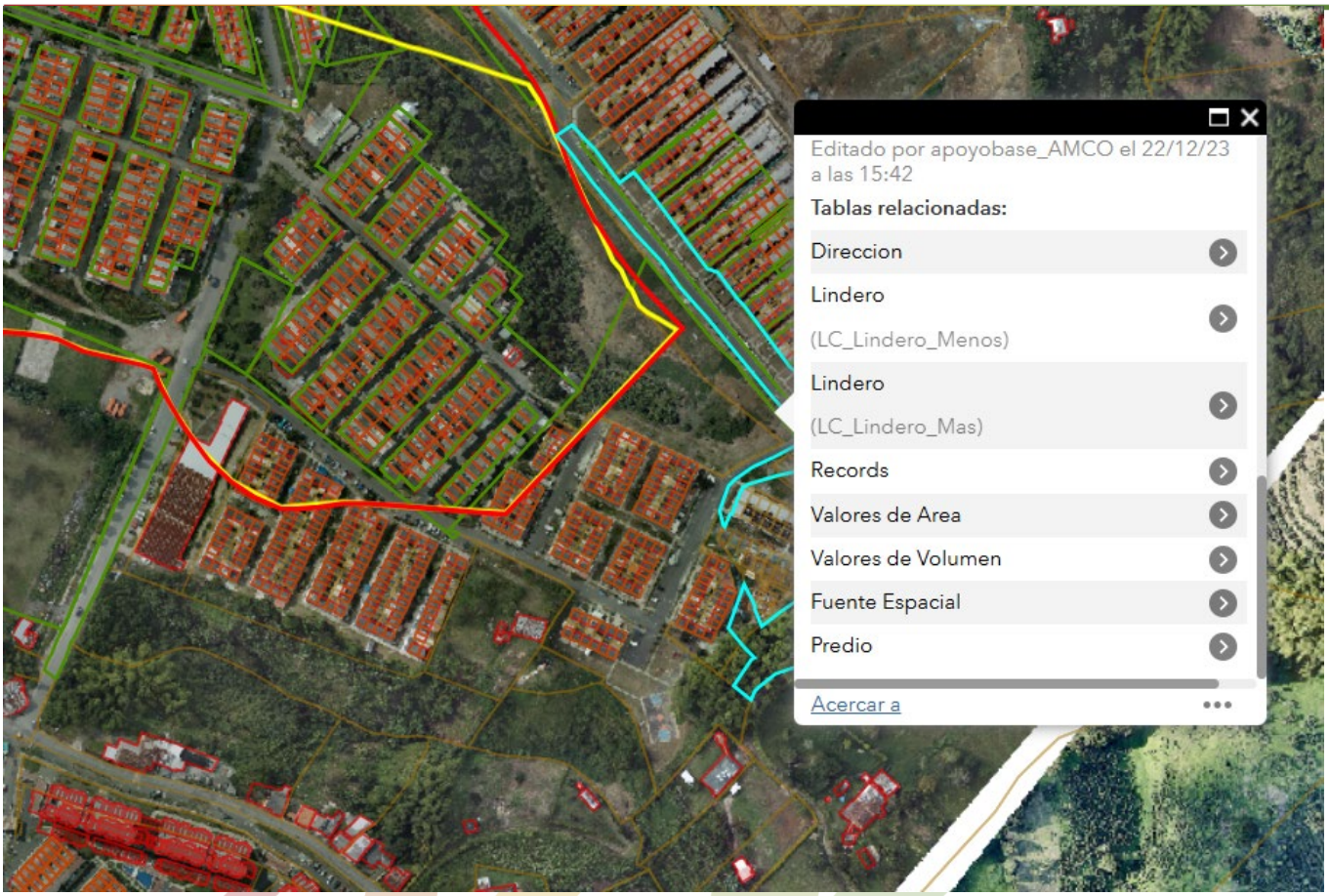
4. NORMA URBANÍSTICA:

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 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**		

TECNICA RESIDUAL PARA PREDIO URBANO

M.I. 290-224712

R.C. 66001000400000001349800000000

ITEM	CONCEPTO	m²	%	
1	AREA DEL TERRENO			
2	AREA BRUTA DE LOS LOTES	15.698,50	100,00%	
3	AFECTACIONES ZONA DE PROTECCION	-	0,00%	
4	DETERMINANTES AMBIENTALES CARDER	-		
4	AREA REQUERIDA: Retiros Viales	1.255,88		
5	AREA UTIL DEL PROYECTO PARA CASAS	14.442,62	92,00%	La información sobre las areas construidas y areas de cesion son tomadas de la licencia de construcción
6	INDICE DE OCUPACION DE ACUERDO A LA NORMA	14.442,62	100,00%	
7	INDICE DE CONSTRUCCION DE ACUERDO A LA NORMA	1		
8	ACTIVIDAD URBANISTICA ADICONAL U.A.U.	-		
10	AREA TOTAL CONSTRUIBLE	14.442,62		
11	(MENOS) AREAS COMUNES	-	26,00%	
12	AREA VENDIBLE TOTAL	14.442,62		
13	PRECIO DE VENTA POR m²	**2.730.485,00**		
14	PRESUPUESTO DE VENTAS AÑO 2024			$ 39.435.357.271
	La construcción corresponde a una casa de dos pisos tipo VIS			
15	PRESUPUESTO DE COSTOS			
16	OFICINAS DE 54 m²			
17	COSTOS	COSTO TOTAL	%	
18	COSTOS DIRECTOS	$ 20.900.739.353	53,00%	
19	COSTOS INDIRECTOS	$ 2.760.475.009	7,00%	
20	COSTOS FINANCIEROS	$ 2.366.121.436	6,00%	
21	COSTOS DE VENTA Y PUBLICIDAD	$ 2.366.121.436	6,00%	
22	COSTOS DE ADMINISTRACION Y GERENCIA	$ 2.366.121.436	6,00%	
24	UTILIDAD ESPERADA DEL PROYECTISTA FACTOR β	$ 4.732.242.872	12,00%	
25	RESIDUO: VALOR DEL TERRENO FACTOR α	$ 3.943.535.727	10,00%	
	TOTALES	**$ 39.435.357.271**	**100,00%**	

RESUMEN DE LOS VALORES OBTENIDOS

	DESCRIPCION DEL BIEN	VALORES
1	Area del lote LO AREA DE RESERVA 1 ET 1 URB VILLA DEL CARMEN	15.698,50

2	Valor comercial del terreno			3.943.535.727
3	Valor del m^2			251.205

RESUMEN DEL AVALUO

TIPO DE BIEN	AREA m^2	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	% AVALUO CATASTRAL	VALOR AVALUO CATASTRAL DEL PREDIO
Área Terreno Útil	15.698,50	251.205	$3.943.536.000	60%	$2.366.122.000
				TOTAL	$2.366.122.000

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.

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, donde el reajuste predios urbanos es del (4.31%) y 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
66001000400000001349800000000	2022	780.44	0	$2.170.468.000

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
66001000400000001349800000000	2023	780.44	0	$2.264.015.000

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
66001000400000001349800000000	2024	780.44	0	$2.366.122.000

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


302 833 6634
GATORADE
GATORADE GATORADE GATORADE




ATORADE





