CONCEPTO TÉCNICO AVALUADOR AMCO

No. de RADICACIÓN: R-1650	FECHA RADICACIÓN: 02/08/2023
TIPO DE TRÁMITE: REVISION DE AVALUO	
VIGENCIA OBJETO DE SOLICITUD: 2022-2023	
FECHA ELABORACIÓN DE INFORME TÉCNICO: 17-07-2024	
Avaluador (es) AMCO: GUSTAVO ADOLFO FORERO GONZALEZ.	

Si aplica

Fecha de Visita: 19-07-2024	Quien realizó la visita: GUSTAVO ADOLFO FORERO G.

1. IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN DE LOS PREDIOS

DEPARTAMENTO:	RISARALDA	MUNICIPIO:	PEREIRA
BARRIO/VEREDA:	AV 30 DE AGOSTO GLORIETA	DESTINO ECONOMICO:	HABITACIONAL
CÓDIGO CATASTRAL:	66001010800000135000100000000		
NOMENCLATURA:	A 30 AGOSTO GLORIETA CUBA	FMI:	290-18262

Fuente: Archivo de liquidación ampliado UAECD 2022, AMCO

2. IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN VALUATORIA – Vigente

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
66001010800000135000100000000	2022	57.662	0	**14.076.018.000,00**

Fuente: Registro 2022, AMCO

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
66001010800000135000100000000	2023	57.662	0	14.682.694.000,00

Fuente: Registro 2023, AMCO

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
66001010800000135000100000000	2024	57.662	0	15.344.883.000,00

Fuente: Registro 2024, AMCO

3. IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN PROPIETARIO

NOMBRE PROPIETARIO:	JAIME ALBERTO GIRALDO JARAMILLO Y OTROS	NO. IDENTIFICACIÓN:	10.091.347

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.

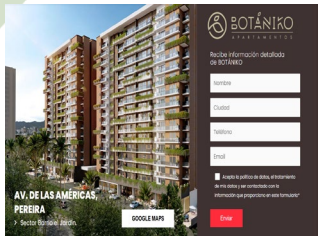
( ) Predio sin visita, información de construcciones dentro de la información de la base catastral.

(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 APARTAMENTOS UBICADOS EN EL MUNICIPIO DE PEREIRA					
DIRECCIÓN Y ESPECIFICACIONES	**ÁREA M2**	**VALOR TOTAL**	**VALOR M2**	**FUENTES DE INFORMACIÓN**	
Apartamentos de 1, 2 y 3 habitaciones, dúplex de 2 y 3 habitaciones. ASTURIAS APARTAMENTOS CAMPESTRES te permitirá disfrutar de la naturaleza, pero con el confort de una ciudad nueva, moderna, segura y futurista. ASTURIAS APARTAMENTOS CAMPESTRES se construirá a 45 metros de distancia del CENTRO COMERCIAL PASEO DEL PRADO, el cual contará con una gran variedad de marcas enfocadas en comercio, restaurantes, entretenimiento y ocio.	**81,10**	$ 555.875.830	$ 6.854.203	Asturias Apartamentos Campestres. Ref #FRP3C163B - fincaraiz.com.co	
Conoce los apartamentos con LOS MEJORES ACABADOS DE LA CIUDAD y al Mejor Precio!! La privilegiada ubicación de TORRES DE TOSCANA ha sido de gran atractivo para INVERSIONISTAS por la magnífica PROYECCION DE VALORIZACION al estar a tan sólo 5 cuadras de 2 grandes Universidades y a 6 minutos del Centro Comercial UNICENTRO y el Aeropuerto Internacional Matecaña. **VISITA EL APARTAMENTO MODELO y enamórate de nuestros reconocidos ACABADOS EXCEPCIONALES!! Torre 1 EN CONTRUCCIÓN y Torre 2 SOBRE PLANOS con amplio plazo para pagar la cuota inicial.	**58,63**	$ 381.684.644	$ 6.510.057	Torres de Toscana. Ref #FRP3B429C - fincaraiz.com.co	
Es un proyecto de apartamentos con la mejor ubicación de la ciudad de pereira, en el sector de la Villa donde podras disfrutar de diversidad de Entretenimiento deportivo y diferentes eventos ya que esta cerca del Estadio Hernan Ramirez Villegas y expofuturo, es una zona comercial y residencial muy segura y tranquila, el conjunto contara con comodas zonas sociales, como jacuzzy, salon socia, zona BBQ, terraza entre otras.	**86,69**	$ 552.000.000	$ 6.367.516	Venta Proyecto Apartamento Villa86 Pereira - $552.000.000 COP (assertivainmobiliaria.com)	
Proyecto de 2 torres de apartamentos sobre el sector de la av. De las Americas a la altura del Barrio El Jardin	**51,00**	$ 361.300.000	$ 7.084.314	Botániko - Proyectos Urbanos	
SUMAS	**277,42**	$ 1.850.860.474	$ 6.671.691	El apartamento objeto de estudio es parte de un proyecto simulado para calcular el presupuesto de ventas con el fin de aplicar la Técnica Residual para determinar el valor comercial del terreno.	
MEDIA ARITMÉTICA		$ 6.704.022			
DESVIACIÓN TÍPICA		$ 325.594			
COEFICIENTE DE DESVIACIÓN		4,86%			
APARTAMENTO DE 50 m2	**50,00**		**$ 335.201.122**		

TECNICA RESIDUAL PARA PREDIO URBANO

M.I. 290-18262

R.C. 66001010800000135000100000000

ITEM	CONCEPTO	m²	%	
1	AREA DEL TERRENO			
2	AREA BRUTA DE LOS LOTES	57.662,00	100,00%	
3	AFECTACIONES ZONA DE PROTECCION	4.612,96	8,00%	
4	DETERMINANTES AMBIENTALES CARDER	-		
4	AREA REQUERIDA: Retiros Viales	8.649,30		La información sobre las areas construidas y areas de cesion son tomadas de la licencia de construcción
5	AREA UTIL DEL PROYECTO PARA CASAS	44.399,74	77,00%	
6	INDICE DE OCUPACION DE ACUERDO A LA NORMA	44.399,74	100,00%	
7	INDICE DE CONSTRUCCION DE ACUERDO A LA NORMA	1		
8	ACTIVIDAD URBANISTICA ADICONAL U.A.U.	-		
10	AREA TOTAL CONSTRUIBLE	44.399,74		
11	(MENOS) AREAS COMUNES	-	26,00%	
12	AREA VENDIBLE TOTAL	44.399,74		
13	PRECIO DE VENTA POR m²	**6.704.022,00**		
14	PRESUPUESTO DE VENTAS AÑO 2024			$ 297.656.833.754
	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	$ 169.664.395.240	57,00%	
19	COSTOS INDIRECTOS	$ 20.835.978.363	7,00%	
20	COSTOS FINANCIEROS	$ 17.859.410.025	6,00%	
21	COSTOS DE VENTA Y PUBLICIDAD	$ 17.859.410.025	6,00%	
22	COSTOS DE ADMINISTRACION Y GERENCIA	$ 17.859.410.025	6,00%	
24	UTILIDAD ESPERADA DEL PROYECTISTA FACTOR β	$ 29.765.683.375	10,00%	
25	RESIDUO: VALOR DEL TERRENO FACTOR α	$ 23.812.546.700	8,00%	
	TOTALES	**$297.656.833.754**	**100,00%**	

RESUMEN DE LOS VALORES OBTENIDOS

	DESCRIPCION DEL BIEN	VALORES
1	Area del lote A 30 AGOSTO GLORIETA CUBA	57.262,00
2	Valor comercial del terreno	23.812.546.700
3	Valor del m^2	415.853

RESUMEN DEL AVALUO

TIPO DE BIEN	AREA m^2	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	% AVALUO CATASTRAL	VALOR AVALUO CATASTRAL DEL PREDIO
Área Terreno Útil	57.662	415.853	$23.978.915.686	60%	$14.387.349.000
				TOTAL	$14.387.349.000

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 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.

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











