CONCEPTO TÉCNICO AVALUADOR AMCO

No. de RADICACIÓN: RADSC-2023-21763	FECHA RADICACIÓN: 30/05/2023
TIPO DE TRÁMITE: REVISION DE AVALUO	
VIGENCIA OBJETO DE SOLICITUD: 2022-2023	
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:	SC NARANJITO LO G AREA FUTURO DESARROLLO	DESTINO ECONOMICO:	HABITACIONAL
CÓDIGO CATASTRAL:	66001011000000146091600000000		
NOMENCLATURA:	LA AURORA	FMI:	290-225083

Fuente: Archivo de liquidación ampliado UAECD 2022, AMCO

2. IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN VALUATORIA – Vigente

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
66001011000000146091600000000	2022	58.384,81	0	6.527.309.000

Fuente: Registro 2022, AMCO

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
66001011000000146091600000000	2023	58.384,81	0	6.808.336.000

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:	Alianza Fiduciaria S.A. como vocera del Patrimonio Autonomo	NO. IDENTIFICACIÓN:	830.053.315-3

Fuente: Registro 1 2024, AMCO

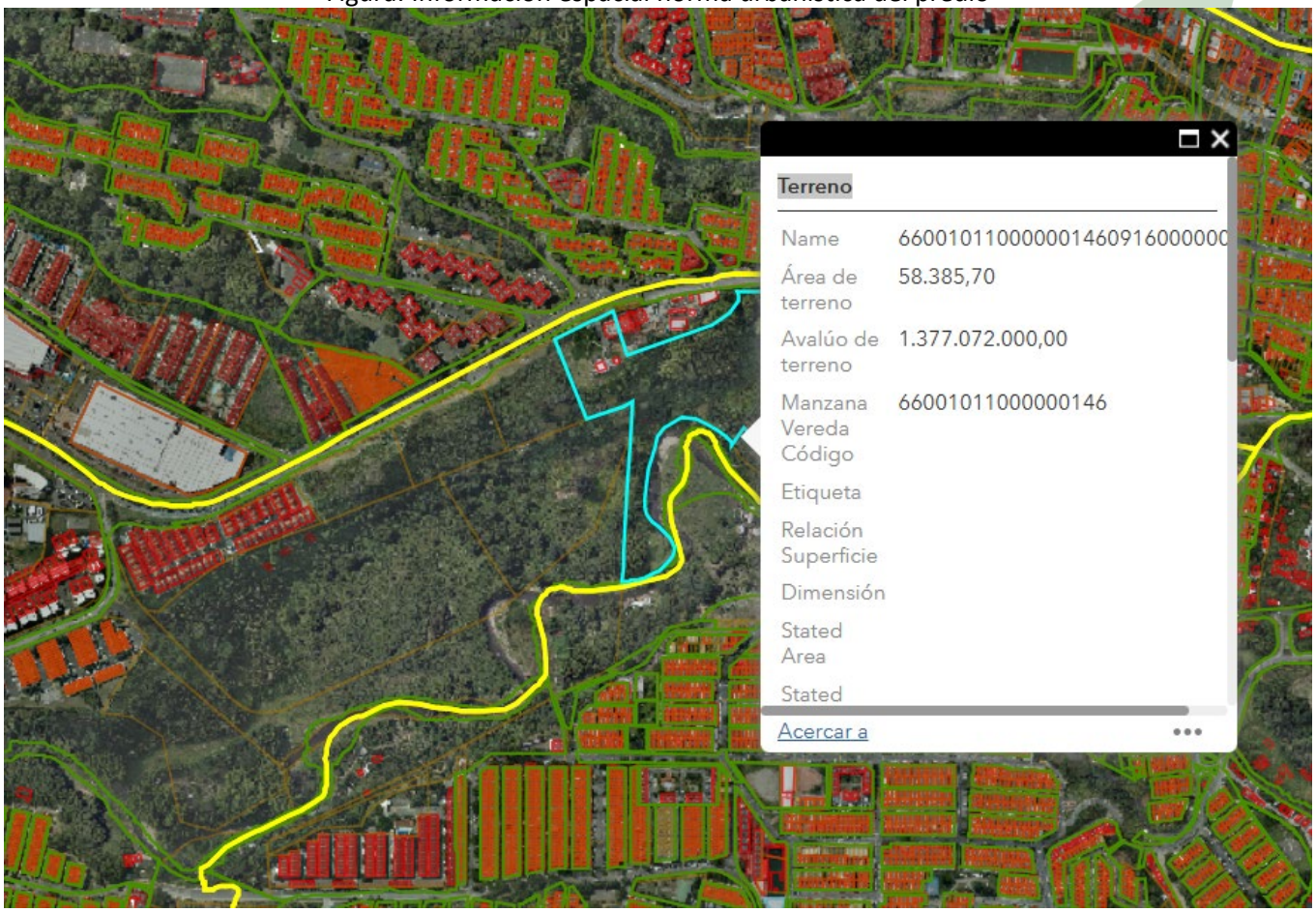
4. NORMA URBANÍSTICA:

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.

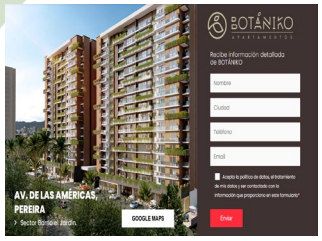
( ) Predio sin visita, información de construcciones dentro de la información de la base catastral.

(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**		

METODO RESIDUAL O DESARROLLO POTENCIAL

M.I. 290-225083

R.C. 66001011000000146091600000000

ITEM	CONCEPTO	m²	%	
1	AREA DEL TERRENO			
2	AREA BRUTA DE LOS LOTES	58.384,81	100,00%	
3	RETIROS	39.891,11	68,32%	
4	AREA REQUERIDA: Retiros Viales	2.393,47		
5	AREA UTIL DEL PROYECTO PARA APARTAMENTOS	16.100,23	27,58%	
6	INDICE DE OCUPACION DE ACUERDO A LA NORMA	10.465,15	65,00%	Ficha normativa S21, S17, S11 contenidasen el plan de ordenamiento del Municipio de Pereira
7	INDICE DE CONSTRUCCION DE ACUERDO A LA NORMA	3		
8	ACTIVIDAD URBANISTICA ADICONAL U.A.U.	3		
9	AREA NETA CONSTRUIBLE	18.493,70		
10	AREA TOTAL CONSTRUIBLE (PISO 1,2 Y 3)	55.481,10		
11	(MENOS) AREAS COMUNES	- 11.096,22	20,00%	
12	AREA VENDIBLE TOTAL	44.384,88		
13	PRECIO DE VENTA POR m²	**6.704.022,00**		
14	PRESUPUESTO DE VENTAS AÑO 2024			$ 297.557.211.987
	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	$ 157.705.322.353	53,00%	
19	COSTOS INDIRECTOS	$ 20.829.004.839	7,00%	
20	COSTOS FINANCIEROS	$ 20.829.004.839	7,00%	
21	COSTOS DE VENTA Y PUBLICIDAD	$ 17.853.432.719	6,00%	
22	COSTOS DE ADMINISTRACION Y GERENCIA	$ 14.877.860.599	5,00%	
24	UTILIDAD ESPERADA DEL PROYECTISTA FACTOR β	$ 41.658.009.678	14,00%	
25	RESIDUO: VALOR DEL TERRENO FACTOR α	$ 23.804.576.959	8,00%	
	TOTALES	**$297.557.211.987**	**100,00%**	

RESUMEN DE LOS VALORES OBTENIDOS

	DESCRIPCION DEL BIEN			VALORES
1	Area del lote Trocadero Lote 4A Area para el Proyecto			39.891,11
2	Valor comercial del terreno			23.804.576.959
3	Valor del m^2			596.739

RESUMEN DEL AVALUO

TIPO DE BIEN	AREA m^2	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	% AVALUO CATASTRAL	VALOR AVALUO CATASTRAL DEL PREDIO
Área Terreno Útil	18.493.70	596.739	$11.035.912.044,30	60%	$6.621.547.226,58
Área de Protección	39.891.11	10.900	$434.813.099	60%	$260.887.859,40
				TOTAL	6.882.435.085,98

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
66001011000000146091600000000	2022	58.384,81	0	6.313.3247.676

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
66001011000000146091600000000	2023	58.384,81	0	6.585.432.098

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


LICENCIA URBANISTICA N° 000-081
CURADURIA URBANA SEGUNDA DE PEREIRA


LA GRAN RESERVA
PALM






DÉVIER
WWW.DEVIERP




LA GRAN RESERVA

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