CONCEPTO TÉCNICO AVALUADOR AMCO

No. de RADICACIÓN: RADSC-2023-07981	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:	DOSQUEBRADAS
BARRIO/VEREDA:	Mz 4 Lo M-5 Ur Mirador de Santa Mónica.	DESTINO ECONOMICO:	HABITACIONAL
CÓDIGO CATASTRAL:	661700108000002770001000000000		
NOMENCLATURA:		FMI:	294-50019

Fuente: Archivo de liquidación ampliado UAECD 2022, AMCO

2. IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN VALUATORIA – Vigente

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
661700108000002770001000000000	2022	1773	0	505.859.457

Fuente: Registro 2022, AMCO

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
661700108000002770001000000000	2023	1773	0	527.662.000

Fuente: Registro 2023, AMCO

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
	2024			

Fuente: Registro 2024, AMCO

3. IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN PROPIETARIO661700108000002770001000000000

NOMBRE PROPIETARIO:	Diana María Ramírez Díaz	NO. IDENTIFICACIÓN:	25.179.730

Fuente: Registro 1 2024, AMCO

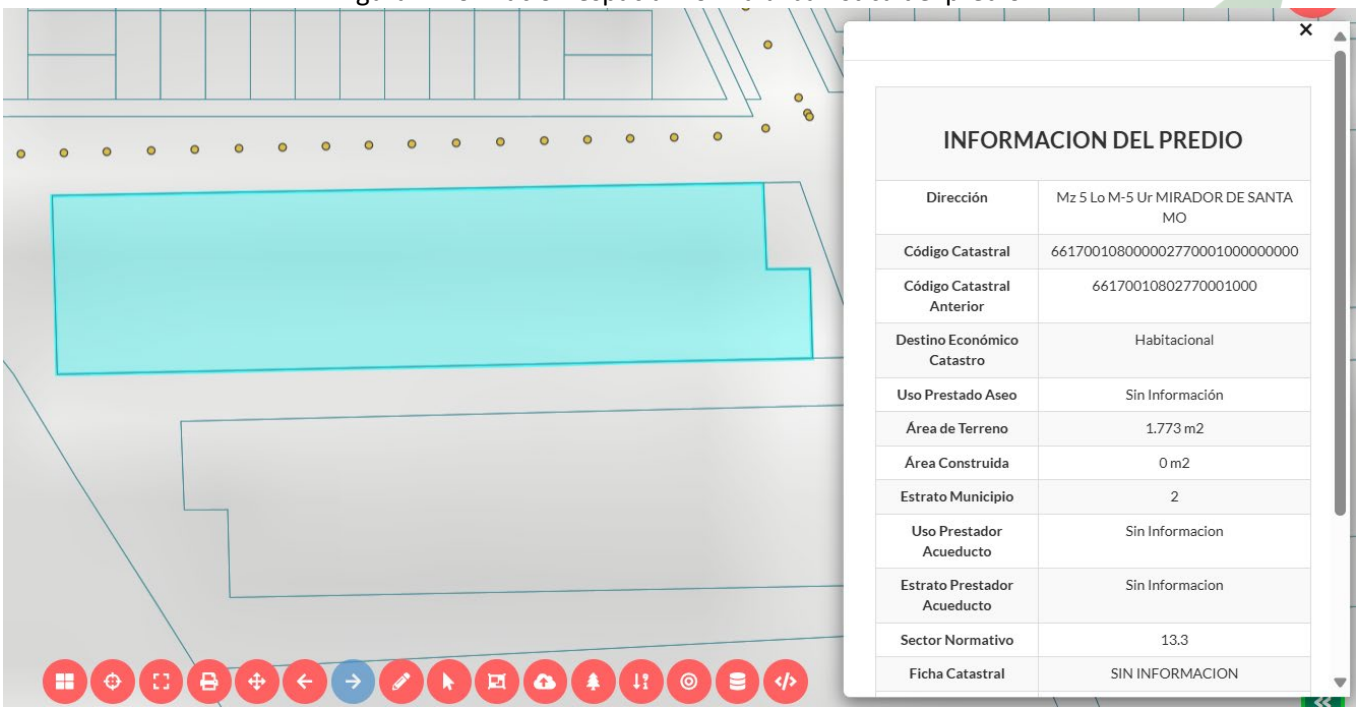
4. NORMA URBANÍSTICA:

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 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 DOSQUEBRADAS (RISARALDA) (Recuperado 04-06-2024)					
DIRECCIÓN Y ESPECIFICACIONES	**ÁREA m2**	**VALOR TOTAL**	**VALOR m2**	**FUENTES DE INFORMACIÓN**	
Presentamos una Megapropiedad tipo lote en conjunto cerrado para la venta en el área urbana de Dosquebradas de el sector de Alta pradera 2, que pueden dividirse en 2 lotes de 248,2 M2 y 220,9 M2, en el cual se pueden construir hasta 4 pisos y 3 sotanos.	**489,00**	$ 410.000.000	$ 838.446	Lote en venta. Ref #10605564 - fincaraiz.com.co	
L e invitamos a conocer este amplio Lote en venta ubicado en Dosquebradas, este cuenta con un area de 440 m2, cosnta de permiso para construcción, servicios públicos, seguridad privada las 24 horas, dentro de condominio. se ubica cerca al parque la pradera, avenida principales supermercados escenarios deportivos. contactenos para obtener mas información y esteremos encatados de antederle.	**440,00**	$ 350.000.000	$ 795.455	Venta de Lotes en Dosquebradas, Risaralda - fincaraiz.com.co	
Se vende un maginifco lote dentro de un hermoso proyecto campestre, ubicado en la prestigiosa zona residencial de Dosquebradas, a solo unos minutos de la vibrante ciudad de Pereira	**410,00**	$ 350.000.000	$ 853.659	venta Lote de Terreno en La Pradera, Santa Mónica (7463204)- puntopropiedad.com	
SUMAS	**1.339,00**	$ 1.110.000.000	$ 828.977		
MEDIA ARITMÉTICA		$ 829.186			
DESVIACIÓN TÍPICA		$ 30.187			
COEFICIENTE DE DESVIACIÓN		3,64%			
Mz 4 Lo M-5 Ur Mirador de Santa Mónica.	**1.772,00**	**$ 829.186**	**$ 1.469.318.118**		

Se efectúa homogenización de las muestras debido a que no fue posible localizar lotes de terreno en la misma zona de ubicación del predio objeto de avalúo. Se aplica un único factor de ubicación en donde todas las muestras se homogenizan con un factor del 0.5 ya que están ubicadas en otros lugares diferentes del Municipio de Dosquebradas.

RESUMEN DEL AVALUO

TIPO DE BIEN	AREA m^2	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	% AVALUO CATASTRAL	VALOR AVALUO CATASTRAL DEL PREDIO
Terreno	1772	892.186	$1.580.953.592	60%	$948.572.155

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