CONCEPTO TÉCNICO AVALUADOR AMCO

No. de RADICACIÓN: RADSC-317	FECHA RADICACIÓN: 18/02/2024
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:	Cs 4 Sc EL TRIANGULO Br OLAYA HERR	DESTINO ECONOMICO:	HABITACIONAL
CÓDIGO CATASTRAL:	661700108000003930002000000000		
NOMENCLATURA:		FMI:	294-64580

Fuente: Archivo de liquidación ampliado UAECD 2022, AMCO

2. IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN VALUATORIA – Vigente

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
661700108000003930002000000000	2022	1496	175	696.893.000

Fuente: Registro 2022, AMCO

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
660010004000000013498000000000	2023	1.496	175	726.929.000

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:	MARIA SOFIA PULGARIN CASTRO	NO. IDENTIFICACIÓN:	830.055.897-7

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 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%			
LOTE BUENAVISTA LO 1	**1.496,00**	**$ 829.186**	**$ 1.240.462.700**		

7..2 DETERMINACION DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.

Como parte de la de terminación del costo de reposición se debe determinar la depreciación, que para este predio es el siguiente:



TABLA DE FITTO Y CORVINI (Parte 1) DEPRECIACIÓN TOTAL DE UNA CONSTRUCCIÓN EN % DE SU VALOR A NUEVO, DEBIDA A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN.

Edad en % de la vida	CLASES								
	1	1,50	2	2,50	3	3,50	4	4,50	5
25	15,62	15,65	17,75	22,45	30,89	43,64	60,00	79,07	100,00

El valor resultante de la determinación del costo de construcción a nuevo menos el valor de la depreciación es el siguiente:

TIPO DE INMUEBLE	AREA m^2	VALOR DE CONSTRUCCION A NUEVO	% DE DEPRECIACION	DEPRECIACION	VALOR m^2 DEPRECIADO	VALOR COMERCIAL DEL PREDIO
CONSTRUCCION CASA	175	$ 2.139.427	30.89%	-$660.869	$ 1.320.696	$231.121.800

RESUMEN DEL AVALUO

TIPO DE BIEN	AREA m^2	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	% AVALUO CATASTRAL	VALOR AVALUO CATASTRAL DEL PREDIO
Área Terreno	1.496	829.186	$1.240.462.700	60%	$744.277.620
Construcción	175	1.320.696	$231.121.800	60%	$138.673.080
				TOTAL	$882.950.700

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

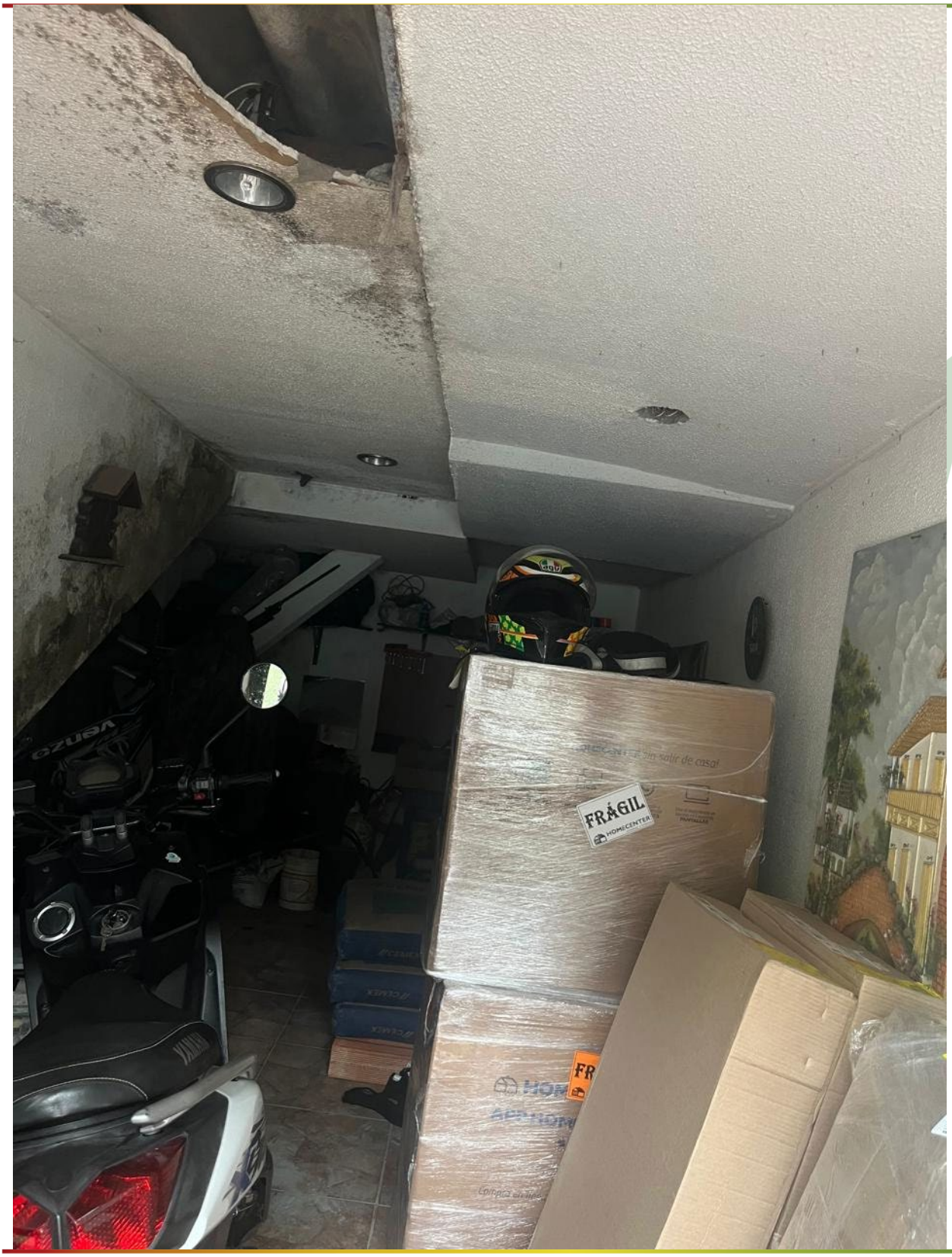
Una vez verificada la información incorporada en la base de datos de la entidad, y realizado el análisis valuatorio, se comprobó que el avalúo catastral para el predio










FRÁGIL
HOMECENTER