CONCEPTO TÉCNICO AVALUADOR AMCO

No. de RADICACIÓN: RADSC-2023-13094	FECHA RADICACIÓN: 06/10/2023
TIPO DE TRÁMITE: REVISION DE AVALUO	
VIGENCIA OBJETO DE SOLICITUD: 2022-2023	
FECHA ELABORACIÓN DE INFORME TÉCNICO: 19-07-2024	
Avaluador (es) AMCO: GUSTAVO ADOLFO FORERO GONZALEZ.	

Si aplica

Fecha de Visita: 15-07-2024	Quien realizó la visita: GUSTAVO ADOLFO FORERO G.

1. IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN DE LOS PREDIOS

DEPARTAMENTO:	RISARALDA	MUNICIPIO:	PEREIRA
BARRIO/VEREDA:	CERRITOS	DESTINO ECONOMICO:	Agropecuario
CÓDIGO CATASTRAL:	66001000200000002011200000000		
NOMENCLATURA:	LO 1 CERRITOS	FMI:	290-214382

Fuente: Archivo de liquidación ampliado UAECD 2022, AMCO

2. IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN VALUATORIA – Vigente

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
	2019	68000	0	290.719.000

Fuente: Registro 2022, AMCO

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
	2020	68000	0	299.441.000

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:	CESAR ALBERTO GÓMEZ ORTIZ.	NO. IDENTIFICACIÓN:	16.626.084

Fuente: Registro 1 2024, AMCO

4. NORMA URBANÍSTICA:

4.1 General

El predio se encuentra en ubicado en el sector normativo 20. que corresponde a una zona sub-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
N/A	NO APLICA	N/A	N/A	NO APLICA	NO APLICA

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 PEREIRA (RISARALDA) (Recuperado 04-06-2024)					
DIRECCIÓN Y ESPECIFICACIONES	**ÁREA m2**	**VALOR TOTAL**	**VALOR m2**	**FUENTES DE INFORMACIÓN**	
EXCELENTE FINCA UBICADA EN EL SECTOR DE CERRITOS - PEREIRA, ES LA ZONA MAS ESPECTACULAR DEL PAIS POR SU BELLEZA, SUS VIAS DE COMUNICACION Y SU SEGURIDAD. CON UNA HERMOSA VISTA AL VALLE DEL RISARALDA, DEL VALLE DEL CAUCA, DEPTO DE CALDAS Y LAS MOSNTAÑAS DEL DEPTO DE RISARALDA Y CHOCO COMO ES LA COORDILLERA OCCIDENTAL EN TODA SU BELLEZA. ESPECIAL PARA DESARROLLO DE PROYECTOS CAMPESTRES EN CONDOMINIO Y DESARROLLO URBANISTICO.	**49.820,00**	$ 12.500.000.000	$ 250.903	Finca en venta, Pereira. Ref #2061264 - fincaraiz.com.co	
Rentar Inmobiliaria ofrece lote en venta en Pereira, con área de 74.000 m2. Lote cerritos cartago por la báscula del peaje Cerritos.	**74.000,00**	$ 18.500.000.000	$ 250.000	Lote en venta. Ref #10295404 - fincaraiz.com.co	
Vendo Lote Cerritos Pereira ideal para constructor Excelente Ubicación Junto plan Asturias, para desarrollar casas o apartamentos, ademas de comercio, altura permitida 14 pisos. son 18.500 metros libres, incluye casa campestre ubicada dentro del lote	**18.500,00**	$ 4.500.000.000	$ 243.243	Lote en venta. Ref #10736509 - fincaraiz.com.co	
Lote para la venta en el sector de Cerritos. Son 2 lotes subdivididos en 4 lotes cada uno, es decir 8 lotes en total. Cada uno tiene matricula independiente, no se venden por separado. Los lotes tienen áreas entre 2.038 mts² a 4.928 mts².	**27.800,00**	$ 6.116.000.000	$ 220.000	Lote en venta. Ref #10689792 - fincaraiz.com.co	
SUMAS	**170.120,00**	$ 41.616.000.000	$ 244.627		
MEDIA ARITMÉTICA		$ 241.037			
DESVIACIÓN TÍPICA		$ 14.435			
COEFICIENTE DE DESVIACIÓN		5,99%			
HACIENDA CARMELITA PH CJ CAMPESTRE	**15.272,10**	**$ 241.037**	**$ 3.681.135.421**		

7..2 DETERMINACION DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

MEMORIA DE CALCULO								
Metodo de Depreciación por Edad y Conservación Según (Tabla de Fitto y Corvini)								
DESCRIPCION	**VALOR REPOSICION NUEVO**	**EDAD**	**VIDA UTIL**	**VIDA REMANENTE**	**ESTADO (1-5)**	**% DEP.**	**DEPRECIACION ACUMULADA**	**VALOR REPOSICION DEPRECIADO**
CONSTRUCCIONES	$ 3.153.281	4	100	96	1,5	2,11%	$ 66.389	$ 3.087.000

RESUMEN DEL AVALUO

TIPO DE BIEN	AREA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	% AVALUO CATASTRAL	VALOR AVALUO CATASTRAL DEL PREDIO
Terreno	1930,83	241.037	$ 465.401.471	60%	$ 279.240.882
Construcción	363,05	3.087.000	$ 1.120.735.350	60%	$ 672.441.210
			VALOR TOTAL		$ 951.682.092

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.

TIPO DE BIEN	AREA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	% AVALUO CATASTRAL	VALOR AVALUO CATASTRAL DEL PREDIO
Terreno	1930,83	241.037	$ 465.401.471	60%	$ 279.240.882
Construcción	363,05	3.087.000	$ 1.120.735.350	60%	$ 672.441.210
			VALOR TOTAL		$ 951.682.092

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









