CONCEPTO TÉCNICO AVALUADOR AMCO

No. de RADICACIÓN: RADSC-2023-12654	FECHA RADICACIÓN: 29/09/2023
TIPO DE TRÁMITE: REVISION DE AVALUO	
VIGENCIA OBJETO DE SOLICITUD: 2022-2023-2024	
FECHA ELABORACIÓN DE INFORME TÉCNICO: 30-07-2024	
Avaluador (es) AMCO: GUSTAVO ADOLFO FORERO GONZALEZ.	

Si aplica

Fecha de Visita: 18-07-2024	Quien realizó la visita: GUSTAVO ADOLFO FORERO G.

1. IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN DE LOS PREDIOS

DEPARTAMENTO:	RISARALDA	MUNICIPIO:	PEREIRA
BARRIO/VEREDA:	CERRITOS	DESTINO ECONOMICO:	LOTE URBANIZADO NO CONSTRUIDO
CÓDIGO CATASTRAL:	660010002000000020531000000000		
NOMENCLATURA:	Sc PARAJE CERRITOS Lo 3A	FMI:	290-139313

Fuente: Archivo de liquidación ampliado UAECD 2022, AMCO

2. IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN VALUATORIA – Vigente

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
660010002000000020531000000000	2022	2.000	0	120.000.000,00

Fuente: Registro 2022, AMCO

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
660010002000000020531000000000	2023	2.000	0	125.412.000

Fuente: Registro 2023, AMCO

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
660010002000000020531000000000	2024	2.000	0	129.174.000,00

Fuente: Registro 2024, AMCO

3. IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN PROPIETARIO

NOMBRE PROPIETARIO:	SOCIEDAD KAYSA SAS	NO. IDENTIFICACIÓN:	816.005.588-1

Fuente: Registro 1 2024, AMCO

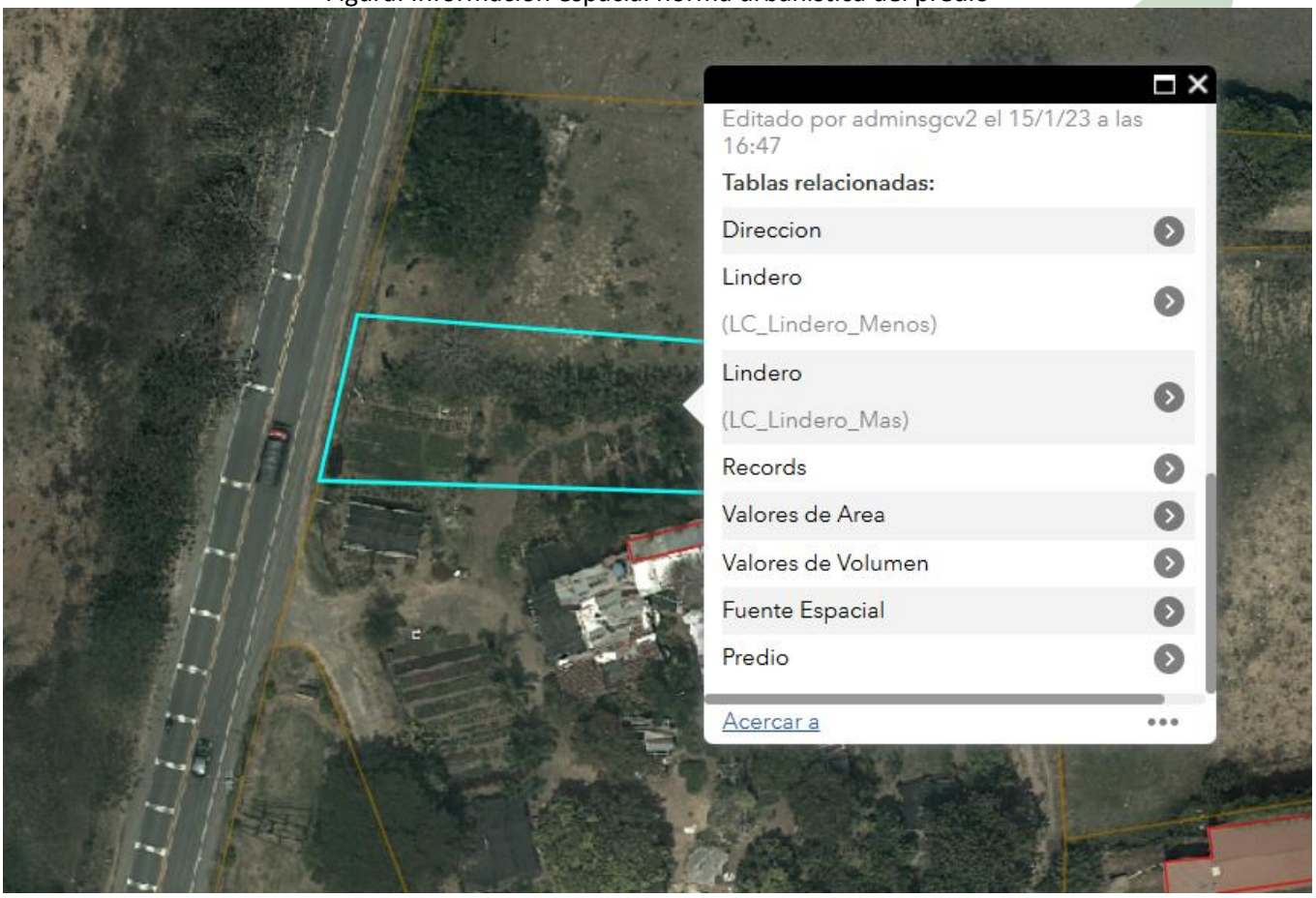
4. NORMA URBANÍSTICA:

4.1 General

El predio se encuentra en ubicado en el sector normativo que corresponde a una zona RURAL.

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 PEREIRA (RISARALDA) (Recuperado 15-07-2024)					
DIRECCIÓN Y ESPECIFICACIONES	**ÁREA m2**	**VALOR TOTAL**	**VALOR m2**	**FUENTES DE INFORMACIÓN**	
Lote en Venta, ubicado en la via Cerritos la Virginia entrada 4 en parcelacion.La vista panoramica es espectacular, como para un buen diseno de casa de campo. sobre la via principal, a orilla de carretera, area 2.000 M2 a solo 5 minutos de la via principal.	**2.000,00**	$ 400.000.000	$ 200.000	Lote en venta. Ref #10686683 - fincaraiz.com.co	
Pereira inmobiliaria Asesoría Jurídica Vende Lote en Parcelación con excelente topografía en Cerritos, cerca al liceo Ingles, excelente sector para construir casa campestre, clima calido, excelente movilidad, sector de gran valorización y urbanismo..	**2.000,00**	$ 400.000.000	$ 200.000	Lote en venta, Pereira. Ref #7764256 - fincaraiz.com.co	
¡Claro! Aquí tienes una descripción para vender el lote en el sector de Cerritos: ¡Bienvenido al exclusivo sector de Cerritos, donde la naturaleza y la comodidad se fusionan en perfecta armonía! Presentamos este magnífico lote en venta, con una extensión de 2.000 m2, ideal para construir la casa de tus sueños o para invertir en un proyecto prometedor. Ubicado en un entorno plano y tranquilo, este lote ofrece una vista panorámica espectacular, que te permitirá disfrutar de impresionantes atardeceres y paisajes naturales que te dejarán sin aliento. Además, su excelente vecindario garantiza seguridad y convivencia pacífica, ideal para el bienestar de tu familia.	**2.000,00**	$ 420.000.000	$ 210.000	Lote en venta. Ref #10712727 - fincaraiz.com.co	
Gran oportunidad de inversión! Rentar Inmobiliaria ofrece lote en venta en el exclusivo sector de Cerritos, el área del lote es de 2.000 a 2.200 mts2. Contáctanos para que recibas información personalizada 300 912 16 00 - 334 42 40, síguenos en nuestras redes sociales @rentarinmobiliaria.com 1321-16993	**2.000,00**	$ 450.000.000	$ 225.000	Lote en venta. Ref #10579923 - fincaraiz.com.co	
SUMAS	**8.000,00**	$ 1.670.000.000	$ 208.750		
MEDIA ARITMÉTICA		$ 208.750			
DESVIACIÓN TÍPICA		$ 11.815			
COEFICIENTE DE DESVIACIÓN		5,66%			
Sc PARAJE CERRITOS Lo 3A	**2.000,00**	**$ 208.750**	**$ 417.500.000**		

RESUMEN DEL AVALUO

TIPO DE BIEN	AREA m^2	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	% AVALUO CATASTRAL	VALOR AVALUO CATASTRAL DEL PREDIO
Terreno	2.000	208.750	$417.500.000	60%	$250.500.000

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.

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
66001000200000002053100000000	2022	2.000	0	120.000.000,00

Fuente: Registro 2022, AMCO

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
66001000200000002053100000000	2023	2.000	0	125.412.000

Fuente: Registro 2023, AMCO

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
66001000200000002053100000000	2024	2.000	0	129.174.000,00

Fuente: Registro 2024, AMCO

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







