CONCEPTO TÉCNICO AVALUADOR AMCO

No. de RADICACIÓN: RADSC-2024-06853	FECHA RADICACIÓN: 19/07/2024
TIPO DE TRÁMITE: REVISION DE AVALUO	
VIGENCIA OBJETO DE SOLICITUD: 2022-2023-2024	
FECHA ELABORACIÓN DE INFORME TÉCNICO: 15-08-2024	
Avaluador (es) AMCO: GUSTAVO ADOLFO FORERO GONZALEZ.	

Si aplica

Fecha de Visita: 10-08-2024	Quien realizó la visita: GUSTAVO ADOLFO FORERO G.

1. IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN DE LOS PREDIOS

DEPARTAMENTO:	RISARALDA	MUNICIPIO:	PEREIRA
BARRIO/VEREDA:	MALABAR CERRITOS	DESTINO ECONOMICO:	AGRICOLA
CÓDIGO CATASTRAL:	66001000200000001024200000000		
NOMENCLATURA:	SECTOR MALABAR CERRITOS (FRACCION DEL LOTE 3) LOTE D	FMI:	290-214578

Fuente: Archivo de liquidación ampliado UAECD 2022, AMCO

2. IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN VALUATORIA – Vigente

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
66001000200000001024200000000	2022	5.346	0	721.710.000

Fuente: Registro 2022, AMCO

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
66001000200000001024200000000	2023	5.346	0	743.361.000

Fuente: Registro 2023, AMCO

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
66001000200000001024200000000	2024	5.346	0	762.317.000

Fuente: Registro 2024, AMCO

3. IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN PROPIETARIO

NOMBRE PROPIETARIO:	LUIS GUILLERMO BOTERO MONTOYA	NO. IDENTIFICACIÓN:	10239578

Fuente: Registro 1 2024, AMCO

CONCEPTO TÉCNICO AVALUADOR AMCO

No. de RADICACIÓN: RADSC-2024-06816	FECHA RADICACIÓN: 19/07/2024
TIPO DE TRÁMITE: REVISION DE AVALUO	
VIGENCIA OBJETO DE SOLICITUD: 2022-2023	
FECHA ELABORACIÓN DE INFORME TÉCNICO: 19-08-2024	
Avaluador (es) AMCO: GUSTAVO ADOLFO FORERO GONZALEZ.	

Si aplica

Fecha de Visita: 15-08-2024	Quien realizó la visita: GUSTAVO ADOLFO FORERO G.

1. IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN DE LOS PREDIOS

DEPARTAMENTO:	RISARALDA	MUNICIPIO:	PEREIRA
BARRIO/VEREDA:	BELMONTE	DESTINO ECONOMICO:	LOTE_URBANIZADO_NO_CONSTRUIDO
CÓDIGO CATASTRAL:	66001010700000589001600000000		
NOMENCLATURA:	LO 1 VILLA ELENA BELMONTE	FMI:	290-169014

Fuente: Archivo de liquidación ampliado UAECD 2022, AMCO

2. IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN VALUATORIA – Vigente

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
66001010700000589001600000000	2022	62668	0	$4.027.380.000

Fuente: Registro 2022, AMCO

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
66001010700000589001600000000	2023	62668	0	4.000.136.000$

Fuente: Registro 2023, AMCO

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
66001010700000589001600000000	2024	62668	0	$4.180.542.000

Fuente: Registro 2024, AMCO

3. IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN PROPIETARIO

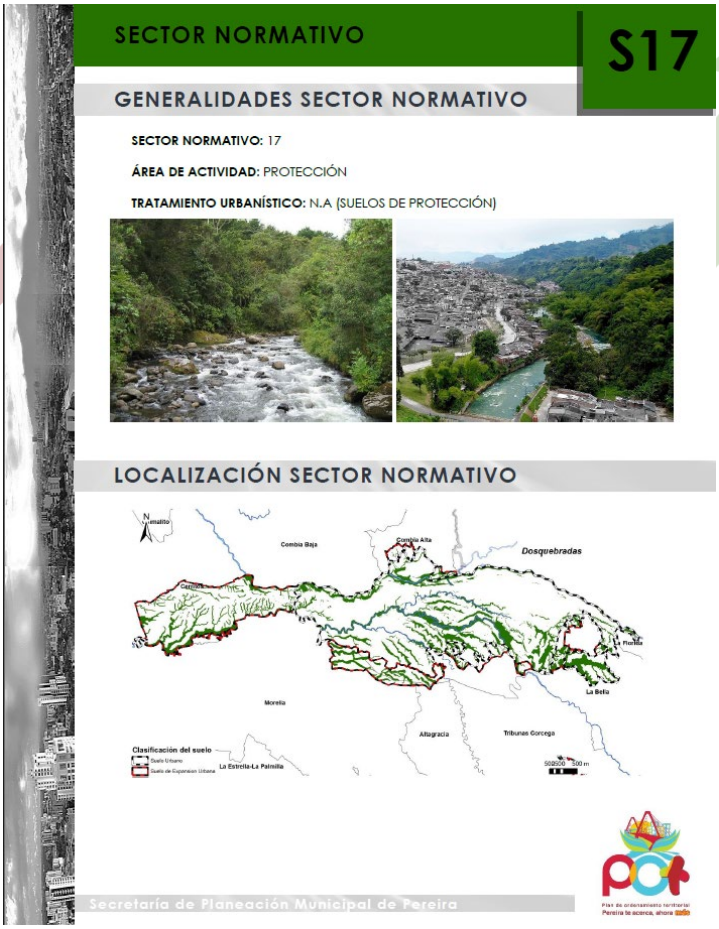
NOMBRE PROPIETARIO:	LUIS ENRIQUE PARRA ANDRADE	NO. IDENTIFICACIÓN:	94315380

Fuente: Registro 1 2024, AMCO

4. NORMA URBANÍSTICA:

4.1 General

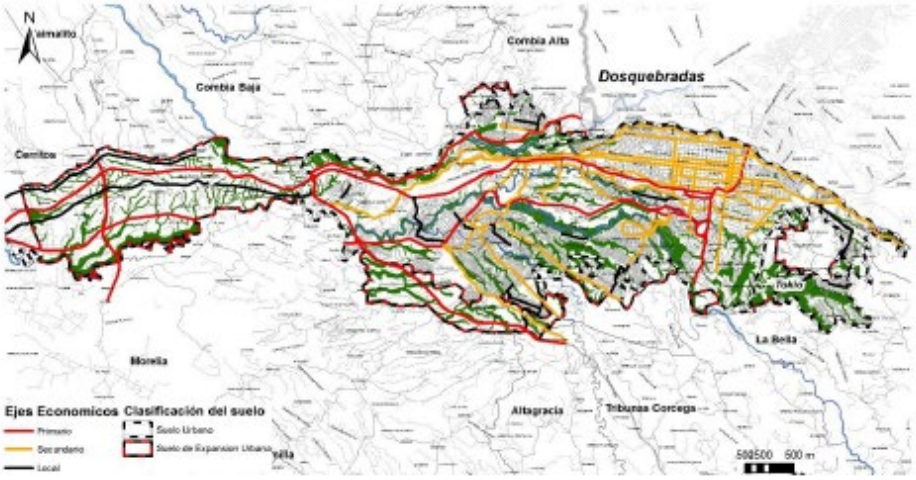
Fichas Normativas Suelo Rural. Sector Normativo S17: Correspondiente a suelos de protección, donde se fomentan actividades orientadas a la conservación ambiental y al manejo sostenible, en cumplimiento de los lineamientos establecidos por los acuerdos de la Corporación Autónoma Regional de Risaralda (CARDER). Y Sector Normativo S21 con Área de actividad: RESIDENCIAL - COMERCIAL INDUSTRIAL Y DE SERVICIOS, TRATAMIENTO URBANÍSTICO: CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN EN ÁREAS IGUALES O MAYORES A UNA (1) HECTÁREA). Generar desarrollos urbanísticos con calidad, permitiendo el progreso de la vocación de cada zona donde se ubican estos predios, priorizando los usos reglamentados. Del mismo modo, se pretende con las agrupaciones de predios Continuos no urbanizados en suelo urbano que conformen dicha área, lograr un uso eficiente del suelo, permitiendo el desarrollo de proyectos de mayor tamaño al interior del perímetro urbano y en entornos de áreas consolidadas. Plan de Ordenamiento Territorial Municipio de Pereira 2016-2027.



SECTOR NORMATIVO

S17

DELIMITACIÓN SECTOR NORMATIVO



VOCACIÓN

PROTEGER LOS SUELOS DE PROTECCION Y FOMENTAR LAS ACTIVIDADES DEFINIDAS EN LOS ACUERDOS CARDER.

Sede Principal: Calle 25 # 7-48, Unidad Administrativa El Lago, Pisos 2, 7, 10 y 14, Pereira.
Sede Catastro: Carrera 10 # 17-55 Piso 3 Edificio Torre Central, Pereira.
Líneas de Atención: (606) 335 65 35/Catastro: (606) 325 3133
PBX. 3356535-3357218/ Fax (096) 3352279 - Página Web: www.amco.gov.co
Pereira, Risaralda, Colombia



SECTOR NORMATIVO S17

NORMA URBANÍSTICA

ÁREA MÍNIMA DE LOTE	Para todos los usos área de lote existente.
FRENTE MÍNIMO DE LOTE	Para todos los usos frente de lote existente.
ÍNDICE DE OCUPACIÓN	10% del área bruta menos retiro frontal o de acuerdo a análisis específico de la propuesta de ocupación con el aval de la Secretaría de Planeación Municipal y la CARDER.
ÍNDICE BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN (IBC)	De acuerdo a análisis específico de la propuesta con el aval de la Secretaría de Planeación Municipal y la CARDER.
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO ADICIONAL (AUA)	AUA No se permite, No aplica
ALTURA MÁXIMA	De acuerdo a análisis específico de la propuesta con el aval de la Secretaría de Planeación Municipal y la CARDER. Todos los desarrollos que se encuentran en el área de aproximación del Aeropuerto dentro del área de Superficies Limitadoras, deben contar con el aval de la Aeronáutica Civil.
VOLADIZO	Para todos los usos 50% del ancho del andén o 1.50 mts de voladizo para antejardines a una altura de 3 metros del nivel del andén en el punto más desfavorable.
RETIRO FRONTAL	Según Sección Vial
RETIRO LATERAL	Mínimo 5m a linderos.
RETIRO POSTERIOR	Mínimo 5m a linderos.

Sede Principal: Calle 25 # 7-48, Unidad Administrativa El Lago, Pisos 2, 7, 10 y 14, Pereira.
Sede Catastro: Carrera 10 # 17-55 Piso 3 Edificio Torre Central, Pereira.
Líneas de Atención: (606) 335 65 35/Catastro: (606) 325 3133
PBX. 3356535-3357218/ Fax (096) 3352279 - Página Web: www.amco.gov.co
Pereira, Risaralda, Colombia

SECTOR NORMATIVO

S17

NORMA URBANÍSTICA

ÁREA MÍNIMA DE PATIO	No se exige
OBSERVACIONES	No se permiten subdivisiones de los predios declarados como suelos de protección. Las propuestas de intervención, ocupación y construcción sobre suelos de protección deben contar con el aval de la Secretaría de Planeación Municipal y la CARDER. Los suelos de protección definidos en el presente sector adoptarán el tratamiento de conservación una vez se agote el procedimiento para tal fin.

Sede Principal: Calle 25 # 7-48, Unidad Administrativa El Lago, Pisos 2, 7, 10 y 14, Pereira.
Sede Catastro: Carrera 10 # 17-55 Piso 3 Edificio Torre Central, Pereira.
Líneas de Atención: (606) 335 65 35/Catastro: (606) 325 3133
PBX. 3356535-3357218/ Fax (096) 3352279 - Página Web: www.amco.gov.co
Pereira, Risaralda, Colombia

SECTOR NORMATIVO S21

GENERALIDADES SECTOR NORMATIVO

SECTOR NORMATIVO: 21

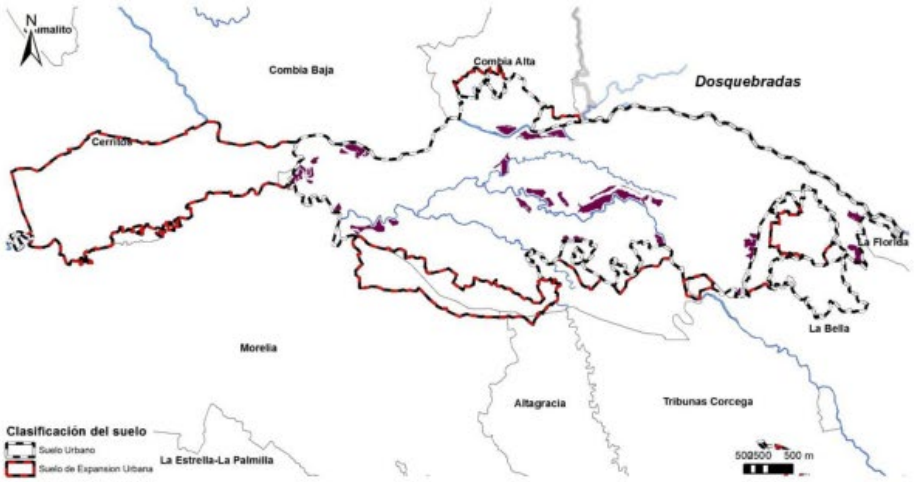
ÁREA DE ACTIVIDAD: RESIDENCIAL - COMERCIAL INDUSTRIAL Y DE SERVICIOS,

TRATAMIENTO URBANÍSTICO: CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN EN ÁREAS IGUALES O MAYORES A UNA (1) HECTÁREA).





LOCALIZACIÓN SECTOR NORMATIVO

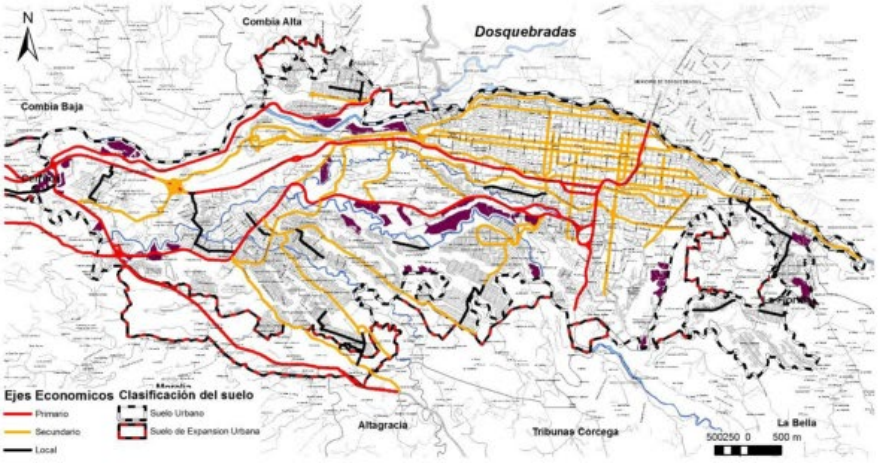


Sede Principal: Calle 25 # 7-48, Unidad Administrativa El Lago, Pisos 2, 7, 10 y 14, Pereira.
Sede Catastro: Carrera 10 # 17-55 Piso 3 Edificio Torre Central, Pereira.
Líneas de Atención: (606) 335 65 35/Catastro: (606) 325 3133
PBX. 3356535-3357218/ Fax (096) 3352279 - Página Web: www.amco.gov.co
Pereira, Risaralda, Colombia

SECTOR NORMATIVO

S21

DELIMITACIÓN SECTOR NORMATIVO



VOCACIÓN

GENERAR DESARROLLOS URBANISTICOS CON CALIDAD, PERMITIENDO EL PROGRESO DE LA VOACION DE CADA ZONA DONDE SE UBICAN ESTOS PREDIOS, PRIORISANDO LOS USOS REGLAMENTADOS.

DEL MISMO MODO, SE PRETENDE CON LAS AGRUPACIONES DE PREDIOS CONTINUOS NO URBANIZADOS EN SUELO URBANO QUE CONFORMEN DICHA ÁREA, LOGRAR UN USO EFICIENTE DEL SUELO, PERMITIENDO EL DESARROLLO DE PROYECTOS DE MAYOR TAMAÑO AL INTERIOR DEL PERÍMETRO URBANO Y EN ENTORNOS DE ÁREAS CONSOLIDADAS.

Sede Principal: Calle 25 # 7-48, Unidad Administrativa El Lago, Pisos 2, 7, 10 y 14, Pereira.
Sede Catastro: Carrera 10 # 17-55 Piso 3 Edificio Torre Central, Pereira.
Líneas de Atención: (606) 335 65 35/Catastro: (606) 325 3133
PBX. 3356535-3357218/ Fax (096) 3352279 - Página Web: www.amco.gov.co
Pereira, Risaralda, Colombia



SECTOR NORMATIVO S21

NORMA URBANÍSTICA

ÁREA MÍNIMA DE LOTE	Con IBC Vivienda: 54 m2 Con IBC Vivienda de Interés Prioritario (VIP): 45 m2 Otros Usos: 54 m2	Con AUA Vivienda: 54 m2 Con AUA, Vivienda de Interés Prioritario (VIP): 45 m2 Otros Usos: 54 m2	
FRENTE MÍNIMO DE LOTE	Con IBC: 4.5 metros	Con AUA: 6 metros	
ÍNDICE DE OCUPACIÓN	Predios con área menor a 1.000 m2: 88% del área bruta menos retiros viales (vías públicas).	Predios con área igual o mayor a 1.000 m2 y menores a 10.000 m2: 75% del área bruta menos retiros viales (vías públicas).	Predios iguales o mayores a 10.000 m2: 65% del área bruta menos retiros viales (vías públicas).
ÍNDICE BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN (IBC)	Para todos los usos IBC 3		
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO ADICIONAL (AUA)	Para todos los usos AUA 0		
ALTURA MÁXIMA	Todos los desarrollos que se encuentran en el área de aproximación del Aeropuerto dentro del área de Superficies Limitadoras, deben contar con el aval de la Aeronáutica Civil. Fuera de esta zona no se especifica altura máxima.		
VOLADIZO	Para todos los usos 50% del ancho del andén.	Sobre antejardín: 1.50m a una altura de 3m del nivel del andén en el punto más desfavorable.	Para vivienda diferente a multifamiliar la altura será de 2.30m al nivel del andén en el punto más desfavorable
RETIRO FRONTAL	Según Sección Vial		

Sede Principal: Calle 25 # 7-48, Unidad Administrativa El Lago, Pisos 2, 7, 10 y 14, Pereira.
Sede Catastro: Carrera 10 # 17-55 Piso 3 Edificio Torre Central, Pereira.
Líneas de Atención: (606) 335 65 35/Catastro: (606) 325 3133
PBX. 3356535-3357218/ Fax (096) 3352279 - Página Web: www.amco.gov.co
Pereira, Risaralda, Colombia



SECTOR NORMATIVO S21

NORMA URBANÍSTICA

RETIRO LATERAL	Mínimo 5 metros a lindero
RETIRO POSTERIOR	Mínimo 5 metros a lindero
DIMENSIONES MÍNIMAS DE ÁREA LIBRE	Ver parámetros en Ficha Cero.
OBSERVACIONES	Los desarrollos en este sector, deberán articularse a la estructura urbana existente y proyectada, dando continuidad a las vías definidas en el POT, respetando los espacios públicos, los equipamientos existentes y propuestos y los suelos de protección. Los desarrollos en este sector no requieren plan parcial para la obtención de licencias urbanísticas de urbanismo y/o construcción. Los desarrollos de estos predios deben prever todas las condiciones para asegurar la dotación de todas las infraestructuras públicas y su articulación con la estructura urbanística y el desarrollo del territorio.

Sede Principal: Calle 25 # 7-48, Unidad Administrativa El Lago, Pisos 2, 7, 10 y 14, Pereira.
Sede Catastro: Carrera 10 # 17-55 Piso 3 Edificio Torre Central, Pereira.
Líneas de Atención: (606) 335 65 35/Catastro: (606) 325 3133
PBX. 3356535-3357218/ Fax (096) 3352279 - Página Web: www.amco.gov.co
Pereira, Risaralda, Colombia



SECTOR NORMATIVO S21

DEBERES URBANÍSTICOS

TRATAMIENTO URBANÍSTICO	DEBERES URBANÍSTICOS		
	USO RESIDENCIAL	USOS COMERCIAL O DE SERVICIOS	USO INDUSTRIAL
CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN EN ÁREAS IGUALES O MAYORES A UNA (1) HA.	9% ATV	8% AC	6% AC

CONSIDERACIONES ESPECIALES:

→ En los predios que desarrollen usos residenciales, así como los que desarrollen usos mixtos, la liquidación de los deberes urbanísticos no podrá ser inferior al 15% del Área Neta Urbanizable (ANU).

→ En predios que desarrollen únicamente usos comerciales y/o de servicios, la liquidación de los deberes urbanísticos no podrá ser inferior al 10% del Área Neta Urbanizable (ANU).

→ Hasta el 100% del suelo obtenido por medio de los deberes urbanísticos, puede estar ubicado en suelo de protección dentro del mismo proyecto siempre que corresponda a las zonas receptoras identificadas en el Mapa No. 12 (Sistema de espacio público urbano y de expansión urbana), debe entregarse dotado conforme a los parámetros de dotación y hasta pendientes no superiores al 60%.

COMPENSACIÓN:

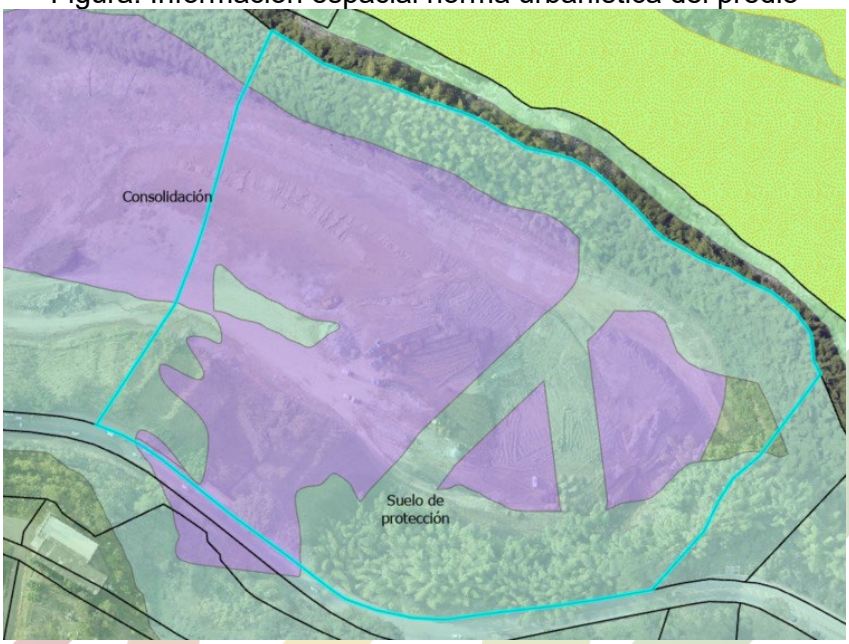
→ Cuando el 15% del Área Neta Urbanizable, sea inferior a 500 m2 en predios que desarrollen usos residenciales o mixtos, los deberes urbanísticos podrán ser compensados en

Sede Principal: Calle 25 # 7-48, Unidad Administrativa El Lago, Pisos 2, 7, 10 y 14, Pereira.
Sede Catastro: Carrera 10 # 17-55 Piso 3 Edificio Torre Central, Pereira.
Líneas de Atención: (606) 335 65 35/Catastro: (606) 325 3133
PBX. 3356535-3357218/ Fax (096) 3352279 - Página Web: www.amco.gov.co
Pereira, Risaralda, Colombia

4.2 Descripción en los casos que haya cobertura de suelo de protección.

El predio objeto de revisión cuenta con un porcentaje aproximado de 47,94% del área total del predio que se encuentra en suelo de protección, según información gráfica del POT del municipio de Pereira.

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

No cuenta con 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.

( ) 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	N.A	N.A	N.A	N.A	N.A

7. MÉTODO VALUATORIO

7.1 Método para el valor de Terreno

Teniendo en cuenta las características físicas del predio el método utilizado para la valoración del inmueble es el método de técnica residual, obteniendo los siguientes resultados:

METODO (TÉCNICA) RESIDUAL		
Áreas Urbanismo		
Área bruta de lote		62668
Suelo de Protección	47,94%	30044
Área Neta Urbanizable		32624
Cesiones	14,00%	4567,38152
Área Util		28057
Análisis y Cálculo de edificabilidad		
Indice máximo de ocupación	65%	18237
Indice máximo de construccion	2	56114
Área total construida adoptada		56114
Puntos fijos	10%	5611
Circulaciones adicionales	15%	8417
Área vendible		**42085,2**
Área por unidad		170
Número de unidades		247
valor m2 casas		$ 3.118.000
Total Ventas casas		$ 131.221.523.559
Total Ventas		**$ 131.221.523.559**
Análisis de Costos		
Costo M2 total		$ 1.296.568
Total Costos Construcción	61,74%	$ 81.017.535.261
Generales	**1,14%**	**$ 923.599.902**
Licencia	0,45%	$ 364.578.909
Seguros	0,15%	$ 121.526.303
impuestos	0,10%	$ 81.017.535
Servicios Comunales en áreas construidas	0,44%	$ 356.477.155
Honorarios	**15,69%**	**$ 13.464.711.107**
Topografia	0,04%	$ 32.407.014
Estudio de Suelos	0,15%	$ 121.526.303
Diseños	0,15%	$ 121.526.303
Diseño Estructural	0,25%	$ 202.543.838
Diseñor Hidrosanitario	0,15%	$ 121.526.303
PRESUPUESTO PROGRAMACION	0,15%	$ 121.526.303
HONOR. CONSTRUCC. DELEGADA	0,30%	$ 243.052.606
GERENCIA DE OBRA	10,00%	$ 8.101.753.526
COSTOS VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	1,50%	$ 1.968.322.853
NOTARIALES	3,00%	$ 2.430.526.058
Costos Indirectos		**$ 14.388.311.009**
Financieros	3,00%	$ 3.936.645.707
Total Costos indirectos	19,83%	$ 18.324.956.716
Urbanismo	$ 175.513	$ 10.999.058.298
Margen de Operación	15,91%	$ 20.879.973.284
Utilidad	12,00%	$ 15.746.582.827
Valor Lote	3,91%	$ 5.133.390.457
Valor Unitario Terreno		**$ 81.914**
Valor Unitario Terreno Adoptado		**$ 82.000**

Articulo 14 Resolución 620 de 2008 IGAC. “El valor resultante de esta técnica es el valor total del inmueble, es decir, del valor del terreno y del valor de la construcción sobre él edificada, por lo tanto, al valor obtenido no se debe agregar el valor de la construcción.

ESTUDIO DE MERCADO VENTA-ADOPTADO							
DATO	UBICACIÓN	ÁREA PRIVADA	VALOR PEDIDO $	NEG %	VALOR NEGOCIADO $	VR TERRENO	FUENTE
1	AEROPUERTO	136	$390.000.000	0%	$390.000.000	$2.867.647	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/canaveral-i/pereira/10421427
2	AEROPUERTO	160	$500.000.000	0%	$500.000.000	$3.125.000	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/sector-30-de-agosto-ii-etapa/pereira/8175402
3	AEROPUERTO	210	$550.000.000	0%	$550.000.000	$2.619.048	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/canaveral/pereira/8082204
4	AEROPUERTO	168	$500.000.000	0%	$500.000.000	$2.976.190	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/avenida-30-de-agosto/pereira/8057505
5	AEROPUERTO	165	$500.000.000	0%	$500.000.000	$3.030.303	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/avenida-30-de-agosto/pereira/8135501

167,8

ESTADISTICA INTEGRAL	
PROMEDIO	$2.923.638
DESVEST	$194.034
C.V	**6,64%**
LIMITE SUPERIOR	$3.117.671
LIMITE INFERIOR	$2.729.604
VALOR ADOPTADO	**$3.118.000**

Se adjunta impresión de fecha y hora de consulta.

El análisis estadístico desarrollado para obtener el valor de terreno por metro cuadrado arroja un límite superior $3.117.671, un límite inferior de $2.729.604y un promedio de $2.923.638 y un coeficiente de variación del 6,64%.

El valor por metro cuadrado adoptado para el predio relacionado en la solicitud es el valor del límite superior $3.118.000, debido a que las ofertas encontradas cuentan con áreas menores a las del predio objeto de revisión.

RESUMEN DEL AVALUO

PROPUESTA 2024			
Resumen Valor Comercial Terreno			
	Área M2	Valor Unitario	Valor Total
66001010700000589001600000000			
Área útil	62668	$ 82.000	$ 5.138.776.000
TOTAL			$ 5.138.776.000

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.: 1149 de 2021 del IGAC.

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
66001010700000589001600000000	2022	62668	0	$ 2.828.310.881

Fuente: Registro 2022, AMCO

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
66001010700000589001600000000	2023	62668	0	$ 2.950.211.080

Fuente: Registro 2023, AMCO

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
66001010700000589001600000000	2022	62668	0	$ 2.828.310.881

Fuente: Registro 2024, AMCO

Elaboró: Gustavo Adolfo Forero González.

Revisó: Maria Camila Morales

4. NORMA URBANÍSTICA:

4.1 General

Fichas Normativas Suelo Rural. Sector Normativo CP08 con Área de actividad: silvoagrícola y silvopastoril, donde se presentan cultivos permanentes, semipermanentes, anuales o transitorios, así como pastos y forrajes con arreglos agroforestales acordes con las potencialidades y limitantes de los suelos. Plan de Ordenamiento Territorial Municipio de Pereira.

Fichas Normativas Suelo Rural — ZPS Agroforestal

Categorías de Protección — CP 08

ZONA NORMATIVA
Zona de Producción Sostenible Agroforestal

GENERALIDADES

CATEGORÍA: PROTECCIÓN DEL SUELO RURAL

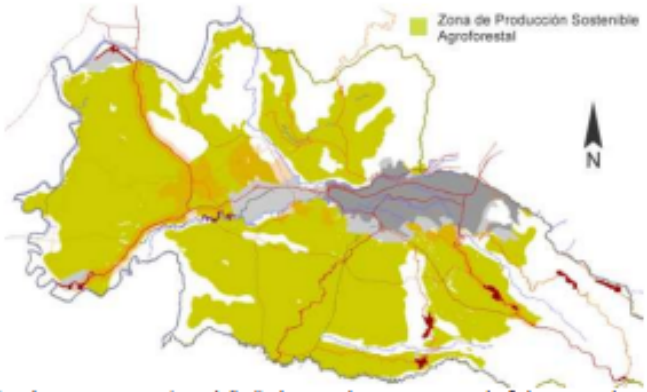
SUELOS PARA LA PRODUCCIÓN SOSTENIBLE

Suelos que por sus características están definidos como de Producción Sostenible Agroforestal según la Zonificación Ambiental de la CARDER.

VOCACIÓN

Áreas destinadas a la producción silvoagrícola y silvopastoril, donde se presentan cultivos permanentes, semipermanentes, anuales o transitorios, así como pastos y forrajes con arreglos agroforestales acordes con las potencialidades y limitantes de los suelos.

LOCALIZACIÓN



Estas áreas se encuentran delimitadas en el mapa anexo a la ficha, y en el mapa 37 "Zonificación del Suelo Rural"

Plan de Ordenamiento Territorial Municipio de Pereira 2016-2027

Fichas Normativas Suelo Rural

Categorías de Protección

ZPS Agroforestal

CP 08

USOS DEL SUELO

ZONA: Zonas de Producción Sostenible (ZPS) Agroforestal				
Vocación: Áreas destinadas a la producción silvoagrícola y silvopastoril, donde se presentan cultivos permanentes, semipermanentes, anuales o transitorios, así como pastos y forrajes con arreglos agroforestales acordes con las potencialidades y limitantes de los suelos.				
Grupo	**Nivel**	**CIIU**	**Descripción**	**Observaciones**
Uso Principal				
SiAgr	N.A.	Sección A Grupos 11, 12, 13, 15 y 16	Silvoagrícolas (Cultivos permanentes y transitorios con arreglos agroforestales)	Implementación de Buenas Prácticas Agropecuarias; Se deberán implementar técnicas silvopastoriles y Silvoagrícolas, tales como: árboles con cultivos agrícolas, plantaciones combinadas con cultivos intercalados, árboles multiestratos.
SiP	N.A.	CIIU Sección A Grupos 14, 15, 16 y 31	Silvopastoriles (explotación pecuaria con asociación forestal)	
Usos Compatibles / Complementarios				
R2	N.A.	N.A.	Solo bajo la modalidad de Vivienda rural dispersa	
Ct	N.A.	CIIU Sección A Div. 01 Grupos 11, 12, 13 y 16	Cultivos Transitorios y anuales	Implementación de Buenas Prácticas Agropecuarias, Todo tipo de cultivo deberá implementar prácticas de agricultura de conservación.
Cac	N.A.		Cultivos de Autoconsumo	
Pi	N.A.	CIIU Sección A Div. 01 Grupos 14, 16 y Div. 03 clases 0312 y 0322	Pecuario intensivo, incluye pesca y acuicultura.	
Pac	N.A.		Pecuario de autoconsumo.	
Fpd	N.A.	Sección A, Div. 02	Forestal productor, Silvicultura y extracción de madera	
Fpt	N.A.	N.A.	Forestal protector.	En suelos de Protección
E	2	N.A.	Escala Veredal y Corregimental (Salud, Educación, Cultural, Granjas experimentales, Centros de Acopio)	
Rp	3	Sección R Div. 90, 91 y 93, excepto 9321.	Recreación Pasiva	Mayor a 25 visitantes /día Condicionado a estudios de capacidad de carga del sector o vereda.

2

Fichas Normativas Suelo Rural

Categorías de Protección

ZPS Agroforestal

CP 08

ZONA: Zonas de Producción Sostenible (ZPS) Agroforestal				
Vocación: Áreas destinadas a la producción silvoagrícola y silvopastoril, donde se presentan cultivos permanentes, semipermanentes, anuales o transitorios, así como pastos y forrajes con arreglos agroforestales acordes con las potencialidades y limitantes de los suelos.				
Grupo	**Nivel**	**CIIU**	**Descripción**	**Observaciones**
Tr - Te	2		Agroturismo-Turismo Rural y Ecoturismo-Turismo Ecológico	
Usos Restringidos / Condicionados				
CpCs	N.A	Sección A Div. 1 Grupos 11, 12, 13 y 16	Cultivos Permanentes y semipermanente	Implementación de Buenas Prácticas Agropecuarias; Se deberán implementar técnicas silvopastoriles y Silvoagrícolas.
Psemi	N.A	Sección A Div. 1 Grupos 14 y 16	Pecuario Semi-intensivo	
AgrIn	3	Sección C Div. 10 excepto grupo 108	Agroindustria Elaboración de productos alimenticios	Restringido a condiciones y criterios de implantación, Accesibilidad directa desde vías de primer, segundo y tercer orden.
		Sección C Div. 16	Agroindustria Transformación de madera y corcho	
E	4	N.A.	Equipamiento de Escala Municipal y Regional	Del nivel 3 en adelante condicionado a predios mayores a 2 ha, localizados a una distancia no mayor a 1000 mts de vías de primer y segundo orden (excepto Vía Alsacia) y responder a criterios de ubicación definidos en DTS para equipamientos. Deben cumplir con I.O. de 30% máximo.
C	2	Sección G Grupos 471 y 472	Comercio al por menor	Solo asociado a vivienda o edificación existente que no implique nueva construcción. En áreas delimitadas dentro del PCC, se pueden realizar desarrollos de nuevas edificaciones cumpliendo Índices de Ocupación y normas urbanísticas y de edificabilidad.
S	2	Sección S Div 95 y 96	Servicios Cotidianos, Personales y Ocasionales, Excepto Servicios Sexuales	
		Sección L Div. 75	Actividades Veterinarias	
		Sección I, Grupos 561 y 562	Actividades de servicios de comidas y bebidas	
S	3	Sección P Div. 85	Servicios de Educación	
		Sección Q Div. 86 y 87	Actividades de Atención a la Salud	
		Sección R Grupos 900, 910 y 931	Recreación y Esparcimiento	

3

Fichas Normativas Suelo Rural — ZPS Agroforestal

Categorías de Protección — CP 08

ZONA: Zonas de Producción Sostenible (ZPS) Agroforestal				
Vocación: Áreas destinadas a la producción silvoagrícola y silvopastoril, donde se presentan cultivos permanentes, semipermanentes, anuales o transitorios, así como pastos y forrajes con arreglos agroforestales acordes con las potencialidades y limitantes de los suelos.				
Grupo	**Nivel**	**CIIU**	**Descripción**	**Observaciones**
		Sección D Grupo 351	Generación y Transmisión de Energía	Condicionado a permisos y autorizaciones ambientales.
		Sección D Grupo 352	Producción de gas; distribución de combustibles gaseosos por tuberías	
		Sección E Div. 36 y 37	Distribución y tratamiento del recurso hídrico	
		Sección H Div. 52 Grupo 521	Servicios de Almacenamiento y Depósitos, Actividad de Almacenamiento y Bodegaje asociado a la productividad Agropecuaria.	
		Sección H Div. 52 Grupo 521	Servicios de almacenamiento y depósitos temporal colectivo de residuos comunes no biodegradables (vidrio, plástico, papel y metales), residuos domiciliarios mezclados, y residuos biodegradables agroindustriales.	Se debe consultar los parámetros establecidos en el anexo Fichas Gestión de Residuos Sólidos. Fichas 1, 2 y 4
		Sección H, Div. 52 Grupo 522	Actividades de las estaciones, vías y servicios complementarios para el transporte.	Solo en predios que linden y tengan acceso desde vías de primer y segundo orden (vía nacional y departamental)
Ra	2	Sección R Div. 90, 91 y 93; excepto 9321.	Recreación Activa	
I	2	Sección C Div. 13, 14, 15, 16, 23, 24, 31 y 32, Excepto clases 2394, 2395 y 2399	Industria Artesanal y Liviana de productos textiles, prendas de vestir, Artículos de cuero, Transformación de la madera y fabricación de productos de madera, Fabricación de otros productos minerales no metálicos, Fabricación de productos metalúrgicos básicos, Fabricación de muebles, Otras industrias manufactureras.	Restringido a condiciones y criterios de implantación, Accesibilidad directa desde vías de primer, segundo y tercer orden.
I	2	Sección C Grupo 222 y Clase 2821	Industria Artesanal y Liviana de formas básicas de plástico y Fabricación de maquinaria agropecuaria y forestal.	Restringido a condiciones y criterios de implantación, Solo en predios que linden y tengan acceso directo desde vías de primer y segundo orden.
C6	2	Sección E Clase 3830 y Sección G Clase 4665	Recuperación de Materiales, Comercio de residuos comunes no biodegradables (vidrio, plástico, papel y metales)	Solo en predios que linden y tengan acceso directo desde vías de primer y segundo orden (vía nacional y departamental). Se debe consultar los parámetros establecidos en el anexo Fichas Gestión de Residuos Sólidos Ficha 6.

Fichas Normativas Suelo Rural — ZPS Agroforestal

Categorías de Protección — CP 08

ZONA: Zonas de Producción Sostenible (ZPS) Agroforestal				
Vocación: Áreas destinadas a la producción silvoagrícola y silvopastoril, donde se presentan cultivos permanentes, semipermanentes, anuales o transitorios, así como pastos y forrajes con arreglos agroforestales acordes con las potencialidades y limitantes de los suelos.				
Grupo	**Nivel**	**CIIU**	**Descripción**	**Observaciones**
S9	3	Sección I Div. 55 Clases 5514, 5519, 5520	Alojamiento Tipo A y B sólo bajo las modalidades de Posada Turística, Alojamiento Rural y Albergue-Hostal	La infraestructura se incluye en el I.O máximo permito en cada zona, máximo 15 habitaciones 30 personas.
	4	Sección I Div. 55 Clases 5511, 5513, 5514 y 5520	Alojamiento Tipo A y B sólo bajo las modalidades de Hotel, Alojamiento en centros vacacionales, y Alojamiento Rural.	Sólo en corregimientos de Caimalito y Pto Caldas. La infraestructura se incluye en el I.O máximo permito. Condicionado a estudios de capacidad de carga.
S14	2	Sección S Div. 94 Grupo 949	Servicios Religiosos, Actividades de asociaciones religiosas	
ES3	N.A	Clasificación 8552, 8553, 9006, 9321 y 9329.	Diversión y esparcimiento, actividades culturales recreativas y de esparcimiento, parques temáticos.	Actividad CIIU 9321 (atracciones y parques temáticos) Solo en corregimientos de Pto Caldas, Caimalito y en áreas asociadas al Paisaje Cultural Cafetero. Nivel 3 en adelante condicionado a estudios de capacidad de carga.

El desarrollo de cualquier actividad se condiciona a las exigencias de la Autoridad Ambiental en cuanto a los otorgamientos ambientales (Concesiones, permisos de vertimiento, ocupaciones de cauce, permisos de emisiones atmosféricas, aprovechamientos forestales, licencias ambientales entre otros).

En los suelos de protección identificados al interior de estas zonas (Relictos de Bosque, Humedales, Zonas Forestales Protectoras), aplica la reglamentación en cuanto a usos y aprovechamiento determinada por la Autoridad Ambiental.

En el caso que la actividad se desarrolle en una construcción o edificación preexistente y el área de la edificación sea mayor al nivel permitido, se debe solicitar licencia de construcción en sus modalidades de Adecuación y/o Modificación en la cual se debe dar cumplimiento a los criterios de implantación y mitigación de impactos definidos en el Estatuto de Uso del Suelo, en estos casos no se permitirá licencia de construcción en modalidad de Ampliación.

Sede Principal: Calle 25 # 7-48, Unidad Administrativa El Lago, Pisos 2, 7, 10 y 14, Pereira.
Sede Catastro: Carrera 10 # 17-55 Piso 3 Edificio Torre Central, Pereira.
Líneas de Atención: (606) 335 65 35/Catastro: (606) 325 3133
PBX. 3356535-3357218/ Fax (096) 3352279 - Página Web: www.amco.gov.co
Pereira, Risaralda, Colombia

Fichas Normativas Suelo Rural ZPS Agroforestal

Categorías de Protección CP 08

En ningún caso se permitirá el desarrollo de proyectos comerciales, de servicios y/o especiales con áreas superiores a 5000 m2 construidos en suelo rural no suburbano, o en cualquiera de las categorías de protección del suelo rural.

En todas las categorías de protección del suelo rural se prohíben las parcelaciones y subdivisiones prediales destinadas a vivienda campestre. Sólo se permite vivienda campesina dispersa.

6

Plan de Ordenamiento Territorial Municipio de Pereira 2016-2027

4.2 Descripción en los casos que haya cobertura de suelo de protección.

El predio objeto de revisión NO cuenta con suelo de protección, según información gráfica del POT del municipio de Pereira.



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

No cuenta con 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	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

7. MÉTODO VALUATORIO

Teniendo en cuenta las características físicas de los predios el método utilizado para la valoración del inmueble es el método de comparación de mercado, obteniendo los siguientes resultados:

COMPARACION DE MERCADO

Nº	IMAGEN	SECTOR/BARRIO/ VEREDA	TIPO	ÁREA TERRENO	ÁREA CONSTRUCCIÓN	VALOR OFERTA	VALOR NEGOCIADO	% NEGOCIACIÓN	VR. M2 DE CONSTRUCCIÓN	VR M2 TERRENO	OBSERVACIONES	LINK
1		CERRITOS	LOTE	4820,00	0	$ 1.040.000.000	$ 940.000.000	10%	$ -	$195.021	Lotes en Cerritos , Pavas	https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3ab8-d7ca1cea08e4-9ec3-24a40bdc-aba0?page=1&pos=1&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=d40b5e0f-6458-4e09-
2		CERRITOS	LOTE	5000	0	$ 1.150.000.000	$ 978.000.000	15%	$ -	$195.600	Lotes en Cerritos , Pavas	https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3ba5-3cefde4dafb1-a4cc-8ecfa9d7-b6b3?page=1&pos=0&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=d40b5e0f-6458-4e09-
3		CERRITOS	LOTE Y CONSTRUCCION	5150	400	$ 2.200.000.000	$ 2.050.000.000	7%	$ 2.875.000	$174.757	Lotes en Cerritos , Pavas	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-campestre-en-venta/cerritos/pereira/10472527

Nº	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL
1	0	100	0	0	FALSO	$ -	$ -	$ -
2	0	100	0	0	FALSO	$ -	$ -	$ -
3	3	100	0,03	1,5	0,015706	$ 2.921.666	$ 45.888	$ 2.875.000,00

MEDIA ARITMETICA	$188.459
DESV. ESTAND.	$11.870
COEF. VARIAC.	6,30%
COEFICIENTE ASIMETRIA	-0,705
LIM SUP	$200.329
LIM INF	$176.589
VALOR ADOPTADO	**$177.000**

Se adjunta impresión de fecha y hora de consulta.

El análisis estadístico desarrollado para obtener el valor de terreno por metro cuadrado arroja un límite superior $200.329, un límite inferior de $176.589 y un promedio de $188.459 y un coeficiente de variación del 6,30%.

El valor por metro cuadrado adoptado para el predio relacionado en la solicitud es el valor promedio $177.000

RESUMEN DEL AVALUO

PROPUESTA 2024			
Resumen Valor Comercial Terreno			
	Área M2	Valor Unitario	Valor Total
66001000200000001024200000000			
área util	5.346	$ 177.000	$ 946.242.000

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 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
66001000200000001024200000000	2023	5432	0	$ 553.627.694

Fuente: Registro 2023, AMCO

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
66001000200000001024200000000	2024	5432	0	$ 567.745.200

Fuente: Registro 2024, AMCO

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

Elaboró: Gustavo Adolfo Forero González.

Revisó: Maria Camila Morales – Control de calidad
Yohana Yannel Llano Libreros - Jefe de actualización catastral

CONCEPTO TÉCNICO AVALUADOR AMCO

No. de RADICACIÓN: RADSC-2024-06852	FECHA RADICACIÓN: 19/07/2024
TIPO DE TRÁMITE: REVISION DE AVALUO	
VIGENCIA OBJETO DE SOLICITUD: 2022-2023-2024	
FECHA ELABORACIÓN DE INFORME TÉCNICO: 15-08-2024	
Avaluador (es) AMCO: GUSTAVO ADOLFO FORERO GONZALEZ.	

Si aplica

Fecha de Visita: 10-08-2024	Quien realizó la visita: GUSTAVO ADOLFO FORERO G.

1. IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN DE LOS PREDIOS

DEPARTAMENTO:	RISARALDA	MUNICIPIO:	PEREIRA
BARRIO/VEREDA:	MALABAR CERRITOS	DESTINO ECONOMICO:	AGROPECUARIO
CÓDIGO CATASTRAL:	66001000200000001023900000000		
NOMENCLATURA:	SECTOR MALABAR CERRITOS (FRACCION DEL LOTE 3) LOTE A	FMI:	290-214575

Fuente: Archivo de liquidación ampliado UAECD 2022, AMCO

2. IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN VALUATORIA – Vigente

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
66001000200000001023900000000	2022	5.327	0	719.145.000

Fuente: Registro 2022, AMCO

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
66001000200000001023900000000	2023	5.327	0	740.719.000

Fuente: Registro 2023, AMCO

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
66001000200000001023900000000	2024	5.327	0	762.317.000

Fuente: Registro 2024, AMCO

3. IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN PROPIETARIO

NOMBRE PROPIETARIO:	LUIS GUILLERMO BOTERO MONTOYA	NO. IDENTIFICACIÓN:	10239578

Fuente: Registro 1 2024, AMCO

4. NORMA URBANÍSTICA:

4.1 General

Fichas Normativas Suelo Rural. Sector Normativo CP08 con Área de actividad: silvoagrícola y silvopastoril, donde se presentan cultivos permanentes, semipermanentes, anuales o transitorios, así como pastos y forrajes con arreglos agroforestales acordes con las potencialidades y limitantes de los suelos. Plan de Ordenamiento Territorial Municipio de Pereira.

Fichas Normativas Suelo Rural — ZPS Agroforestal
Categorías de Protección — CP 08

ZONA NORMATIVA
Zona de Producción Sostenible Agroforestal

GENERALIDADES

CATEGORÍA: PROTECCIÓN DEL SUELO RURAL

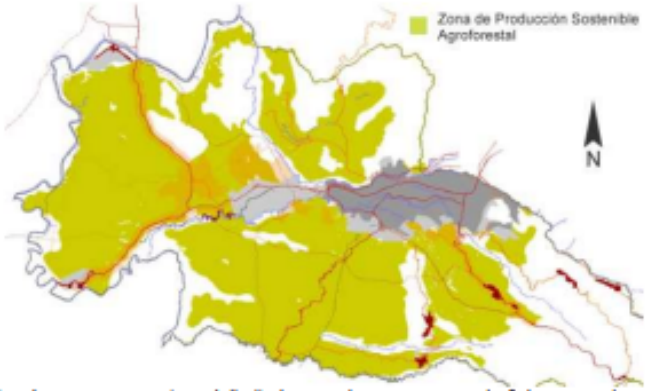
SUELOS PARA LA PRODUCCIÓN SOSTENIBLE

Suelos que por sus características están definidos como de Producción Sostenible Agroforestal según la Zonificación Ambiental de la CARDER.

VOCACIÓN

Áreas destinadas a la producción silvoagrícola y silvopastoril, donde se presentan cultivos permanentes, semipermanentes, anuales o transitorios, así como pastos y forrajes con arreglos agroforestales acordes con las potencialidades y limitantes de los suelos.

LOCALIZACIÓN



Estas áreas se encuentran delimitadas en el mapa anexo a la ficha, y en el mapa 37 "Zonificación del Suelo Rural"

Plan de Ordenamiento Territorial Municipio de Pereira 2016-2027

Fichas Normativas Suelo Rural

Categorías de Protección

ZPS Agroforestal

CP 08

USOS DEL SUELO

ZONA: Zonas de Producción Sostenible (ZPS) Agroforestal				
Vocación: Áreas destinadas a la producción silvoagrícola y silvopastoril, donde se presentan cultivos permanentes, semipermanentes, anuales o transitorios, así como pastos y forrajes con arreglos agroforestales acordes con las potencialidades y limitantes de los suelos.				
Grupo	**Nivel**	**CIIU**	**Descripción**	**Observaciones**
Uso Principal				
SiAgr	N.A.	Sección A Grupos 11, 12, 13, 15 y 16	Silvoagrícolas (Cultivos permanentes y transitorios con arreglos agroforestales)	Implementación de Buenas Prácticas Agropecuarias; Se deberán implementar técnicas silvopastoriles y Silvoagrícolas, tales como: árboles con cultivos agrícolas, plantaciones combinadas con cultivos intercalados, árboles multiestratos.
SiP	N.A.	CIIU Sección A Grupos 14, 15, 16 y 31	Silvopastoriles (explotación pecuaria con asociación forestal)	
Usos Compatibles / Complementarios				
R2	N.A.	N.A.	Solo bajo la modalidad de Vivienda rural dispersa	
Ct	N.A.	CIIU Sección A Div. 01 Grupos 11, 12, 13 y 16	Cultivos Transitorios y anuales	Implementación de Buenas Prácticas Agropecuarias, Todo tipo de cultivo deberá implementar prácticas de agricultura de conservación.
Cac	N.A.		Cultivos de Autoconsumo	
Pi	N.A.	CIIU Sección A Div. 01 Grupos 14, 16 y Div. 03 clases 0312 y 0322	Pecuario intensivo, incluye pesca y acuicultura.	
Pac	N.A.		Pecuario de autoconsumo.	
Fpd	N.A.	Sección A, Div. 02	Forestal productor, Silvicultura y extracción de madera	
Fpt	N.A.	N.A.	Forestal protector.	En suelos de Protección
E	2	N.A.	Escala Veredal y Corregimental (Salud, Educación, Cultural, Granjas experimentales, Centros de Acopio)	
Rp	3	Sección R Div. 90, 91 y 93, excepto 9321.	Recreación Pasiva	Mayor a 25 visitantes /día Condicionado a estudios de capacidad de carga del sector o vereda.

2

Fichas Normativas Suelo Rural

Categorías de Protección

ZPS Agroforestal

CP 08

ZONA: Zonas de Producción Sostenible (ZPS) Agroforestal				
Vocación: Áreas destinadas a la producción silvoagrícola y silvopastoril, donde se presentan cultivos permanentes, semipermanentes, anuales o transitorios, así como pastos y forrajes con arreglos agroforestales acordes con las potencialidades y limitantes de los suelos.				
Grupo	**Nivel**	**CIIU**	**Descripción**	**Observaciones**
Tr - Te	2		Agroturismo-Turismo Rural y Ecoturismo-Turismo Ecológico	
Usos Restringidos / Condicionados				
CpCs	N.A	Sección A Div. 1 Grupos 11, 12, 13 y 16	Cultivos Permanentes y semipermanente	Implementación de Buenas Prácticas Agropecuarias; Se deberán implementar técnicas silvopastoriles y Silvoagrícolas.
Psemi	N.A	Sección A Div. 1 Grupos 14 y 16	Pecuario Semi-intensivo	
AgrIn	3	Sección C Div. 10 excepto grupo 108	Agroindustria Elaboración de productos alimenticios	Restringido a condiciones y criterios de implantación, Accesibilidad directa desde vías de primer, segundo y tercer orden.
		Sección C Div. 16	Agroindustria Transformación de madera y corcho	
E	4	N.A.	Equipamiento de Escala Municipal y Regional	Del nivel 3 en adelante condicionado a predios mayores a 2 ha, localizados a una distancia no mayor a 1000 mts de vías de primer y segundo orden (excepto Vía Alsacia) y responder a criterios de ubicación definidos en DTS para equipamientos. Deben cumplir con I.O. de 30% máximo.
C	2	Sección G Grupos 471 y 472	Comercio al por menor	Solo asociado a vivienda o edificación existente que no implique nueva construcción. En áreas delimitadas dentro del PCC, se pueden realizar desarrollos de nuevas edificaciones cumpliendo Índices de Ocupación y normas urbanísticas y de edificabilidad.
S	2	Sección S Div 95 y 96	Servicios Cotidianos, Personales y Ocasionales, Excepto Servicios Sexuales	
		Sección L Div. 75	Actividades Veterinarias	
		Sección I, Grupos 561 y 562	Actividades de servicios de comidas y bebidas	
S	3	Sección P Div. 85	Servicios de Educación	
		Sección Q Div. 86 y 87	Actividades de Atención a la Salud	
		Sección R Grupos 900, 910 y 931	Recreación y Esparcimiento	

3

Fichas Normativas Suelo Rural — ZPS Agroforestal

Categorías de Protección — CP 08

ZONA: Zonas de Producción Sostenible (ZPS) Agroforestal				
Vocación: Áreas destinadas a la producción silvoagrícola y silvopastoril, donde se presentan cultivos permanentes, semipermanentes, anuales o transitorios, así como pastos y forrajes con arreglos agroforestales acordes con las potencialidades y limitantes de los suelos.				
Grupo	**Nivel**	**CIIU**	**Descripción**	**Observaciones**
		Sección D Grupo 351	Generación y Transmisión de Energía	Condicionado a permisos y autorizaciones ambientales.
		Sección D Grupo 352	Producción de gas; distribución de combustibles gaseosos por tuberías	
		Sección E Div. 36 y 37	Distribución y tratamiento del recurso hídrico	
		Sección H Div. 52 Grupo 521	Servicios de Almacenamiento y Depósitos, Actividad de Almacenamiento y Bodegaje asociado a la productividad Agropecuaria.	
		Sección H Div. 52 Grupo 521	Servicios de almacenamiento y depósitos temporal colectivo de residuos comunes no biodegradables (vidrio, plástico, papel y metales), residuos domiciliarios mezclados, y residuos biodegradables agroindustriales.	Se debe consultar los parámetros establecidos en el anexo Fichas Gestión de Residuos Sólidos. Fichas 1, 2 y 4
		Sección H, Div. 52 Grupo 522	Actividades de las estaciones, vías y servicios complementarios para el transporte.	Solo en predios que linden y tengan acceso desde vías de primer y segundo orden (vía nacional y departamental)
Ra	2	Sección R Div. 90, 91 y 93; excepto 9321.	Recreación Activa	
I	2	Sección C Div. 13, 14, 15, 16, 23, 24, 31 y 32, Excepto clases 2394, 2395 y 2399	Industria Artesanal y Liviana de productos textiles, prendas de vestir, Artículos de cuero, Transformación de la madera y fabricación de productos de madera, Fabricación de otros productos minerales no metálicos, Fabricación de productos metalúrgicos básicos, Fabricación de muebles, Otras industrias manufactureras.	Restringido a condiciones y criterios de implantación, Accesibilidad directa desde vías de primer, segundo y tercer orden.
I	2	Sección C Grupo 222 y Clase 2821	Industria Artesanal y Liviana de formas básicas de plástico y Fabricación de maquinaria agropecuaria y forestal.	Restringido a condiciones y criterios de implantación, Solo en predios que linden y tengan acceso directo desde vías de primer y segundo orden.
C6	2	Sección E Clase 3830 y Sección G Clase 4665	Recuperación de Materiales, Comercio de residuos comunes no biodegradables (vidrio, plástico, papel y metales)	Solo en predios que linden y tengan acceso directo desde vías de primer y segundo orden (vía nacional y departamental). Se debe consultar los parámetros establecidos en el anexo Fichas Gestión de Residuos Sólidos Ficha 6.

Fichas Normativas Suelo Rural — ZPS Agroforestal

Categorías de Protección — CP 08

ZONA: Zonas de Producción Sostenible (ZPS) Agroforestal				
Vocación: Áreas destinadas a la producción silvoagrícola y silvopastoril, donde se presentan cultivos permanentes, semipermanentes, anuales o transitorios, así como pastos y forrajes con arreglos agroforestales acordes con las potencialidades y limitantes de los suelos.				
Grupo	**Nivel**	**CIIU**	**Descripción**	**Observaciones**
S9	3	Sección I Div. 55 Clases 5514, 5519, 5520	Alojamiento Tipo A y B sólo bajo las modalidades de Posada Turística, Alojamiento Rural y Albergue-Hostal	La infraestructura se incluye en el I.O máximo permito en cada zona, máximo 15 habitaciones 30 personas.
	4	Sección I Div. 55 Clases 5511, 5513, 5514 y 5520	Alojamiento Tipo A y B sólo bajo las modalidades de Hotel, Alojamiento en centros vacacionales, y Alojamiento Rural.	Sólo en corregimientos de Caimalito y Pto Caldas. La infraestructura se incluye en el I.O máximo permito. Condicionado a estudios de capacidad de carga.
S14	2	Sección S Div. 94 Grupo 949	Servicios Religiosos, Actividades de asociaciones religiosas	
ES3	N.A	Clasificación 8552, 8553, 9006, 9321 y 9329.	Diversión y esparcimiento, actividades culturales recreativas y de esparcimiento, parques temáticos.	Actividad CIIU 9321 (atracciones y parques temáticos) Solo en corregimientos de Pto Caldas, Caimalito y en áreas asociadas al Paisaje Cultural Cafetero. Nivel 3 en adelante condicionado a estudios de capacidad de carga.

El desarrollo de cualquier actividad se condiciona a las exigencias de la Autoridad Ambiental en cuanto a los otorgamientos ambientales (Concesiones, permisos de vertimiento, ocupaciones de cauce, permisos de emisiones atmosféricas, aprovechamientos forestales, licencias ambientales entre otros).

En los suelos de protección identificados al interior de estas zonas (Relictos de Bosque, Humedales, Zonas Forestales Protectoras), aplica la reglamentación en cuanto a usos y aprovechamiento determinada por la Autoridad Ambiental.

En el caso que la actividad se desarrolle en una construcción o edificación preexistente y el área de la edificación sea mayor al nivel permitido, se debe solicitar licencia de construcción en sus modalidades de Adecuación y/o Modificación en la cual se debe dar cumplimiento a los criterios de implantación y mitigación de impactos definidos en el Estatuto de Uso del Suelo, en estos casos no se permitirá licencia de construcción en modalidad de Ampliación.

Sede Principal: Calle 25 # 7-48, Unidad Administrativa El Lago, Pisos 2, 7, 10 y 14, Pereira.
Sede Catastro: Carrera 10 # 17-55 Piso 3 Edificio Torre Central, Pereira.
Líneas de Atención: (606) 335 65 35/Catastro: (606) 325 3133
PBX. 3356535-3357218/ Fax (096) 3352279 - Página Web: www.amco.gov.co
Pereira, Risaralda, Colombia

Fichas Normativas Suelo Rural ZPS Agroforestal

Categorías de Protección CP 08

En ningún caso se permitirá el desarrollo de proyectos comerciales, de servicios y/o especiales con áreas superiores a 5000 m2 construidos en suelo rural no suburbano, o en cualquiera de las categorías de protección del suelo rural.

En todas las categorías de protección del suelo rural se prohíben las parcelaciones y subdivisiones prediales destinadas a vivienda campestre. Sólo se permite vivienda campesina dispersa.

6

Plan de Ordenamiento Territorial Municipio de Pereira 2016-2027

4.2 Descripción en los casos que haya cobertura de suelo de protección.

El predio objeto de revisión NO cuenta con suelo de protección, según información gráfica del POT del municipio de Pereira.



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

No cuenta con 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	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

7. MÉTODO VALUATORIO

Teniendo en cuenta las características físicas de los predios el método utilizado para la valoración del inmueble es el método de comparación de mercado, obteniendo los siguientes resultados:

COMPARACION DE MERCADO

Nº	IMAGEN	SECTOR/BARRIO/ VEREDA	TIPO	ÁREA TERRENO	ÁREA CONSTRUCCIÓN	VALOR OFERTA	VALOR NEGOCIADO	% NEGOCIACIÓN	VR. M2 DE CONSTRUCCIÓN	VR M2 TERRENO	OBSERVACIONES	LINK
1		CERRITOS	LOTE	4820,00	0	$ 1.040.000.000	$ 940.000.000	10%	$ -	$195.021	Lotes en Cerritos , Pavas	https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3ab8-d7ca1cea08e4-9ec3-24a40bdc-aba0?page=1&pos=1&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=d40b5e0f-6458-4e09-
2		CERRITOS	LOTE	5000	0	$ 1.150.000.000	$ 978.000.000	15%	$ -	$195.600	Lotes en Cerritos , Pavas	https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3ba5-3cefde4dafb1-a4cc-8ecfa9d7-b6b3?page=1&pos=0&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=d40b5e0f-6458-4e09-
3		CERRITOS	LOTE Y CONSTRUCCION	5150	400	$ 2.200.000.000	$ 2.050.000.000	7%	$ 2.875.000	$174.757	Lotes en Cerritos , Pavas	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-campestre-en-venta/cerritos/pereira/10472527

Nº	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL
1	0	100	0	0	FALSO	$ -	$ -	$ -
2	0	100	0	0	FALSO	$ -	$ -	$ -
3	3	100	0,03	1,5	0,015706	$ 2.921.666	$ 45.888	$ 2.875.000,00

MEDIA ARITMETICA	$188.459
DESV. ESTAND.	$11.870
COEF. VARIAC.	6,30%
COEFICIENTE ASIMETRIA	-0,705
LIM SUP	$200.329
LIM INF	$176.589
VALOR ADOPTADO	**$177.000**

Se adjunta impresión de fecha y hora de consulta.

El análisis estadístico desarrollado para obtener el valor de terreno por metro cuadrado arroja un límite superior $200.329, un límite inferior de $176.589 y un promedio de $188.459 y un coeficiente de variación del 6,30%.

El valor por metro cuadrado adoptado para el predio relacionado en la solicitud es el valor promedio $177.000.

RESUMEN DEL AVALUO

Resumen Valor Comercial Terreno			
	Área M2	Valor Unitario	Valor Total
66001000200000001023900000000			
área util	5327	$ 177.000	$ 942.879.000
TOTAL			$ 942.879.000

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 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
66001000200000001023900000000	2023	5327	0	$ 565.727.400

Fuente: Registro 2023, AMCO

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
66001000200000001023900000000	2024	5327	0	$ 551.660.068

Fuente: Registro 2024, AMCO

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

Elaboró: Gustavo Adolfo Forero González.

Revisó: Maria Camila Morales – Control de calidad
Yohana Yannel Llano Libreros - Jefe de actualización catastral

FORMATO REVISIONES DE AVALUO
VERSION: 01
14/02/2023
DOCUMENTO CONTROLADO

CONCEPTO TÉCNICO AVALUADOR AMCO

No. de RADICACIÓN: RADSC-2023-12224	FECHA RADICACIÓN:
TIPO DE TRÁMITE: REVISION DE AVALUO	
VIGENCIA OBJETO DE SOLICITUD: 2022-2023-2024	
FECHA ELABORACIÓN DE INFORME TÉCNICO: 22-08-2024	
Avaluador (es) AMCO: GUSTAVO ADOLFO FORERO GONZALEZ.	

1. IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN DE LOS PREDIOS

DEPARTAMENTO:	RISARALDA	MUNICIPIO:	PEREIRA
BARRIO/VEREDA:	CERRITOS	DESTINO ECONOMICO:	LOTE URBANIZADO NO CONSTRUIDO
CÓDIGO CATASTRAL:	66001000100000003080580000106 4		
NOMENCLATURA:	LO 23S ET 2 CN PALO ALTO	FMI:	290-190756

Fuente: Archivo de liquidación ampliado UAECD 2022, AMCO

2. IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN VALUATORIA – Vigente

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
66001000100000003080580000106 4	2022	12.518	0	$ 751.080.000

Fuente: Registro 2022, AMCO

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
66001000100000003080580000106 4	2023	12.518	0	$ 773.612.000

Fuente: Registro 2023, AMCO

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
66001000100000003080580000106 4	2024	12.518	0	$ 808.502.000

Fuente: Registro 2024, AMCO

3. IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN PROPIETARIO

NOMBRE PROPIETARIO:	CLAUDIA PATRICIA ROSAS SANCHEZ	NO. IDENTIFICACIÓN:	52146895

Fuente: Registro 1 2024, AMCO

4. NORMA URBANÍSTICA:

4.1 General

Fichas Normativas Suelo Rural. Sector Normativo CP08 con Área de actividad: silvoagrícola y silvopastoril, donde se presentan cultivos permanentes, semipermanentes, anuales o transitorios, así como pastos y forrajes con arreglos agroforestales acordes con las potencialidades y limitantes de los suelos. Plan de Ordenamiento Territorial Municipio de Pereira.

Fichas Normativas Suelo Rural — ZPS Agroforestal

Categorías de Protección — CP 08

ZONA NORMATIVA
Zona de Producción Sostenible Agroforestal

GENERALIDADES

CATEGORÍA: PROTECCIÓN DEL SUELO RURAL

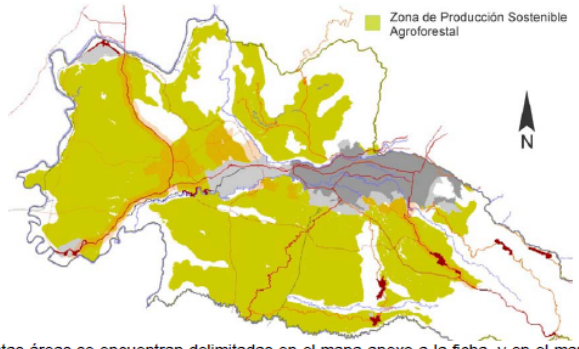
SUELOS PARA LA PRODUCCIÓN SOSTENIBLE

Suelos que por sus características están definidos como de Producción Sostenible Agroforestal según la Zonificación Ambiental de la CARDER.

VOCACIÓN

Áreas destinadas a la producción silvoagrícola y silvopastoril, donde se presentan cultivos permanentes, semipermanentes, anuales o transitorios, así como pastos y forrajes con arreglos agroforestales acordes con las potencialidades y limitantes de los suelos.

LOCALIZACIÓN



Estas áreas se encuentran delimitadas en el mapa anexo a la ficha, y en el mapa 37 "Zonificación del Suelo Rural"

Plan de Ordenamiento Territorial Municipio de Pereira
2015-2027

Fichas Normativas Suelo Rural — ZPS Agroforestal

Categorías de Protección — CP 08

USOS DEL SUELO

ZONA: Zonas de Producción Sostenible (ZPS) Agroforestal				
Vocación: Areas destinadas a la producción silvoagrícola y silvopastoril, donde se presentan cultivos permanentes, semipermanentes, anuales o transitorios, así como pastos y forrajes con arreglos agroforestales acordes con las potencialidades y limitantes de los suelos.				
Grupo	**Nivel**	**CIIU**	**Descripción**	**Observaciones**
Uso Principal				
SiAgr	N.A.	Sección A Grupos 11, 12, 13, 15 y 16	Silvoagrícolas (Cultivos permanentes y transitorios con arreglos agroforestales)	Implementación de Buenas Prácticas Agrícolas; Se deberán implementar técnicas silvopastoriles y Silvoagrícolas, tales como: árboles con cultivos agrícolas, plantaciones combinadas con cultivos intercalados, árboles multiestratos.
SiP	N.A.	CIIU Sección A Grupos 14, 15, 16 y 31	Silvopastoriles (explotación pecuaria con asociación forestal)	
Usos Compatibles / Complementarios				
R2	N.A.	N.A.	Solo bajo la modalidad de Vivienda rural dispersa	
Ct	N.A.	CIIU Sección A Div. 01 Grupos 11, 12, 13 y 16	Cultivos Transitorios y anuales	Implementación de Buenas Prácticas Agrícolas, Todo tipo de cultivo deberá implementar prácticas de agricultura de conservación.
Cac	N.A.		Cultivos de Autoconsumo	
Pi	N.A.	CIIU Sección A Div. 01 Grupos 14, 16 y Div. 03 clases 0312 y 0322	Pecuario intensivo, incluye pesca y acuicultura.	
Pac	N.A.		Pecuario de autoconsumo.	
Fpd	N.A.	Sección A, Div. 02	Forestal productor, Silvicultura y extracción de madera	
Fpt	N.A.	N.A.	Forestal protector.	En suelos de Protección
E	2	N.A.	Escala Veredal y Corregimental (Salud, Educación, Cultural, Granjas experimentales, Centros de Acopio)	
Rp	3	Sección R Div. 90, 91 y 93; excepto 9321.	Recreación Pasiva	Mayor a 25 visitantes /día Condicionado a estudios de capacidad de carga del sector o vereda.
Tr - Te	2		Agroturismo-Turismo Rural y Ecoturismo-Turismo Ecológico	

2

Fichas Normativas Suelo Rural — ZPS Agroforestal

Categorías de Protección — CP 08

ZONA: Zonas de Producción Sostenible (ZPS) Agroforestal				
Vocación: Areas destinadas a la producción silvoagrícola y silvopastoril, donde se presentan cultivos permanentes, semipermanentes, anuales o transitorios, así como pastos y forrajes con arreglos agroforestales acordes con las potencialidades y limitantes de los suelos.				
Grupo	**Nivel**	**CIIU**	**Descripción**	**Observaciones**
Usos Restringidos / Condicionados				
CpCs	N.A.	Sección A Div. 1 Grupos 11, 12, 13 y 16	Cultivos Permanentes y semipermanente	Implementación de Buenas Prácticas Agrícolas; Se deberán implementar técnicas silvopastoriles y Silvoagrícolas.
Psemi	N.A.	Sección A Div. 1 Grupos 14 y 16	Pecuario Semi-intensivo	
AgrIn	3	Sección C Div. 10 excepto grupo 108	Agroindustria Elaboración de productos alimenticios	Restringido a condiciones de implantación, Accesibilidad directa desde vías de primer, segundo y tercer orden.
		Sección C Div. 16	Agroindustria Transformación de madera y corcho	
E	4	N.A.	Equipamiento de Escala Municipal y Regional	Del nivel 3 en adelante condicionado a predios mayores a 2 ha, localizados a una distancia no mayor a 1000 mts de vías de primer y segundo orden (excepto Vía Alsacia) y responder a criterios de ubicación definidos en DTS para equipamientos. Deben cumplir con I.O. de 30% máximo.
C	2	Sección G Grupos 471 y 472	Comercio al por menor	Solo asociado a vivienda o edificación existente que no implique nueva construcción. En áreas delimitadas dentro del PCC, se pueden realizar desarrollos de nuevas edificaciones cumpliendo Índices de Ocupación y normas urbanísticas y de edificabilidad.
S	2	Sección S Div 95 y 96	Servicios Cotidianos, Personales y Ocasionales, Excepto Servicios Sexuales	
		Sección L Div. 75	Actividades Veterinarias	
		Sección I, Grupos 561 y 562	Actividades de servicios de comidas y bebidas	
S	3	Sección P Div. 85	Servicios de Educación	
		Sección Q Div. 86 y 87	Actividades de Atención a la Salud	
		Sección R Grupos 900, 910 y 931	Recreación y Esparcimiento	
		Sección D Grupo 351	Generación y Transmisión de Energía	Condicionado a permisos y autorizaciones ambientales.

3

Plan de Ordenamiento Territorial Municipio de Pereira 2015-2027

Fichas Normativas Suelo Rural

Categorías de Protección

ZPS Agroforestal

CP 08

ZONA: Zonas de Producción Sostenible (ZPS) Agroforestal				
Vocación: Areas destinadas a la producción silvoagrícola y silvopastoril, donde se presentan cultivos permanentes, semipermanentes, anuales o transitorios, así como pastos y forrajes con arreglos agroforestales acordes con las potencialidades y limitantes de los suelos.				
Grupo	Nivel	CIIU	Descripción	Observaciones
		Sección D Grupo 352	Producción de gas; distribución de combustibles gaseosos por tuberías	
		Sección E Div. 36 y 37	Distribución y tratamiento del recurso hídrico	
		Sección H, Div. 52	Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	Actividad de Almacenamiento asociado al transporte solo en predios con acceso a vías de primer y segundo orden
		Sección H, Div. 52 Clase 5210	Servicios de Almacenamiento y Depósitos	Actividad de Almacenamiento y Bodegaje asociado a la productividad Agropecuaria.
Ra	2	Sección R Div. 90, 91 y 93; excepto 9321.	Recreación Activa	
I	2	Sección C Div. 13, 14, 15, 16, 23, 24, 31 y 32 Excepto clases 2394, 2395 y 2399	Industria Artesanal y Liviana	
S9	3	Sección I Div. 55 Clases 5514, 5519, 5520	Alojamiento Tipo A y B sólo bajo las modalidades de Posada Turística, Alojamiento Rural y Albergue-Hostal	La infraestructura se incluye en el I.O máximo permito en cada zona, máximo 15 habitaciones 30 personas.
	4	Sección I Div. 55 Clases 5511, 5513, 5514 y 5520	Alojamiento Tipo A y B sólo bajo las modalidades de Hotel, Alojamiento en centros vacacionales, y Alojamiento Rural.	Sólo en corregimientos de Caimalito y Pto Caldas. La infraestructura se incluye en el I.O máximo permito. Condicionado a estudios de capacidad de carga.
S14	2	Sección S Div. 94 Grupo 949	Servicios Religiosos, Actividades de asociaciones religiosas	
ES3	N.A	Clasificación 8552, 8553, 9006, 9321 y 9329.	Diversión y esparcimiento, actividades culturales recreativas y de esparcimiento, parques temáticos.	Actividad CIIU 9321 (atracciones y parques temáticos) Solo en corregimientos de Pto Caldas, Caimalito y en áreas asociadas al Paisaje Cultural Cafetero. Nivel 3 en adelante condicionado a estudios de capacidad de carga.

4

Plan de Ordenamiento Territorial Municipio de Pereira
2015-2027

Fichas Normativas Suelo Rural

Categorías de Protección

ZPS Agroforestal

CP 08

ZONA: Zonas de Producción Sostenible (ZPS) Agroforestal				
Vocación: Areas destinadas a la producción silvoagrícola y silvopastoril, donde se presentan cultivos permanentes, semipermanentes, anuales o transitorios, así como pastos y forrajes con arreglos agroforestales acordes con las potencialidades y limitantes de los suelos.				
Grupo	Nivel	CIIU	Descripción	Observaciones
S9	3	Sección I Div. 55 Clases 5514, 5519, 5520	Alojamiento Tipo A y B sólo bajo las modalidades de Posada Turística, Alojamiento Rural y Albergue-Hostal	La infraestructura se incluye en el I.O máximo permito en cada zona, máximo 15 habitaciones 30 personas.
	4	Sección I Div. 55 Clases 5511, 5513, 5514 y 5520	Alojamiento Tipo A y B sólo bajo las modalidades de Hotel, Alojamiento en centros vacacionales, y Alojamiento Rural.	Sólo en corregimientos de Caimalito y Pto Caldas. La infraestructura se incluye en el I.O máximo permito. Condicionado a estudios de capacidad de carga.
S14	2	Sección S Div. 94 Grupo 949	Servicios Religiosos, Actividades de asociaciones religiosas	
ES3	N.A	Clasificación 8552, 8553, 9006, 9321 y 9329.	Diversión y esparcimiento, actividades culturales recreativas y de esparcimiento, parques temáticos.	Actividad CIIU 9321 (atracciones y parques temáticos) Solo en corregimientos de Pto Caldas, Caimalito y en áreas asociadas al Paisaje Cultural Cafetero. Nivel 3 en adelante condicionado a estudios de capacidad de carga.

5

El desarrollo de cualquier actividad se condiciona a las exigencias de la Autoridad Ambiental en cuanto a los otorgamientos ambientales (Concesiones, permisos de vertimiento, ocupaciones de cauce, permisos de emisiones atmosféricas, aprovechamientos forestales, licencias ambientales entre otros).

En los suelos de protección identificados al interior de estas zonas (Relictos de Bosque, Humedales, Zonas Forestales Protectoras), aplica la reglamentación en cuanto a usos y aprovechamiento determinada por la Autoridad Ambiental.

En el caso que la actividad se desarrolle en una construcción o edificación preexistente y el área de la edificación sea mayor al nivel permitido, se debe solicitar licencia de construcción en sus modalidades de Adecuación y/o Modificación en la cual se debe dar cumplimiento a los criterios de implantación y mitigación de impactos definidos en el Estatuto de Uso del Suelo, en estos casos no se permitirá licencia de construcción en modalidad de Ampliación.

Plan de Ordenamiento Territorial Municipio de Pereira
2016-2027

Fichas Normativas Suelo Rural ZPS Agroforestal

Categorías de Protección CP 08

En ningún caso se permitirá el desarrollo de proyectos comerciales, de servicios y/o especiales con áreas superiores a 5000 m2 construidos en suelo rural no suburbano, o en cualquiera de las categorías de protección del suelo rural.

En todas las categorías de protección del suelo rural se prohíben las parcelaciones y subdivisiones prediales destinadas a vivienda campestre. Sólo se permite vivienda campesina dispersa.

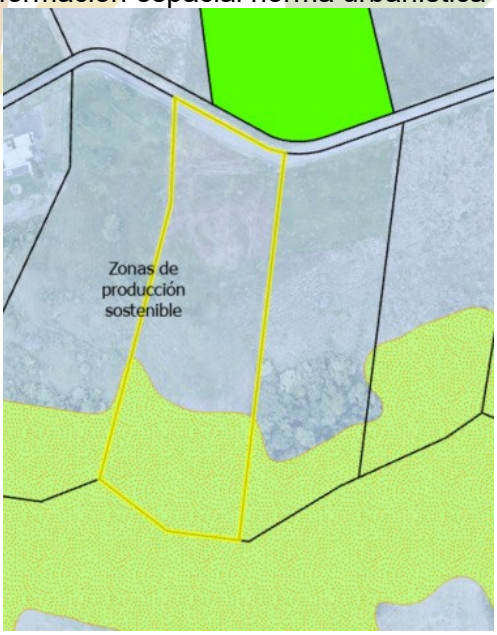
6

Plan de Ordenamiento Territorial Municipio de Pereira 2016-2027

4.2 Descripción en los casos que haya cobertura de suelo de protección.

El predio objeto de revisión cuenta con un porcentaje aproximado de 34,83% del área total del predio que se encuentra en suelo de protección, según información gráfica del POT del municipio de Pereira

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

No cuenta con unidades de construcción con los datos correspondientes los cuales se validan para verificar que la liquidación se encuentre correcta.

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

( ) 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	N.A	N.A	N.A	N.A	N.A

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:

COMPARACION DE MERCADO

Nº	IMAGEN	SECTOR/BARRIO/ VEREDA	TIPO	ÁREA TERRENO	ÁREA CONSTRUCCIÓN	VALOR OFERTA	VALOR NEGOCIADO	% NEGOCIACIÓN	VR. M2 DE CONSTRUCCIÓN	VR M2 TERRENO	OBSERVACIONES	FUENTE Y CONTACTO	LINK
1		CERRITOS	LOTE	10850	0	$ 651.000.000	$ 640.000.000	2%	$ -	$58.986	Lote en venta en Pereira, con área de 10850 m2, con acueducto, alcantarillado, energía, telefonía, gas e Internet, ubicado en conjunto cerrado que cuenta con portería y amplias	3009121600 - RENTAR INMOBILIARIA	https://fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/cerritos/pereira/3078729
2		PALO ALTO	LOTE	10046	0	$ 700.000.000	$ 684.000.000	2%	$ -	$68.087	Lote de 10046 con todos los servicos publicos.	3186043449- RENTO	https://fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/cerritos/pereira/7717053
3		VIA MALABAR	LOTE	13846	0	$ 899.795.000	$ 878.000.000	2%	$ -	$63.412	Lote de 13843 M2 para la venta en Cerritos. El cual cuenta con ríó y guadual, portería con vigilancia las 24 horas del día; hermoso lote en uno de los sectores mas exclusivos de Pereira, excelente	3009121600 - RENTAR INMOBILIARIA	https://fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/cerritos/pereira/2269654
4		ENTRADA CARMELITA	LOTE	10893	0	$ 653.000.000	$ 640.000.000	2%	$ -	$58.753	Se ofrece para la venta lote en excelente zona cerca al área urbana con un área de 10893 m2, con acueducto y alcantarillado, ubicado en conjunto cerrado que cuenta con portería y amplias	3009121600 - RENTAR INMOBILIARIA	https://fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/cerritos/pereira/3113911

Nº	EDAD	VIDA ÚTIL		EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL
1	0	100		0	0	FALSO	$ -	$ -	$ -
2	0	100		0	0	FALSO	$ -	$ -	$ -
3	0	100		0	0	FALSO	$ -	$ -	$ -
4	0	100		0	0	FALSO	$ -	$ -	$ -
5	0	100		0	0	FALSO	$ -	$ -	$ -

MEDIA ARITMETICA	$62.310
DESV. ESTAND.	$4.408
COEF. VARIAC.	7,07%
COEFICIENTE ASIMETRIA	0,506
LIM SUP	$66.717
LIM INF	$57.902
VALOR ADOPTADO	**$62.000**

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 de 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
66001000100000003080580000108 6	2024	12518	0	$ 310.219.632

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
66001000100000003080580000108 6	2023	12518	0	$ 302.505.735

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
66001000100000003080580000108 6	2022	12518	0	$ 293.694.889

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

Elaboró: Gustavo Adolfo Forero González.

Revisó: Maria Camila Morales – Control de calidad
Yohana Yannel Llano Libreros - Jefe de actualización catastral

CONCEPTO TÉCNICO AVALUADOR AMCO

No. de RADICACIÓN: RADSC-2023-10397	FECHA RADICACIÓN: 09/08/2023
TIPO DE TRÁMITE: REVISION DE AVALUO	
VIGENCIA OBJETO DE SOLICITUD: 2022	
FECHA ELABORACIÓN DE INFORME TÉCNICO: 11-08-2024	
Avaluador (es) AMCO: GUSTAVO ADOLFO FORERO GONZALEZ.	

1. IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN DE LOS PREDIOS

DEPARTAMENTO:	Risaralda	MUNICIPIO:	Pereira
BARRIO/VEREDA:	MALABAR	DESTINO ECONOMICO:	A Habitacional
CÓDIGO CATASTRAL:	66001000200000002011800000067		
NOMENCLATURA:	LO NUMERO VEINTIUNO 21 RINCON DEL MONTE CONDOMINIO HACIENDA MALABAR P.H	FMI:	290-228495

Fuente: Archivo de liquidación ampliado UAECD 2024, AMCO

2. IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN VALUATORIA – Vigente

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
66001000200000002011800000067	2022	4102	0	$ 492.240.000

Fuente: Registro 2022, AMCO

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
66001000200000002011800000067	2023	4102	0	$ 507.007.000

Fuente: Registro 2023, AMCO

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
66001000200000002011800000067	2024	4102	0	$ 529.873.000

Fuente: Registro 2024, AMCO

3. IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN PROPIETARIO

NOMBRE PROPIETARIO:	INVERSIONES LADA S.A.S	NO. IDENTIFICACIÓN:	9005154198

Fuente: Registro 1 2024, AMCO

4. NORMA URBANÍSTICA:

Fichas Normativas Suelo Rural ZPS Agroforestal Categorías de Protección CP 08 Plan de Ordenamiento Territorial Municipio de Pereira 2016-2027 1 ZONA NORMATIVA Zona de Producción Sostenible Agroforestal GENERALIDADES CATEGORÍA: PROTECCIÓN DEL SUELO RURAL SUELOS PARA LA PRODUCCIÓN SOSTENIBLE Suelos que por sus características están definidos como de Producción Sostenible Agroforestal según la Zonificación Ambiental de la CARDER. Reglamentado por el Acuerdo 035 del 23 de diciembre de 2016.



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 de terreno del predio objeto de revisión.

6. ANÁLISIS DE CONSTRUCCIONES

Se encuentran dentro de la información de la base catastral, No cuenta con unidades de construcción con los datos correspondientes los cuales se validan para verificar que la liquidación se encuentre correcta.

Con visita ( ) Sin Visita (X)

USO	ÁREA CONSTRUIDA	PUNTAJE	EDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

7. MÉTODO VALUATORIO

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:

COMPARACION DE MERCADO

Nº	DIRECCIÓN	TIPO	ÁREA TERRENO	ÁREA CONSTRUCCIÓN	VALOR OFERTA	VALOR DEPURADO	% NEGOCIACIÓN	FUENTE Y/O TELEFONO		VR M2 AREA PRIVADA	OBSERVACIONES	LINK
1		LOTE	4132	0	$ 1.570.356.840	$ 1.500.000.000	5%		$ -	$ 363.020	EN VENTA DE HERMOSO LOTE EN CONDOMINIO CERRADO MALABAR FORMA EN L Este hermoso lote esta ubicado a tan solo cinco minutos de la portería principal del Condominio Campestre sector Malabar Cerritos	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/cerritos/pereira/7997069
2		CASA CONDOMINIO	5070	404	$ 3.500.000.000	$ 3.100.000.000	13%		$ 2.682.000	$ 397.726	Hermosa casa en venta sector Cerritos Pereira. Área construida de 404 m2, lote de 5, 070 m2, rodeada de área de cesión de 15.000 m2; conjunto cerrado	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-campestre-en-venta/cerritos/pereira/6497308
3		LOTE	5128	0	$ 2.200.000.000	$ 2.000.000.000	10%		$ -	$ 390.016	Excelente oportunidad de inversión en el sector de Cerritos: un lote en venta dentro de un condominio campestre exclusivo. Este lote ofrece una amplia área privada	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/cerritos/pereira/8133676
4		CASA CONDOMINIO	3750	800	$ 3.800.000.000	$ 3.300.000.000	15%		$ 2.384.000	$ 371.413	Se vende casa en el conjunto MALABAR, la casa tiene 800 M2 construidos, sobre un lote de 3.750 M2,	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-campestre-en-venta/cerritos/pereira/5824443

Nº	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL
1	0	100	0	0	FALSO	$ -	$ -	$ -
2	2	100	0,02	1,5	0,010458	$ 2.711.333	$ 28.355	$ 2.682.000
3	0	100	0	0	FALSO	$ -	$ -	$ -
4	8	100	0,08	2,5	0,12066	$ 2.711.333	$ 327.149	$ 2.384.000

PROMEDIO	$380.544
DESV. ESTAND.	$16.077
COEF. VARIAC.	4,22%
LIM SUP	$396.621
LIM INF	$364.467
VALOR ADOPTADO	**$381.000**

Se adjunta impresión de fecha y hora de consulta.

De acuerdo al análisis de comparación de mercado se tomaron como referencia tres ofertas las cuales corresponden a lotes de terreno, las cuales cuentan con áreas similares y ubicación cerca al predio objeto de revisión. Se realiza la depuración de porcentaje de negociación con el fin de obtener el valor bruto de terreno.

El análisis estadístico desarrollado para obtener el valor de terreno por metro cuadrado arroja un límite superior $396.621, un límite inferior de $364.467, y un promedio de $380.544 y un coeficiente de variación del 4,22%.

El valor por metro cuadrado adoptado para el predio relacionado en la solicitud es el valor promedio $381.000.

RESUMEN DEL AVALUO

Resumen Valor Comercial Terreno			
	Área M2	Valor Unitario	Valor Total
66001000200000002011800000067			
área util	3289	$ 381.000	$ 1.253.109.000
TOTAL			$ 1.253.109.000

8. RESPUESTA A LOS ARGUMENTOS DEL SOLICITANTE.

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.: 1149 de 2021 del IGAC.

Con conforme a lo solicitado en el radicado se manifiesta un cambio de área de terreno, teniendo en cuenta que el predio esta sometido a régimen de propiedad horizontal y se le debe añadir áreas comunes.

9. CONCLUSIONES

Caso de 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

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
66001000200000002011800000067	2022	4102	0	$ 492.240.000

Fuente: Registro 2022, AMCO

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
66001000200000002011800000067	2023	4102	0	$ 507.007.000

Fuente: Registro 2023, AMCO

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
66001000200000002011800000067	2024	4102	0	$ 529.873.000

Fuente: Registro 2024, AMCO

Elaboró: Gustavo Adolfo Forero González.

Revisó: Maria Camila Morales – Control de calidad
Yohana Yannel Llano Libreros - Jefe de actualización catastral

CONCEPTO TÉCNICO AVALUADOR AMCO

No. de RADICACIÓN: RADSC-2023-03189	FECHA RADICACIÓN:
TIPO DE TRÁMITE: REVISION DE AVALUO	
VIGENCIA OBJETO DE SOLICITUD: 2023	
FECHA ELABORACIÓN DE INFORME TÉCNICO: 15-08-2024	
Avaluador (es) AMCO: GUSTAVO ADOLFO FORERO GONZALEZ.	

Si aplica

Fecha de Visita:	Quien realizó la visita:

1. IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN DE LOS PREDIOS

DEPARTAMENTO:	Risaralda	MUNICIPIO:	PEREIRA
BARRIO/VEREDA:	CERRITOS MALABAR	DESTINO ECONOMICO:	AGROPECUARIO
CÓDIGO CATASTRAL:	66001000200000001023700000000		
NOMENCLATURA:	SECTOR PARAJE PAVAS LOTE DE TERRENO NO. 1	FMI:	290-214008

Fuente: Archivo de liquidación ampliado UAECD 2022, AMCO

2. IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN VALUATORIA – Vigente

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
66001000200000001023700000000	2022	8.726	130	1.196.510.000

Fuente: Registro 2022, AMCO

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
66001000200000001023700000000	2023	8.726	130	1.232.405.000

Fuente: Registro 2023, AMCO

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
66001000200000001023700000000	2024	8.726	130	1.263.831.000

Fuente: Registro 2024, AMCO

3. IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN PROPIETARIO

NOMBRE PROPIETARIO:	LUIS GUILLERMO BOTERO MONTOYA	NO. IDENTIFICACIÓN:	10239578

Fuente: Registro 1 2022, AMCO

4. NORMA URBANÍSTICA:

4.1 General

Fichas Normativas Suelo Rural. Sector Normativo CP08 con Área de actividad: silvoagrícola y silvopastoril, donde se presentan cultivos permanentes, semipermanentes, anuales o transitorios, así como pastos y forrajes con arreglos agroforestales acordes con las potencialidades y limitantes de los suelos. Plan de Ordenamiento Territorial Municipio de Pereira.

Fichas Normativas Suelo Rural — ZPS Agroforestal

Categorías de Protección — CP 08

ZONA NORMATIVA
Zona de Producción Sostenible Agroforestal

GENERALIDADES

CATEGORÍA: PROTECCIÓN DEL SUELO RURAL

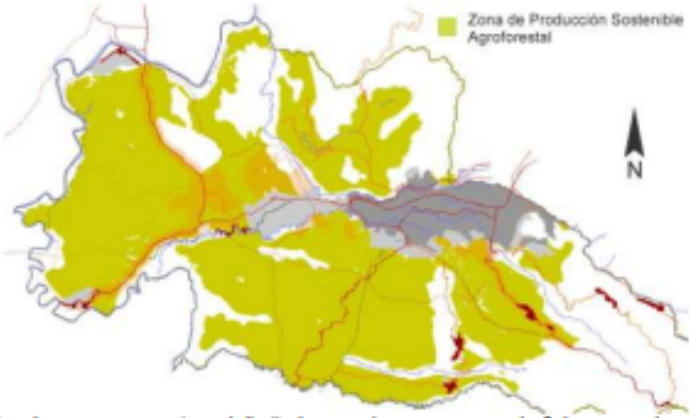
SUELOS PARA LA PRODUCCIÓN SOSTENIBLE

Suelos que por sus características están definidos como de Producción Sostenible Agroforestal según la Zonificación Ambiental de la CARDER.

VOCACIÓN

Áreas destinadas a la producción silvoagrícola y silvopastoril, donde se presentan cultivos permanentes, semipermanentes, anuales o transitorios, así como pastos y forrajes con arreglos agroforestales acordes con las potencialidades y limitantes de los suelos.

LOCALIZACIÓN



Estas áreas se encuentran delimitadas en el mapa anexo a la ficha, y en el mapa 37 "Zonificación del Suelo Rural"

Plan de Ordenamiento Territorial Municipio de Pereira 2016-2027

Fichas Normativas Suelo Rural

Categorías de Protección

ZPS Agroforestal

CP 08

USOS DEL SUELO

ZONA: Zonas de Producción Sostenible (ZPS) Agroforestal				
Vocación: Áreas destinadas a la producción silvoagrícola y silvopastoril, donde se presentan cultivos permanentes, semipermanentes, anuales o transitorios, así como pastos y forrajes con arreglos agroforestales acordes con las potencialidades y limitantes de los suelos.				
Grupo	**Nivel**	**CIIU**	**Descripción**	**Observaciones**
Uso Principal				
SiAgr	N.A.	Sección A Grupos 11, 12, 13, 15 y 16	Silvoagrícolas (Cultivos permanentes y transitorios con arreglos agroforestales)	Implementación de Buenas Prácticas Agropecuarias; Se deberán implementar técnicas silvopastoriles y Silvoagrícolas, tales como: árboles con cultivos agrícolas, plantaciones combinadas con cultivos intercalados, árboles multiestratos.
SiP	N.A.	CIIU Sección A Grupos 14, 15, 16 y 31	Silvopastoriles (explotación pecuaria con asociación forestal)	
Usos Compatibles / Complementarios				
R2	N.A.	N.A.	Solo bajo la modalidad de Vivienda rural dispersa	
Ct	N.A.	CIIU Sección A Div. 01 Grupos 11, 12, 13 y 16	Cultivos Transitorios y anuales	Implementación de Buenas Prácticas Agropecuarias, Todo tipo de cultivo deberá implementar prácticas de agricultura de conservación.
Cac	N.A.		Cultivos de Autoconsumo	
Pi	N.A.	CIIU Sección A Div. 01 Grupos 14, 16 y Div. 03 clases 0312 y 0322	Pecuario intensivo, incluye pesca y acuicultura.	
Pac	N.A.		Pecuario de autoconsumo.	
Fpd	N.A.	Sección A, Div. 02	Forestal productor, Silvicultura y extracción de madera	
Fpt	N.A.	N.A.	Forestal protector.	En suelos de Protección
E	2	N.A.	Escala Veredal y Corregimental (Salud, Educación, Cultural, Granjas experimentales, Centros de Acopio)	
Rp	3	Sección R Div. 90, 91 y 93; excepto 9321.	Recreación Pasiva	Mayor a 25 visitantes /día Condicionado a estudios de capacidad de carga del sector o vereda.

Fichas Normativas Suelo Rural

Categorías de Protección

ZPS Agroforestal

CP 08

ZONA: Zonas de Producción Sostenible (ZPS) Agroforestal				
Vocación: Áreas destinadas a la producción silvoagrícola y silvopastoril, donde se presentan cultivos permanentes, semipermanentes, anuales o transitorios, así como pastos y forrajes con arreglos agroforestales acordes con las potencialidades y limitantes de los suelos.				
Grupo	**Nivel**	**CIIU**	**Descripción**	**Observaciones**
Tr - Te	2		Agroturismo-Turismo Rural y Ecoturismo-Turismo Ecológico	
Usos Restringidos / Condicionados				
CpCs	N.A	Sección A Div. 1 Grupos 11, 12, 13 y 16	Cultivos Permanentes y semipermanente	Implementación de Buenas Prácticas Agropecuarias; Se deberán implementar técnicas silvopastoriles y Silvoagrícolas.
Psemi	N.A	Sección A Div. 1 Grupos 14 y 16	Pecuario Semi-intensivo	
AgrIn	3	Sección C Div. 10 excepto grupo 108	Agroindustria Elaboración de productos alimenticios	Restringido a condiciones y criterios de implantación, Accesibilidad directa desde vías de primer, segundo y tercer orden.
		Sección C Div. 16	Agroindustria Transformación de madera y corcho	
E	4	N.A.	Equipamiento de Escala Municipal y Regional	Del nivel 3 en adelante condicionado a predios mayores a 2 ha, localizados a una distancia no mayor a 1000 mts de vías de primer y segundo orden (excepto Vía Alsacia) y responder a criterios de ubicación definidos en DTS para equipamientos. Deben cumplir con I.O. de 30% máximo.
C	2	Sección G Grupos 471 y 472	Comercio al por menor	Solo asociado a vivienda o edificación existente que no implique nueva construcción. En áreas delimitadas dentro del PCC, se pueden realizar desarrollos de nuevas edificaciones cumpliendo Índices de Ocupación y normas urbanísticas y de edificabilidad.
S	2	Sección S Div 95 y 96	Servicios Cotidianos, Personales y Ocasionales, Excepto Servicios Sexuales	
		Sección L Div. 75	Actividades Veterinarias	
		Sección I, Grupos 561 y 562	Actividades de servicios de comidas y bebidas	
S	3	Sección P Div. 85	Servicios de Educación	
		Sección Q Div. 86 y 87	Actividades de Atención a la Salud	
		Sección R Grupos 900, 910 y 931	Recreación y Esparcimiento	

Plan de Ordenamiento Territorial Municipio de Pereira 2016-2027

Fichas Normativas Suelo Rural — ZPS Agroforestal

Categorías de Protección — CP 08

ZONA: Zonas de Producción Sostenible (ZPS) Agroforestal				
Vocación: Áreas destinadas a la producción silvoagrícola y silvopastoril, donde se presentan cultivos permanentes, semipermanentes, anuales o transitorios, así como pastos y forrajes con arreglos agroforestales acordes con las potencialidades y limitantes de los suelos.				
Grupo	**Nivel**	**CIIU**	**Descripción**	**Observaciones**
		Sección D Grupo 351	Generación y Transmisión de Energía	Condicionado a permisos y autorizaciones ambientales.
		Sección D Grupo 352	Producción de gas; distribución de combustibles gaseosos por tuberías	
		Sección E Div. 36 y 37	Distribución y tratamiento del recurso hídrico	
		Sección H Div. 52 Grupo 521	Servicios de Almacenamiento y Depósitos, Actividad de Almacenamiento y Bodegaje asociado a la productividad Agropecuaria.	
		Sección H Div. 52 Grupo 521	Servicios de almacenamiento y depósitos temporal colectivo de residuos comunes no biodegradables (vidrio, plástico, papel y metales), residuos domiciliarios mezclados, y residuos biodegradables agroindustriales.	Se debe consultar los parámetros establecidos en el anexo Fichas Gestión de Residuos Sólidos. Fichas 1, 2 y 4
		Sección H, Div. 52 Grupo 522	Actividades de las estaciones, vías y servicios complementarios para el transporte.	Solo en predios que linden y tengan acceso desde vías de primer y segundo orden (vía nacional y departamental)
Ra	2	Sección R Div. 90, 91 y 93; excepto 9321.	Recreación Activa	
I	2	Sección C Div. 13, 14, 15, 16, 23, 24, 31 y 32, Excepto clases 2394, 2395 y 2399	Industria Artesanal y Liviana de productos textiles, prendas de vestir, Artículos de cuero, Transformación de la madera y fabricación de productos de madera, Fabricación de otros productos minerales no metálicos, Fabricación de productos metalúrgicos básicos, Fabricación de muebles, Otras industrias manufactureras.	Restringido a condiciones y criterios de implantación, Accesibilidad directa desde vías de primer, segundo y tercer orden.
I	2	Sección C Grupo 222 y Clase 2821	Industria Artesanal y Liviana de formas básicas de plástico y Fabricación de maquinaria agropecuaria y forestal.	Restringido a condiciones y criterios de implantación, Solo en predios que linden y tengan acceso directo desde vías de primer y segundo orden.
C6	2	Sección E Clase 3830 y Sección G Clase 4665	Recuperación de Materiales, Comercio de residuos comunes no biodegradables (vidrio, plástico, papel y metales)	Solo en predios que linden y tengan acceso directo desde vías de primer y segundo orden (vía nacional y departamental). Se debe consultar los parámetros establecidos en el anexo Fichas Gestión de Residuos Sólidos Ficha 6.

4

Fichas Normativas Suelo Rural — ZPS Agroforestal

Categorías de Protección — CP 08

ZONA: Zonas de Producción Sostenible (ZPS) Agroforestal				
Vocación: Áreas destinadas a la producción silvoagrícola y silvopastoril, donde se presentan cultivos permanentes, semipermanentes, anuales o transitorios, así como pastos y forrajes con arreglos agroforestales acordes con las potencialidades y limitantes de los suelos.				
Grupo	**Nivel**	**CIIU**	**Descripción**	**Observaciones**
S9	3	Sección I Div. 55 Clases 5514, 5519, 5520	Alojamiento Tipo A y B sólo bajo las modalidades de Posada Turística, Alojamiento Rural y Albergue-Hostal	La infraestructura se incluye en el I.O máximo permito en cada zona, máximo 15 habitaciones 30 personas.
	4	Sección I Div. 55 Clases 5511, 5513, 5514 y 5520	Alojamiento Tipo A y B sólo bajo las modalidades de Hotel, Alojamiento en centros vacacionales, y Alojamiento Rural.	Sólo en corregimientos de Caimalito y Pto Caldas. La infraestructura se incluye en el I.O máximo permito. Condicionado a estudios de capacidad de carga.
S14	2	Sección S Div. 94 Grupo 949	Servicios Religiosos, Actividades de asociaciones religiosas	
ES3	N.A	Clasificación 8552, 8553, 9006, 9321 y 9329.	Diversión y esparcimiento, actividades culturales recreativas y de esparcimiento, parques temáticos.	Actividad CIIU 9321 (atracciones y parques temáticos) Solo en corregimientos de Pto Caldas, Caimalito y en áreas asociadas al Paisaje Cultural Cafetero. Nivel 3 en adelante condicionado a estudios de capacidad de carga.

5

El desarrollo de cualquier actividad se condiciona a las exigencias de la Autoridad Ambiental en cuanto a los otorgamientos ambientales (Concesiones, permisos de vertimiento, ocupaciones de cauce, permisos de emisiones atmosféricas, aprovechamientos forestales, licencias ambientales entre otros).

En los suelos de protección identificados al interior de estas zonas (Relictos de Bosque, Humedales, Zonas Forestales Protectoras), aplica la reglamentación en cuanto a usos y aprovechamiento determinada por la Autoridad Ambiental.

En el caso que la actividad se desarrolle en una construcción o edificación preexistente y el área de la edificación sea mayor al nivel permitido, se debe solicitar licencia de construcción en sus modalidades de Adecuación y/o Modificación en la cual se debe dar cumplimiento a los criterios de implantación y mitigación de impactos definidos en el Estatuto de Uso del Suelo, en estos casos no se permitirá licencia de construcción en modalidad de Ampliación.

Fichas Normativas Suelo Rural ZPS Agroforestal

Categorías de Protección CP 08

En ningún caso se permitirá el desarrollo de proyectos comerciales, de servicios y/o especiales con áreas superiores a 5000 m2 construidos en suelo rural no suburbano, o en cualquiera de las categorías de protección del suelo rural.

En todas las categorías de protección del suelo rural se prohíben las parcelaciones y subdivisiones prediales destinadas a vivienda campestre. Sólo se permite vivienda campesina dispersa.

6

4.2 Descripción en los casos que haya cobertura de suelo de protección.

El predio objeto de revisión NO cuenta con suelo de protección, según información gráfica del POT del municipio de Pereira.



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 de terreno del predio objeto de revisión.

6. ANÁLISIS DE CONSTRUCCIONES

Se encuentran dentro de la información de la base catastral, las siguientes unidades de construcción con los datos correspondientes los cuales se validan para verificar que la liquidación se encuentre correcta.

Con visita ( ) Sin Visita (X)

USO	ÁREA CONSTRUIDA	PUNTAJE	EDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
004	129,55	60	15	$ 238.000	$ 30.833.972

Nota: no se evidencia en la tabla de liquidaciones construcciones, por ende se toma que la construcción en registro 2022 no tiene fines catastrales.

7. MÉTODO VALUATORIO

7.1 Método de comparación

Teniendo en cuenta las características físicas del predio el método utilizado para la valoración del inmueble es el método de residual, obteniendo los siguientes resultados:

DATOS	No. OFERTA	DIRECCION	TIPO OFERTA	TIPO INMUEBLE	VALOR DE LA OFERTA	VALOR OFERTA	% NEG	ÁREA TERREN	AREA CONSTRUCCI	VALOR INTEGRAL (m2)	VALOR CONSTRUCCION	VALOR TERRENO	VALOR TERRENO/M2
31	OF-PER-031	PALO ALTO	VENTA	LOTE	$ 700.000.000	$ 690.000.000	1,4%	10046		$ 68.684,05		$ 68.684,05	$ 41.210,43
32	OF-PER-032	VIA MALAVAR	VENTA	LOTE	$ 899.795.000	$ 895.000.000	0,5%	13846		$ 64.639,61		$ 64.639,61	$ 38.783,76
302	OF-PER-302	CERRITOS	VENTA	LOTE	$ 2.999.000.000	2.700.000.000,00	10,0%	35172		$ 76.765,61		$ 76.765,61	$ 46.059,37
303	OF-PER-303	CERRITOS	VENTA	LOTE	$ 12.950.000.000,00	$ 11.600.000.000,00	10,4%	37000	12782	$ 313.513,51	$ 9.023.122.000,00	$ 69.645,35	$ 41.787,21

ESTADISTICA		
OFERTAS NPH	m2	
OF-PER-031	$ 68.684,05	
OF-PER-032	$ 64.639,61	
OF-PER-302	$ 76.765,61	
OF-PER-303	$ 69.645,35	
PROMEDIO	$ 69.933,66	
DESVIACIÓN	$ 5.044,71	
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	7,21%	
LÍMITE INFERIOR	$ 64.888,95	
LÍMITE SUPERIOR	$ 74.978,36	
VALOR ADOPTADO	$ 69.933,66	2023
VALOR ADOPTADO	$ 67.066,38	2022

Tabla 1.Elaboracion Propia

El análisis estadístico desarrollado para obtener el valor de terreno por metro cuadrado arroja un límite superior $ 74.978, un límite inferior de $ 64.888 y un promedio de $ 69.933 y un coeficiente de variación del 7,21%

El valor por metro cuadrado adoptado para el predio relacionado en la solicitud es el valor promedio $67.066

RESUMEN DEL AVALUO

PROPUESTA 2024			
Resumen Valor Comercial Terreno			
	Área M2	Valor Unitario	Valor Total
66001000200000001023700000000	8.726	$ 67.066	$ 585.221.191
TOTAL			$ 585.221.191

8. RESPUESTA A LOS ARGUMENTOS DEL SOLICITANTE.

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).

9. CONCLUSIONES

Caso de 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
66001000200000001023700000000	2023	8726	0	$ 336.624.211

Fuente: Registro 2023, AMCO

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
66001000200000001023700000000	2024	8726	0	$ 351.132.715

Fuente: Registro 2024, AMCO

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

Elaboró: Gustavo Adolfo Forero González.

Revisó: Maria Camila Morales – Control de calidad
Yohana Yannel Llano Libreros - Jefe de actualización catastral

CONCEPTO TÉCNICO AVALUADOR AMCO

No. de RADICACIÓN: RADSC-2024-06632	FECHA RADICACIÓN: 17/07/2024
TIPO DE TRÁMITE: REVISION DE AVALUO	
VIGENCIA OBJETO DE SOLICITUD: 2022-2023-2024	
FECHA ELABORACIÓN DE INFORME TÉCNICO: 15-08-2024	
Avaluador (es) AMCO: GUSTAVO ADOLFO FORERO GONZALEZ.	

Si aplica

Fecha de Visita: 10-08-2024	Quien realizó la visita: GUSTAVO ADOLFO FORERO G.

1. IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN DE LOS PREDIOS

DEPARTAMENTO:	RISARALDA	MUNICIPIO:	PEREIRA
BARRIO/VEREDA:	CERRITOS	DESTINO ECONOMICO:	HABITACIONAL
CÓDIGO CATASTRAL:	66001000100000003113580000092		
NOMENCLATURA:	ENTRADA 15 V CERRITOS CN LAGOS EL CORTIJO LO 92	FMI:	290-224083

Fuente: Archivo de liquidación ampliado UAECD 2022, AMCO

2. IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN VALUATORIA – Vigente

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
66001000100000003113580000092	2022	1.896	0	$3.800.140

Fuente: Registro 2022, AMCO

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
66001000100000003113580000092	2023	1.896	0	$3.914.000

Fuente: Registro 2023, AMCO

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
66001000100000003113580000092	2024	1.896	0	$224.908.000

Fuente: Registro 2024, AMCO

3. IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN PROPIETARIO

NOMBRE PROPIETARIO:	MARIA ISABEL VIVAS ARANGO	NO. IDENTIFICACIÓN:	1037615223

Fuente: Registro 1 2024, AMCO

4. NORMA URBANÍSTICA:

4.1 General

Fichas Normativas Suelo Rural. Sector Normativo CP08 con Área de actividad: silvoagrícola y silvopastoril, donde se presentan cultivos permanentes, semipermanentes, anuales o transitorios, así como pastos y forrajes con arreglos agroforestales acordes con las potencialidades y limitantes de los suelos. Plan de Ordenamiento Territorial Municipio de Pereira.

Fichas Normativas Suelo Rural — ZPS Agroforestal
Categorías de Protección — CP 08

ZONA NORMATIVA
Zona de Producción Sostenible Agroforestal

GENERALIDADES

CATEGORÍA: PROTECCIÓN DEL SUELO RURAL

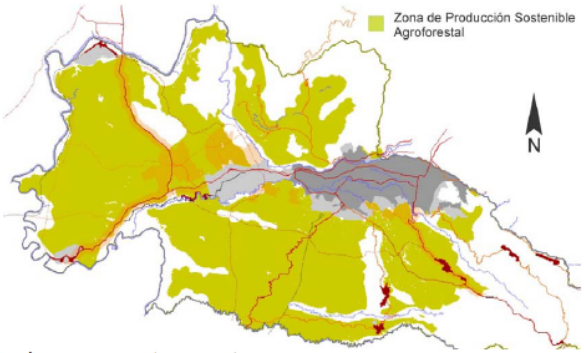
SUELOS PARA LA PRODUCCIÓN SOSTENIBLE

Suelos que por sus características están definidos como de Producción Sostenible Agroforestal según la Zonificación Ambiental de la CARDER.

VOCACIÓN

Áreas destinadas a la producción silvoagrícola y silvopastoril, donde se presentan cultivos permanentes, semipermanentes, anuales o transitorios, así como pastos y forrajes con arreglos agroforestales acordes con las potencialidades y limitantes de los suelos.

LOCALIZACIÓN



Estas áreas se encuentran delimitadas en el mapa anexo a la ficha, y en el mapa 37 "Zonificación del Suelo Rural"

Plan de Ordenamiento Territorial Municipio de Pereira
2015-2027

Fichas Normativas Suelo Rural

Categorías de Protección

ZPS Agroforestal

CP 08

USOS DEL SUELO

ZONA: Zonas de Producción Sostenible (ZPS) Agroforestal				
Vocación: Areas destinadas a la producción silvoagrícola y silvopastoril, donde se presentan cultivos permanentes, semipermanentes, anuales o transitorios, así como pastos y forrajes con arreglos agroforestales acordes con las potencialidades y limitantes de los suelos.				
Grupo	**Nivel**	**CIIU**	**Descripción**	**Observaciones**
Uso Principal				
SiAgr	N.A.	Sección A Grupos 11, 12, 13, 15 y 16	Silvoagrícolas (Cultivos permanentes y transitorios con arreglos agroforestales)	Implementación de Buenas Prácticas Agrícolas; Se deberán implementar técnicas silvopastoriles y Silvoagrícolas, tales como: árboles con cultivos agrícolas, plantaciones combinadas con cultivos intercalados, árboles multiestratos.
SiP	N.A.	CIIU Sección A Grupos 14, 15, 16 y 31	Silvopastoriles (explotación pecuaria con asociación forestal)	
Usos Compatibles / Complementarios				
R2	N.A.	N.A.	Solo bajo la modalidad de Vivienda rural dispersa	
Ct	N.A.	CIIU Sección A Div. 01 Grupos 11, 12, 13 y 16	Cultivos Transitorios y anuales	Implementación de Buenas Prácticas Agrícolas, Todo tipo de cultivo deberá implementar prácticas de agricultura de conservación.
Cac	N.A.		Cultivos de Autoconsumo	
Pi	N.A.	CIIU Sección A Div. 01 Grupos 14, 16 y Div. 03 clases 0312 y 0322	Pecuario intensivo, incluye pesca y acuicultura.	
Pac	N.A.		Pecuario de autoconsumo.	
Fpd	N.A.	Sección A, Div. 02	Forestal productor, Silvicultura y extracción de madera	
Fpt	N.A.	N.A.	Forestal protector.	En suelos de Protección
E	2	N.A.	Escala Veredal y Corregimental (Salud, Educación, Cultural, Granjas experimentales, Centros de Acopio)	
Rp	3	Sección R Div. 90, 91 y 93; excepto 9321.	Recreación Pasiva	Mayor a 25 visitantes /día Condicionado a estudios de capacidad de carga del sector o vereda.
Tr - Te	2		Agroturismo-Turismo Rural y Ecoturismo-Turismo Ecológico	

2

Fichas Normativas Suelo Rural

Categorías de Protección

ZPS Agroforestal

CP 08

ZONA: Zonas de Producción Sostenible (ZPS) Agroforestal				
Vocación: Areas destinadas a la producción silvoagrícola y silvopastoril, donde se presentan cultivos permanentes, semipermanentes, anuales o transitorios, así como pastos y forrajes con arreglos agroforestales acordes con las potencialidades y limitantes de los suelos.				
Grupo	**Nivel**	**CIIU**	**Descripción**	**Observaciones**
Usos Restringidos / Condicionados				
CpCs	N.A.	Sección A Div. 1 Grupos 11, 12, 13 y 16	Cultivos Permanentes y semipermanente	Implementación de Buenas Prácticas Agrícolas; Se deberán implementar técnicas silvopastoriles y Silvoagrícolas.
Psemi	N.A.	Sección A Div. 1 Grupos 14 y 16	Pecuario Semi-intensivo	
AgrIn	3	Sección C Div. 10 excepto grupo 108	Agroindustria Elaboración de productos alimenticios	Restringido a condiciones de implantación, Accesibilidad directa desde vías de primer, segundo y tercer orden.
		Sección C Div. 16	Agroindustria Transformación de madera y corcho	
E	4	N.A.	Equipamiento de Escala Municipal y Regional	Del nivel 3 en adelante condicionado a predios mayores a 2 ha, localizados a una distancia no mayor a 1000 mts de vías de primer y segundo orden (excepto Vía Alsacia) y responder a criterios de ubicación definidos en DTS para equipamientos. Deben cumplir con I.O. de 30% máximo.
C	2	Sección G Grupos 471 y 472	Comercio al por menor	Solo asociado a vivienda o edificación existente que no implique nueva construcción. En áreas delimitadas dentro del PCC, se pueden realizar desarrollos de nuevas edificaciones cumpliendo Índices de Ocupación y normas urbanísticas y de edificabilidad.
S	2	Sección S Div 95 y 96	Servicios Cotidianos, Personales y Ocasionales, Excepto Servicios Sexuales	
		Sección L Div. 75	Actividades Veterinarias	
		Sección I, Grupos 561 y 562	Actividades de servicios de comidas y bebidas	
S	3	Sección P Div. 85	Servicios de Educación	
		Sección Q Div. 86 y 87	Actividades de Atención a la Salud	
		Sección R Grupos 900, 910 y 931	Recreación y Esparcimiento	
		Sección D Grupo 351	Generación y Transmisión de Energía	Condicionado a permisos y autorizaciones ambientales.

3

Plan de Ordenamiento Territorial Municipio de Pereira
2015-2027

Fichas Normativas Suelo Rural

Categorías de Protección

ZPS Agroforestal

CP 08

ZONA: Zonas de Producción Sostenible (ZPS) Agroforestal				
Vocación: Areas destinadas a la producción silvoagrícola y silvopastoril, donde se presentan cultivos permanentes, semipermanentes, anuales o transitorios, así como pastos y forrajes con arreglos agroforestales acordes con las potencialidades y limitantes de los suelos.				
Grupo	Nivel	CIIU	Descripción	Observaciones
		Sección D Grupo 352	Producción de gas; distribución de combustibles gaseosos por tuberías	
		Sección E Div. 36 y 37	Distribución y tratamiento del recurso hídrico	
		Sección H, Div. 52	Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	Actividad de Almacenamiento asociado al transporte solo en predios con acceso a vías de primer y segundo orden
		Sección H, Div. 52 Clase 5210	Servicios de Almacenamiento y Depósitos	Actividad de Almacenamiento y Bodegaje asociado a la productividad Agropecuaria.
Ra	2	Sección R Div. 90, 91 y 93; excepto 9321.	Recreación Activa	
I	2	Sección C Div. 13, 14, 15, 16, 23, 24, 31 y 32 Excepto clases 2394, 2395 y 2399	Industria Artesanal y Liviana	
S9	3	Sección I Div. 55 Clases 5514, 5519, 5520	Alojamiento Tipo A y B sólo bajo las modalidades de Posada Turística, Alojamiento Rural y Albergue-Hostal	La infraestructura se incluye en el I.O máximo permito en cada zona, máximo 15 habitaciones 30 personas.
	4	Sección I Div. 55 Clases 5511, 5513, 5514 y 5520	Alojamiento Tipo A y B sólo bajo las modalidades de Hotel, Alojamiento en centros vacacionales, y Alojamiento Rural.	Sólo en corregimientos de Caimalito y Pto Caldas. La infraestructura se incluye en el I.O máximo permito. Condicionado a estudios de capacidad de carga.
S14	2	Sección S Div. 94 Grupo 949	Servicios Religiosos, Actividades de asociaciones religiosas	
ES3	N.A	Clasificación 8552, 8553, 9006, 9321 y 9329.	Diversión y esparcimiento, actividades culturales recreativas y de esparcimiento, parques temáticos.	Actividad CIIU 9321 (atracciones y parques temáticos) Solo en corregimientos de Pto Caldas, Caimalito y en áreas asociadas al Paisaje Cultural Cafetero. Nivel 3 en adelante condicionado a estudios de capacidad de carga.

4

Plan de Ordenamiento Territorial Municipio de Pereira
2015-2027

Fichas Normativas Suelo Rural

Categorías de Protección

ZPS Agroforestal

CP 08

ZONA: Zonas de Producción Sostenible (ZPS) Agroforestal				
Vocación: Areas destinadas a la producción silvoagrícola y silvopastoril, donde se presentan cultivos permanentes, semipermanentes, anuales o transitorios, así como pastos y forrajes con arreglos agroforestales acordes con las potencialidades y limitantes de los suelos.				
Grupo	Nivel	CIIU	Descripción	Observaciones
S9	3	Sección I Div. 55 Clases 5514, 5519, 5520	Alojamiento Tipo A y B sólo bajo las modalidades de Posada Turística, Alojamiento Rural y Albergue-Hostal	La infraestructura se incluye en el I.O máximo permito en cada zona, máximo 15 habitaciones 30 personas.
	4	Sección I Div. 55 Clases 5511, 5513, 5514 y 5520	Alojamiento Tipo A y B sólo bajo las modalidades de Hotel, Alojamiento en centros vacacionales, y Alojamiento Rural.	Sólo en corregimientos de Caimalito y Pto Caldas. La infraestructura se incluye en el I.O máximo permito. Condicionado a estudios de capacidad de carga.
S14	2	Sección S Div. 94 Grupo 949	Servicios Religiosos, Actividades de asociaciones religiosas	
ES3	N.A	Clasificación 8552, 8553, 9006, 9321 y 9329.	Diversión y esparcimiento, actividades culturales recreativas y de esparcimiento, parques temáticos.	Actividad CIIU 9321 (atracciones y parques temáticos) Solo en corregimientos de Pto Caldas, Caimalito y en áreas asociadas al Paisaje Cultural Cafetero. Nivel 3 en adelante condicionado a estudios de capacidad de carga.

5

El desarrollo de cualquier actividad se condiciona a las exigencias de la Autoridad Ambiental en cuanto a los otorgamientos ambientales (Concesiones, permisos de vertimiento, ocupaciones de cauce, permisos de emisiones atmosféricas, aprovechamientos forestales, licencias ambientales entre otros).

En los suelos de protección identificados al interior de estas zonas (Relictos de Bosque, Humedales, Zonas Forestales Protectoras), aplica la reglamentación en cuanto a usos y aprovechamiento determinada por la Autoridad Ambiental.

En el caso que la actividad se desarrolle en una construcción o edificación preexistente y el área de la edificación sea mayor al nivel permitido, se debe solicitar licencia de construcción en sus modalidades de Adecuación y/o Modificación en la cual se debe dar cumplimiento a los criterios de implantación y mitigación de impactos definidos en el Estatuto de Uso del Suelo, en estos casos no se permitirá licencia de construcción en modalidad de Ampliación.

Plan de Ordenamiento Territorial Municipio de Pereira
2016-2027

Fichas Normativas Suelo Rural ZPS Agroforestal

Categorías de Protección CP 08

En ningún caso se permitirá el desarrollo de proyectos comerciales, de servicios y/o especiales con áreas superiores a 5000 m2 construidos en suelo rural no suburbano, o en cualquiera de las categorías de protección del suelo rural.

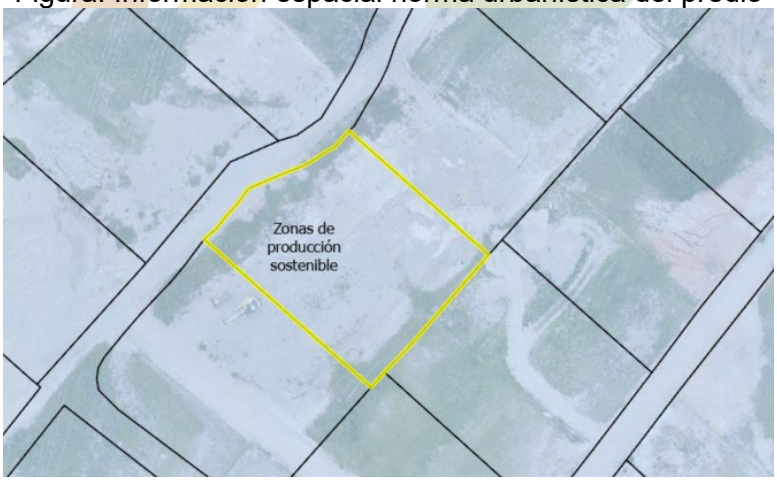
En todas las categorías de protección del suelo rural se prohíben las parcelaciones y subdivisiones prediales destinadas a vivienda campestre. Sólo se permite vivienda campesina dispersa.

6

4.2 Descripción en los casos que haya cobertura de suelo de protección.

El predio objeto de revisión NO cuenta con suelo de protección, según información gráfica del POT del municipio de Pereira

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

No se encuentran las 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	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

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:

COMPARACION DE MERCADO

Nº	IMAGEN	SECTOR/BARRIO/ VEREDA	TIPO	ÁREA TERRENO	ÁREA CONSTRUCCIÓN	VALOR OFERTA	VALOR NEGOCIADO	% NEGOCIACIÓN	VR. M2 DE CONSTRUCCIÓN	VR M2 TERRENO	OBSERVACIONES	FUENTE Y CONTACTO	LINK
1		Cerritos	LOTE	1950.0	0	$ 470,000,000	$ 455,900,000	3%		$233,795	Lote de terreno		https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta/11025892
2		Cerritos	LOTE	1609.0	0	$ 360,000,000	$ 349,200,000	3%		$217,029	Lote de terreno		https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta/191587547
3		Cerritos	LOTE	2023.0	0	$ 530,000,000	$ 514,100,000	3%		$254,128	Lote de terreno		https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta/10270121
4		Cerritos	LOTE	1790.0	0	$ 461,453,000	$ 447,609,410	3%		$250,061	Lote de terreno		https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta/10689558

MEDIA ARITMETICA	$238,753
DESV. ESTAND.	$16,939
COEF. VARIAC.	7.09%
COEFICIENTE ASIMETRIA	-0.419
LIM SUP	$255,692
LIM INF	$221,815
VALOR ADOPTADO	**$239,000**

El análisis estadístico desarrollado para obtener el valor de terreno por metro cuadrado arroja un límite superior $255.692, un límite inferior de $221.815 y un promedio de $239.000 y un coeficiente de variación del 7,09%.

El valor por metro cuadrado adoptado para el predio relacionado en la solicitud es el valor promedio $239.000.

RESUMEN DEL AVALUO

PROPUESTA 2024			
Resumen Valor Comercial Terreno			
NPN	Área M2	Valor Unitario	Valor Total
66001000100000003113580000092			
Área útil	1896	$ 239.000	$ 453.144.000
Área protección (0%)		$ -	$ -
TOTAL			$ 453.144.000

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.

El predio objeto de revisión, es un predio sometido a régimen de propiedad horizontal por tanto las ofertas de mercado cuentan con esta misma característica, además de contar con la misma normatividad y uso.

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.

Para el cálculo del incremento se debe tener en cuenta que de acuerdo al Decreto 2311 del 30 de diciembre de 2023 autorizado por el gobierno nacional por el cual se estipulan los porcentajes de incremento de los avalúos catastrales para la vigencia de 2024, donde el reajuste predios urbanos es del (4,51%) y para predios rurales es del tres por ciento (2,55%).

La información anterior, se presenta de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.2.1.1 del Decreto 148 de 2020, el cual señala que el avalúo catastral podrá encontrarse en un rango del 60% al 100% de su valor comercial.

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
66001000100000003113580000092	2022	1.896	0	$3.800.140

Fuente: Registro 2022, AMCO

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
66001000100000003113580000092	2023	1.896	0	$3.914.000

Fuente: Registro 2023, AMCO

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
66001000100000003113580000092	2024	1.896	0	$224.908.000

Fuente: Registro 2024, AMCO

Elaboró: Gustavo Adolfo Forero González.
Revisó: Maria Camila Morales

CONCEPTO TÉCNICO AVALUADOR AMCO

No. de RADICACIÓN: RADSC-2024-04593	FECHA RADICACIÓN: 20/06/2024
TIPO DE TRÁMITE: REVISION DE AVALUO	
VIGENCIA OBJETO DE SOLICITUD: 2023	
FECHA ELABORACIÓN DE INFORME TÉCNICO: 14-11-2024	
Avaluador (es) AMCO: GUSTAVO ADOLFO FORERO GONZALEZ.	

Si aplica

Fecha de Visita: N/A	Quien realizó la visita: N/A

1. IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN DE LOS PREDIOS

DEPARTAMENTO:	RISARALDA	MUNICIPIO:	PEREIRA
BARRIO/VEREDA:	CERRITOS	DESTINO ECONOMICO:	LOTE URBANIZADO NO CONSTRUIDO
CÓDIGO CATASTRAL:	66001000100000003097780000005		
NOMENCLATURA:	HACIENDA CARMELITA PH CJ CAMPESTRE LO C 1 ETAPA LO C6	FMI:	290-180984

Fuente: Archivo de liquidación ampliado UAECD 2024, AMCO

2. IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN VALUATORIA – Vigente

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
66001000100000003097780000005	2022	10.008	0	600.480.000

Fuente: Registro 2022, AMCO

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
66001000100000003097780000005	2023	10.643	0	618.494.000

Fuente: Registro 2023, AMCO

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
66001000100000003097780000005	2024	10.643	0	646.388.000

Fuente: Registro 2024, AMCO

3. IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN PROPIETARIO

NOMBRE PROPIETARIO:	SANTIAGO GIRALDO SALAZAR	NO. IDENTIFICACIÓN:	1020729295

Fuente: Registro 1 2024, AMCO

4. NORMA URBANÍSTICA:

4.1 General

Fichas Normativas Suelo Rural. Sector Normativo CP08 con Área de actividad: silvoagrícola y silvopastoril, donde se presentan cultivos permanentes, semipermanentes, anuales o transitorios, así como pastos y forrajes con arreglos agroforestales acordes con las potencialidades y limitantes de los suelos. Plan de Ordenamiento Territorial Municipio de Pereira.

Fichas Normativas Suelo Rural — ZPS Agroforestal

Categorías de Protección — CP 08

ZONA NORMATIVA
Zona de Producción Sostenible Agroforestal

GENERALIDADES

CATEGORÍA: PROTECCIÓN DEL SUELO RURAL

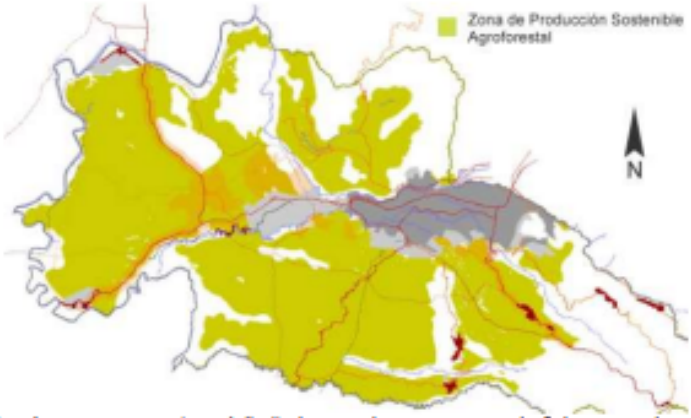
SUELOS PARA LA PRODUCCIÓN SOSTENIBLE

Suelos que por sus características están definidos como de Producción Sostenible Agroforestal según la Zonificación Ambiental de la CARDER.

VOCACIÓN

Áreas destinadas a la producción silvoagrícola y silvopastoril, donde se presentan cultivos permanentes, semipermanentes, anuales o transitorios, así como pastos y forrajes con arreglos agroforestales acordes con las potencialidades y limitantes de los suelos.

LOCALIZACIÓN



Estas áreas se encuentran delimitadas en el mapa anexo a la ficha, y en el mapa 37 "Zonificación del Suelo Rural"

Plan de Ordenamiento Territorial Municipio de Pereira 2016-2027

Fichas Normativas Suelo Rural

Categorías de Protección

ZPS Agroforestal

CP 08

USOS DEL SUELO

ZONA: Zonas de Producción Sostenible (ZPS) Agroforestal				
Vocación: Áreas destinadas a la producción silvoagrícola y silvopastoril, donde se presentan cultivos permanentes, semipermanentes, anuales o transitorios, así como pastos y forrajes con arreglos agroforestales acordes con las potencialidades y limitantes de los suelos.				
Grupo	**Nivel**	**CIIU**	**Descripción**	**Observaciones**
Uso Principal				
SiAgr	N.A.	Sección A Grupos 11, 12, 13, 15 y 16	Silvoagrícolas (Cultivos permanentes y transitorios con arreglos agroforestales)	Implementación de Buenas Prácticas Agropecuarias; Se deberán implementar técnicas silvopastoriles y Silvoagrícolas, tales como: árboles con cultivos agrícolas, plantaciones combinadas con cultivos intercalados, árboles multiestratos.
SiP	N.A.	CIIU Sección A Grupos 14, 15, 16 y 31	Silvopastoriles (explotación pecuaria con asociación forestal)	
Usos Compatibles / Complementarios				
R2	N.A.	N.A.	Solo bajo la modalidad de Vivienda rural dispersa	
Ct	N.A.	CIIU Sección A Div. 01 Grupos 11, 12, 13 y 16	Cultivos Transitorios y anuales	Implementación de Buenas Prácticas Agropecuarias, Todo tipo de cultivo deberá implementar prácticas de agricultura de conservación.
Cac	N.A.		Cultivos de Autoconsumo	
Pi	N.A.	CIIU Sección A Div. 01 Grupos 14, 16 y Div. 03 clases 0312 y 0322	Pecuario intensivo, incluye pesca y acuicultura.	
Pac	N.A.		Pecuario de autoconsumo.	
Fpd	N.A.	Sección A, Div. 02	Forestal productor, Silvicultura y extracción de madera	
Fpt	N.A.	N.A.	Forestal protector.	En suelos de Protección
E	2	N.A.	Escala Veredal y Corregimental (Salud, Educación, Cultural, Granjas experimentales, Centros de Acopio)	
Rp	3	Sección R Div. 90, 91 y 93; excepto 9321.	Recreación Pasiva	Mayor a 25 visitantes /día Condicionado a estudios de capacidad de carga del sector o vereda.

Fichas Normativas Suelo Rural

Categorías de Protección

ZPS Agroforestal

CP 08

ZONA: Zonas de Producción Sostenible (ZPS) Agroforestal				
Vocación: Áreas destinadas a la producción silvoagrícola y silvopastoril, donde se presentan cultivos permanentes, semipermanentes, anuales o transitorios, así como pastos y forrajes con arreglos agroforestales acordes con las potencialidades y limitantes de los suelos.				
Grupo	**Nivel**	**CIIU**	**Descripción**	**Observaciones**
Tr - Te	2		Agroturismo-Turismo Rural y Ecoturismo-Turismo Ecológico	
Usos Restringidos / Condicionados				
CpCs	N.A	Sección A Div. 1 Grupos 11, 12, 13 y 16	Cultivos Permanentes y semipermanente	Implementación de Buenas Prácticas Agropecuarias; Se deberán implementar técnicas silvopastoriles y Silvoagrícolas.
Psemi	N.A	Sección A Div. 1 Grupos 14 y 16	Pecuario Semi-intensivo	
AgrIn	3	Sección C Div. 10 excepto grupo 108	Agroindustria Elaboración de productos alimenticios	Restringido a condiciones y criterios de implantación, Accesibilidad directa desde vías de primer, segundo y tercer orden.
		Sección C Div. 16	Agroindustria Transformación de madera y corcho	
E	4	N.A.	Equipamiento de Escala Municipal y Regional	Del nivel 3 en adelante condicionado a predios mayores a 2 ha, localizados a una distancia no mayor a 1000 mts de vías de primer y segundo orden (excepto Vía Alsacia) y responder a criterios de ubicación definidos en DTS para equipamientos. Deben cumplir con I.O. de 30% máximo.
C	2	Sección G Grupos 471 y 472	Comercio al por menor	Solo asociado a vivienda o edificación existente que no implique nueva construcción. En áreas delimitadas dentro del PCC, se pueden realizar desarrollos de nuevas edificaciones cumpliendo Índices de Ocupación y normas urbanísticas y de edificabilidad.
S	2	Sección S Div 95 y 96	Servicios Cotidianos, Personales y Ocasionales, Excepto Servicios Sexuales	
		Sección L Div. 75	Actividades Veterinarias	
		Sección I, Grupos 561 y 562	Actividades de servicios de comidas y bebidas	
S	3	Sección P Div. 85	Servicios de Educación	
		Sección Q Div. 86 y 87	Actividades de Atención a la Salud	
		Sección R Grupos 900, 910 y 931	Recreación y Esparcimiento	

Plan de Ordenamiento Territorial Municipio de Pereira 2016-2027

Fichas Normativas Suelo Rural — ZPS Agroforestal

Categorías de Protección — CP 08

ZONA: Zonas de Producción Sostenible (ZPS) Agroforestal				
Vocación: Áreas destinadas a la producción silvoagrícola y silvopastoril, donde se presentan cultivos permanentes, semipermanentes, anuales o transitorios, así como pastos y forrajes con arreglos agroforestales acordes con las potencialidades y limitantes de los suelos.				
Grupo	**Nivel**	**CIIU**	**Descripción**	**Observaciones**
		Sección D Grupo 351	Generación y Transmisión de Energía	Condicionado a permisos y autorizaciones ambientales.
		Sección D Grupo 352	Producción de gas; distribución de combustibles gaseosos por tuberías	
		Sección E Div. 36 y 37	Distribución y tratamiento del recurso hídrico	
		Sección H Div. 52 Grupo 521	Servicios de Almacenamiento y Depósitos, Actividad de Almacenamiento y Bodegaje asociado a la productividad Agropecuaria.	
		Sección H Div. 52 Grupo 521	Servicios de almacenamiento y depósitos temporal colectivo de residuos comunes no biodegradables (vidrio, plástico, papel y metales), residuos domiciliarios mezclados, y residuos biodegradables agroindustriales.	Se debe consultar los parámetros establecidos en el anexo Fichas Gestión de Residuos Sólidos. Fichas 1, 2 y 4
		Sección H, Div. 52 Grupo 522	Actividades de las estaciones, vías y servicios complementarios para el transporte.	Solo en predios que linden y tengan acceso desde vías de primer y segundo orden (vía nacional y departamental)
Ra	2	Sección R Div. 90, 91 y 93; excepto 9321.	Recreación Activa	
I	2	Sección C Div. 13, 14, 15, 16, 23, 24, 31 y 32, Excepto clases 2394, 2395 y 2399	Industria Artesanal y Liviana de productos textiles, prendas de vestir, Artículos de cuero, Transformación de la madera y fabricación de productos de madera, Fabricación de otros productos minerales no metálicos, Fabricación de productos metalúrgicos básicos, Fabricación de muebles, Otras industrias manufactureras.	Restringido a condiciones y criterios de implantación, Accesibilidad directa desde vías de primer, segundo y tercer orden.
I	2	Sección C Grupo 222 y Clase 2821	Industria Artesanal y Liviana de formas básicas de plástico y Fabricación de maquinaria agropecuaria y forestal.	Restringido a condiciones y criterios de implantación, Solo en predios que linden y tengan acceso directo desde vías de primer y segundo orden.
C6	2	Sección E Clase 3830 y Sección G Clase 4665	Recuperación de Materiales, Comercio de residuos comunes no biodegradables (vidrio, plástico, papel y metales)	Solo en predios que linden y tengan acceso directo desde vías de primer y segundo orden (vía nacional y departamental), Se debe consultar los parámetros establecidos en el anexo Fichas Gestión de Residuos Sólidos Ficha 6.

4

Plan de Ordenamiento Territorial Municipio de Pereira 2016-2027

Fichas Normativas Suelo Rural — ZPS Agroforestal

Categorías de Protección — CP 08

ZONA: Zonas de Producción Sostenible (ZPS) Agroforestal				
Vocación: Áreas destinadas a la producción silvoagrícola y silvopastoril, donde se presentan cultivos permanentes, semipermanentes, anuales o transitorios, así como pastos y forrajes con arreglos agroforestales acordes con las potencialidades y limitantes de los suelos.				
Grupo	**Nivel**	**CIIU**	**Descripción**	**Observaciones**
S9	3	Sección I Div. 55 Clases 5514, 5519, 5520	Alojamiento Tipo A y B sólo bajo las modalidades de Posada Turística, Alojamiento Rural y Albergue-Hostal	La infraestructura se incluye en el I.O máximo permito en cada zona, máximo 15 habitaciones 30 personas.
	4	Sección I Div. 55 Clases 5511, 5513, 5514 y 5520	Alojamiento Tipo A y B sólo bajo las modalidades de Hotel, Alojamiento en centros vacacionales, y Alojamiento Rural.	Sólo en corregimientos de Caimalito y Pto Caldas. La infraestructura se incluye en el I.O máximo permito. Condicionado a estudios de capacidad de carga.
S14	2	Sección S Div. 94 Grupo 949	Servicios Religiosos, Actividades de asociaciones religiosas	
ES3	N.A	Clasificación 8552, 8553, 9006, 9321 y 9329.	Diversión y esparcimiento, actividades culturales recreativas y de esparcimiento, parques temáticos.	Actividad CIIU 9321 (atracciones y parques temáticos) Solo en corregimientos de Pto Caldas, Caimalito y en áreas asociadas al Paisaje Cultural Cafetero. Nivel 3 en adelante condicionado a estudios de capacidad de carga.

5

El desarrollo de cualquier actividad se condiciona a las exigencias de la Autoridad Ambiental en cuanto a los otorgamientos ambientales (Concesiones, permisos de vertimiento, ocupaciones de cauce, permisos de emisiones atmosféricas, aprovechamientos forestales, licencias ambientales entre otros).

En los suelos de protección identificados al interior de estas zonas (Relictos de Bosque, Humedales, Zonas Forestales Protectoras), aplica la reglamentación en cuanto a usos y aprovechamiento determinada por la Autoridad Ambiental.

En el caso que la actividad se desarrolle en una construcción o edificación preexistente y el área de la edificación sea mayor al nivel permitido, se debe solicitar licencia de construcción en sus modalidades de Adecuación y/o Modificación en la cual se debe dar cumplimiento a los criterios de implantación y mitigación de impactos definidos en el Estatuto de Uso del Suelo, en estos casos no se permitirá licencia de construcción en modalidad de Ampliación.

Plan de Ordenamiento Territorial Municipio de Pereira 2016-2027

Fichas Normativas Suelo Rural — ZPS Agroforestal

Categorías de Protección — CP 08

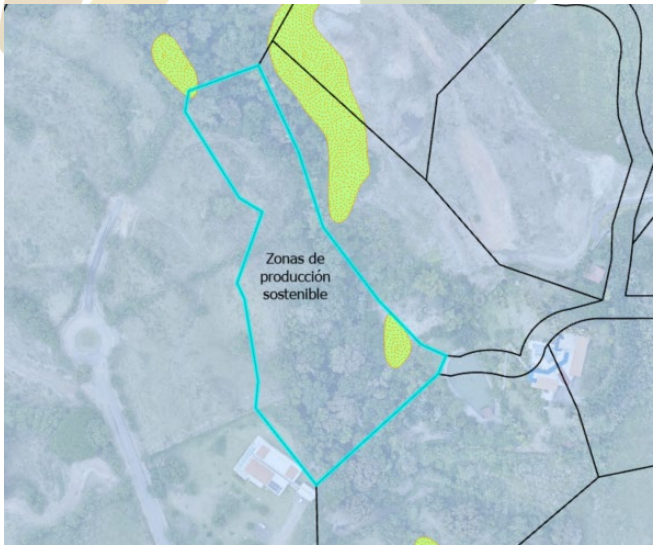
En ningún caso se permitirá el desarrollo de proyectos comerciales, de servicios y/o especiales con áreas superiores a 5000 m2 construidos en suelo rural no suburbano, o en cualquiera de las categorías de protección del suelo rural.

En todas las categorías de protección del suelo rural se prohíben las parcelaciones y subdivisiones prediales destinadas a vivienda campestre. Sólo se permite vivienda campesina dispersa.

6

4.2 Descripción en los casos que haya cobertura de suelo de protección.

El predio objeto de revisión NO cuenta con suelo de protección, según información gráfica del POT del municipio de Pereira.



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

No cuenta con unidades de construcción con los datos correspondientes los cuales se validan para verificar que la liquidación se encuentre correcta.

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

( ) 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	N.A	N.A	N.A	N.A	N.A

7. MÉTODO VALUATORIO

7.1 Método de comparación para el Terreno

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:

COMPARACION DE MERCADO

Nº	DIRECCIÓN	TIPO	ÁREA TERRENO	ÁREA CONSTRUCCIÓN	VALOR OFERTA	VALOR DEPURADO	% NEGOCIACIÓN	VALOR CONSTRUCCIÓN	VR M2 AREA TERRENO	OBSERVACIONES	LINK
1		LOTE Y CONSTRUCCION	6848	700	$ 2.800.000.000	$ 2.558.900.000	9%	$ 1.567.000	$ 213.493	Casa en Condominio Campestre	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/cerritos/pereira/5710330
2		LOTE	1515	0	$ 400.000.000	$ 360.000.000	11%	$ -	$ 237.624	Lote en condomio, cerritos	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/cerritos/pereira/7724098
3		LOTE Y CONSTRUCCION	10000	420	$ 3.500.000.000	$ 3.242.000.000	8%	$ 2.625.000	$ 213.950	Casa campestre en condominio cerrado, cerritos	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/finca-en-venta/via-cerritos/pereira/8035786

Nº	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL
1	0	100	0	1	-0,000071	1567721	-$ 111	$ 1.567.000
3	0	100	0	1	-0,000071	0	$ -	$ -
4	5	100	0,05	2	0,050937	2766035	$ 140.894	$ 2.625.000

PROMEDIO	$221.689
DESV. ESTAND.	$13.802
COEF. VARIAC.	6,23%
LIM SUP	$235.491
LIM INF	$207.887
VALOR ADOPTADO	**$221.600**

El análisis estadístico desarrollado para obtener el valor de terreno por metro cuadrado arroja un límite superior $235.491, un límite inferior de $207.887 y un promedio de $221.689 y un coeficiente de variación del 6,23%.

El valor por metro cuadrado adoptado para el predio relacionado en la solicitud es el valor promedio $221.600.

RESUMEN DEL AVALUO

PROPUESTA 2024			
Resumen Valor Comercial Terreno			
	Área M2	Valor Unitario	Valor Total
66001000100000030977800000005			
área util	10.643	$ 221.600	$ 2.358.488.800
área protección (0%)		$ -	$ -
TOTAL			$ 3.554.685.600

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.: 1149 de 2021 del IGAC.

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.

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
66001000100000003097780000005	2023	10.643	0	618.494.000

Fuente: Registro 2023, AMCO

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
66001000100000003097780000005	2024	10.643	0	646.388.000

Fuente: Registro 2024, AMCO

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

Elaboró: Gustavo Adolfo Forero González.

Revisó: Maria Camila Morales – Control de calidad
Yohana Yannel Llano Libreros - Jefe de actualización catastral

CONCEPTO TÉCNICO AVALUADOR AMCO

No. de RADICACIÓN: RADSC-2024-06914	FECHA RADICACIÓN: 22/07/2024
TIPO DE TRÁMITE: REVISION DE AVALUO	
VIGENCIA OBJETO DE SOLICITUD: 2022-2023-2024	
FECHA ELABORACIÓN DE INFORME TÉCNICO: 15-08-2024	
Avaluador (es) AMCO: GUSTAVO ADOLFO FORERO GONZALEZ.	

Si aplica

Fecha de Visita: 10-08-2024	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:	660010002000000030125000000000		
NOMENCLATURA:	LO 9 QUIMBAYITA VILLA DIEGO	FMI:	290-48247

Fuente: Archivo de liquidación ampliado UAECD 2022, AMCO

2. IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN VALUATORIA – Vigente

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
660010002000000030125000000000	2022	3.119	0	505.278.000

Fuente: Registro 2022, AMCO

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
660010002000000030125000000000	2023	3.119	0	520.436.000

Fuente: Registro 2023, AMCO

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
660010002000000030125000000000	2024	3.119	0	543.908.000

Fuente: Registro 2024, AMCO

3. IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN PROPIETARIO

NOMBRE PROPIETARIO:	BENILDA BERNAL MEJIA	NO. IDENTIFICACIÓN:	24930370

Fuente: Registro 1 2024, AMCO

4. NORMA URBANÍSTICA:

4.1 General

Fichas Normativas Suelo Rural. Sector Normativo CP08 con Área de actividad: silvoagrícola y silvopastoril, donde se presentan cultivos permanentes, semipermanentes, anuales o transitorios, así como pastos y forrajes con arreglos agroforestales acordes con las potencialidades y limitantes de los suelos. Plan de Ordenamiento Territorial Municipio de Pereira.

Fichas Normativas Suelo Rural — ZPS Agroforestal

Categorías de Protección — CP 08

ZONA NORMATIVA
Zona de Producción Sostenible Agroforestal

GENERALIDADES

CATEGORÍA: PROTECCIÓN DEL SUELO RURAL

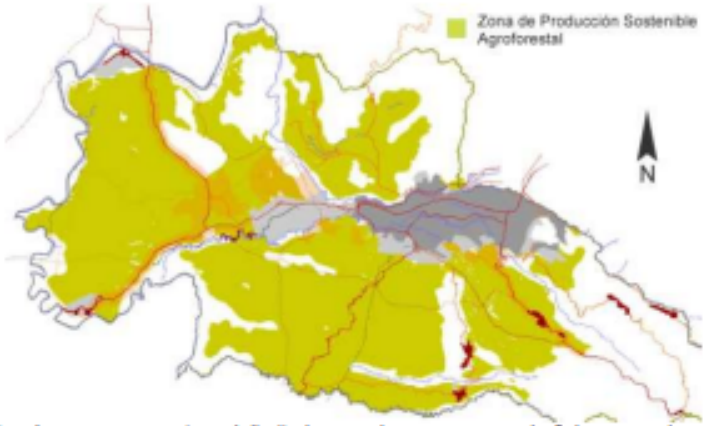
SUELOS PARA LA PRODUCCIÓN SOSTENIBLE

Suelos que por sus características están definidos como de Producción Sostenible Agroforestal según la Zonificación Ambiental de la CARDER.

VOCACIÓN

Áreas destinadas a la producción silvoagrícola y silvopastoril, donde se presentan cultivos permanentes, semipermanentes, anuales o transitorios, así como pastos y forrajes con arreglos agroforestales acordes con las potencialidades y limitantes de los suelos.

LOCALIZACIÓN



Estas áreas se encuentran delimitadas en el mapa anexo a la ficha, y en el mapa 37 "Zonificación del Suelo Rural"

Plan de Ordenamiento Territorial Municipio de Pereira 2016-2027

Fichas Normativas Suelo Rural

Categorías de Protección

ZPS Agroforestal

CP 08

USOS DEL SUELO

ZONA: Zonas de Producción Sostenible (ZPS) Agroforestal				
Vocación: Áreas destinadas a la producción silvoagrícola y silvopastoril, donde se presentan cultivos permanentes, semipermanentes, anuales o transitorios, así como pastos y forrajes con arreglos agroforestales acordes con las potencialidades y limitantes de los suelos.				
Grupo	**Nivel**	**CIIU**	**Descripción**	**Observaciones**
Uso Principal				
SiAgr	N.A.	Sección A Grupos 11, 12, 13, 15 y 16	Silvoagrícolas (Cultivos permanentes y transitorios con arreglos agroforestales)	Implementación de Buenas Prácticas Agropecuarias; Se deberán implementar técnicas silvopastoriles y Silvoagrícolas, tales como: árboles con cultivos agrícolas, plantaciones combinadas con cultivos intercalados, árboles multiestratos.
SiP	N.A.	CIIU Sección A Grupos 14, 15, 16 y 31	Silvopastoriles (explotación pecuaria con asociación forestal)	
Usos Compatibles / Complementarios				
R2	N.A.	N.A.	Solo bajo la modalidad de Vivienda rural dispersa	
Ct	N.A.	CIIU Sección A Div. 01 Grupos 11, 12, 13 y 16	Cultivos Transitorios y anuales	Implementación de Buenas Prácticas Agropecuarias, Todo tipo de cultivo deberá implementar prácticas de agricultura de conservación.
Cac	N.A.		Cultivos de Autoconsumo	
Pi	N.A.	CIIU Sección A Div. 01 Grupos 14, 16 y Div. 03 clases 0312 y 0322	Pecuario intensivo, incluye pesca y acuicultura.	
Pac	N.A.		Pecuario de autoconsumo.	
Fpd	N.A.	Sección A, Div. 02	Forestal productor, Silvicultura y extracción de madera	
Fpt	N.A.	N.A.	Forestal protector.	En suelos de Protección
E	2	N.A.	Escala Veredal y Corregimental (Salud, Educación, Cultural, Granjas experimentales, Centros de Acopio)	
Rp	3	Sección R Div. 90, 91 y 93; excepto 9321.	Recreación Pasiva	Mayor a 25 visitantes /día Condicionado a estudios de capacidad de carga del sector o vereda.

2

Fichas Normativas Suelo Rural

Categorías de Protección

ZPS Agroforestal

CP 08

ZONA: Zonas de Producción Sostenible (ZPS) Agroforestal				
Vocación: Áreas destinadas a la producción silvoagrícola y silvopastoril, donde se presentan cultivos permanentes, semipermanentes, anuales o transitorios, así como pastos y forrajes con arreglos agroforestales acordes con las potencialidades y limitantes de los suelos.				
Grupo	**Nivel**	**CIIU**	**Descripción**	**Observaciones**
Tr - Te	2		Agroturismo-Turismo Rural y Ecoturismo-Turismo Ecológico	
Usos Restringidos / Condicionados				
CpCs	N.A	Sección A Div. 1 Grupos 11, 12, 13 y 16	Cultivos Permanentes y semipermanente	Implementación de Buenas Prácticas Agropecuarias; Se deberán implementar técnicas silvopastoriles y Silvoagrícolas.
Psemi	N.A	Sección A Div. 1 Grupos 14 y 16	Pecuario Semi-intensivo	
AgrIn	3	Sección C Div. 10 excepto grupo 108	Agroindustria Elaboración de productos alimenticios	Restringido a condiciones y criterios de implantación, Accesibilidad directa desde vías de primer, segundo y tercer orden.
		Sección C Div. 16	Agroindustria Transformación de madera y corcho	
E	4	N.A.	Equipamiento de Escala Municipal y Regional	Del nivel 3 en adelante condicionado a predios mayores a 2 ha, localizados a una distancia no mayor a 1000 mts de vías de primer y segundo orden (excepto Vía Alsacia) y responder a criterios de ubicación definidos en DTS para equipamientos. Deben cumplir con I.O. de 30% máximo.
C	2	Sección G Grupos 471 y 472	Comercio al por menor	Solo asociado a vivienda o edificación existente que no implique nueva construcción. En áreas delimitadas dentro del PCC, se pueden realizar desarrollos de nuevas edificaciones cumpliendo Índices de Ocupación y normas urbanísticas y de edificabilidad.
S	2	Sección S Div 95 y 96	Servicios Cotidianos, Personales y Ocasionales, Excepto Servicios Sexuales	
		Sección L Div. 75	Actividades Veterinarias	
		Sección I, Grupos 561 y 562	Actividades de servicios de comidas y bebidas	
S	3	Sección P Div. 85	Servicios de Educación	
		Sección Q Div. 86 y 87	Actividades de Atención a la Salud	
		Sección R Grupos 900, 910 y 931	Recreación y Esparcimiento	

3

Plan de Ordenamiento Territorial Municipio de Pereira 2016-2027

Fichas Normativas Suelo Rural — ZPS Agroforestal

Categorías de Protección — CP 08

ZONA: Zonas de Producción Sostenible (ZPS) Agroforestal				
Vocación: Áreas destinadas a la producción silvoagrícola y silvopastoril, donde se presentan cultivos permanentes, semipermanentes, anuales o transitorios, así como pastos y forrajes con arreglos agroforestales acordes con las potencialidades y limitantes de los suelos.				
Grupo	**Nivel**	**CIIU**	**Descripción**	**Observaciones**
		Sección D Grupo 351	Generación y Transmisión de Energía	Condicionado a permisos y autorizaciones ambientales.
		Sección D Grupo 352	Producción de gas; distribución de combustibles gaseosos por tuberías	
		Sección E Div. 36 y 37	Distribución y tratamiento del recurso hídrico	
		Sección H Div. 52 Grupo 521	Servicios de Almacenamiento y Depósitos, Actividad de Almacenamiento y Bodegaje asociado a la productividad Agropecuaria.	
		Sección H Div. 52 Grupo 521	Servicios de almacenamiento y depósitos temporal colectivo de residuos comunes no biodegradables (vidrio, plástico, papel y metales), residuos domiciliarios mezclados, y residuos biodegradables agroindustriales.	Se debe consultar los parámetros establecidos en el anexo Fichas Gestión de Residuos Sólidos. Fichas 1, 2 y 4
		Sección H, Div. 52 Grupo 522	Actividades de las estaciones, vías y servicios complementarios para el transporte.	Solo en predios que linden y tengan acceso desde vías de primer y segundo orden (vía nacional y departamental)
Ra	2	Sección R Div. 90, 91 y 93; excepto 9321.	Recreación Activa	
I	2	Sección C Div. 13, 14, 15, 16, 23, 24, 31 y 32, Excepto clases 2394, 2395 y 2399	Industria Artesanal y Liviana de productos textiles, prendas de vestir, Artículos de cuero, Transformación de la madera y fabricación de productos de madera, Fabricación de otros productos minerales no metálicos, Fabricación de productos metalúrgicos básicos, Fabricación de muebles, Otras industrias manufactureras.	Restringido a condiciones y criterios de implantación, Accesibilidad directa desde vías de primer, segundo y tercer orden.
I	2	Sección C Grupo 222 y Clase 2821	Industria Artesanal y Liviana de formas básicas de plástico y Fabricación de maquinaria agropecuaria y forestal.	Restringido a condiciones y criterios de implantación, Solo en predios que linden y tengan acceso directo desde vías de primer y segundo orden.
C6	2	Sección E Clase 3830 y Sección G Clase 4665	Recuperación de Materiales, Comercio de residuos comunes no biodegradables (vidrio, plástico, papel y metales)	Solo en predios que linden y tengan acceso directo desde vías de primer y segundo orden (vía nacional y departamental). Se debe consultar los parámetros establecidos en el anexo Fichas Gestión de Residuos Sólidos Ficha 6.

Fichas Normativas Suelo Rural — ZPS Agroforestal

Categorías de Protección — CP 08

ZONA: Zonas de Producción Sostenible (ZPS) Agroforestal				
Vocación: Áreas destinadas a la producción silvoagrícola y silvopastoril, donde se presentan cultivos permanentes, semipermanentes, anuales o transitorios, así como pastos y forrajes con arreglos agroforestales acordes con las potencialidades y limitantes de los suelos.				
Grupo	**Nivel**	**CIIU**	**Descripción**	**Observaciones**
S9	3	Sección I Div. 55 Clases 5514, 5519, 5520	Alojamiento Tipo A y B sólo bajo las modalidades de Posada Turística, Alojamiento Rural y Albergue-Hostal	La infraestructura se incluye en el I.O máximo permito en cada zona, máximo 15 habitaciones 30 personas.
	4	Sección I Div. 55 Clases 5511, 5513, 5514 y 5520	Alojamiento Tipo A y B sólo bajo las modalidades de Hotel, Alojamiento en centros vacacionales, y Alojamiento Rural.	Sólo en corregimientos de Caimalito y Pto Caldas. La infraestructura se incluye en el I.O máximo permito. Condicionado a estudios de capacidad de carga.
S14	2	Sección S Div. 94 Grupo 949	Servicios Religiosos, Actividades de asociaciones religiosas	
ES3	N.A	Clasificación 8552, 8553, 9006, 9321 y 9329.	Diversión y esparcimiento, actividades culturales recreativas y de esparcimiento, parques temáticos.	Actividad CIIU 9321 (atracciones y parques temáticos) Solo en corregimientos de Pto Caldas, Caimalito y en áreas asociadas al Paisaje Cultural Cafetero. Nivel 3 en adelante condicionado a estudios de capacidad de carga.

El desarrollo de cualquier actividad se condiciona a las exigencias de la Autoridad Ambiental en cuanto a los otorgamientos ambientales (Concesiones, permisos de vertimiento, ocupaciones de cauce, permisos de emisiones atmosféricas, aprovechamientos forestales, licencias ambientales entre otros).

En los suelos de protección identificados al interior de estas zonas (Relictos de Bosque, Humedales, Zonas Forestales Protectoras), aplica la reglamentación en cuanto a usos y aprovechamiento determinada por la Autoridad Ambiental.

En el caso que la actividad se desarrolle en una construcción o edificación preexistente y el área de la edificación sea mayor al nivel permitido, se debe solicitar licencia de construcción en sus modalidades de Adecuación y/o Modificación en la cual se debe dar cumplimiento a los criterios de implantación y mitigación de impactos definidos en el Estatuto de Uso del Suelo, en estos casos no se permitirá licencia de construcción en modalidad de Ampliación.

Fichas Normativas Suelo Rural — ZPS Agroforestal

Categorías de Protección — CP 08

En ningún caso se permitirá el desarrollo de proyectos comerciales, de servicios y/o especiales con áreas superiores a 5000 m2 construidos en suelo rural no suburbano, o en cualquiera de las categorías de protección del suelo rural.

En todas las categorías de protección del suelo rural se prohíben las parcelaciones y subdivisiones prediales destinadas a vivienda campestre. Sólo se permite vivienda campesina dispersa.

6

Plan de Ordenamiento Territorial Municipio de Pereira
2016-2027

4.2 Descripción en los casos que haya cobertura de suelo de protección.

El predio objeto de revisión NO cuenta con suelo de protección, según información gráfica del POT del municipio de Pereira.



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

No cuenta con 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	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

7. MÉTODO VALUATORIO

7.1 Método de comparación

Teniendo en cuenta las características físicas de los predios el método utilizado para la valoración del inmueble es el método de comparación de mercado, obteniendo los siguientes resultados:

COMPARACION DE MERCADO

Nº	IMAGEN	SECTOR/BARRIO/ VEREDA	TIPO	ÁREA TERRENO	ÁREA CONSTRUCCIÓN	VALOR OFERTA	VALOR NEGOCIADO	% NEGOCIACIÓN	VR. M2 DE CONSTRUCCIÓN	VR M2 TERRENO	OBSERVACIONES	FUENTE Y CONTACTO	LINK
1		CERRITOS - MALABAR	LOTE	2444	0	$ 620.000.000	$ 600.000.000	3%	$ -	$245.499	Lote para la venta, ubicado en Cerritos Pereira, con un área de dos mil cuatrocientos cuarenta y cuatro metros cuadrados (2.444) mts². Cuenta con una topografía plana.	3103774323 - INMOBILIARIA ENTORNO	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/cerritos/pereira/8237474
2		CERRITOS - MALABAR	LOTE	2025	0	$ 510.000.000	$ 495.000.000	3%	$ -	$244.444	Lote para la venta, ubicado en Cerritos Pereira, con un área de dos mil veinticinco metros cuadrados (2.025) mts². Cuenta con una topografía plana	3103774323 - INMOBILIARIA ENTORNO	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/cerritos/pereira/8237443
3		CERRITOS - MALABAR	LOTE	1800	0	$ 500.000.000	$ 490.000.000	2%	$ -	$272.222	Megapropiedad para la venta tipo lote campestre en condominio, con un área de 1.800 m2. Esta espectacular oportunidad de inversión en el condominio Malabar de la ciudad de Pereira		https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/cerritos/pereira/10605643

Nº	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAC	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL
1	0	100	0	0	FALSO	$ -	$ -	$ -
2	0	100	0	0	FALSO	$ -	$ -	$ -
3	0	100	0	0	FALSO	$ -	$ -	$ -
4	0	100	0	0	FALSO	$ -	$ -	$ -

MEDIA ARITMETICA	$254.055
DESV. ESTAND.	$15.742
COEF. VARIAC.	6,20%
COEFICIENTE ASIMETRIA	0,704
LIM SUP	$269.797
LIM INF	$238.313
VALOR ADOPTADO	**$254.000**

Se adjunta impresión de fecha y hora de consulta.

El análisis estadístico desarrollado para obtener el valor de terreno por metro cuadrado arroja un límite superior $269.797, un límite inferior de $238.313 y un promedio de $254.055 y un coeficiente de variación del 6,20%.

El valor por metro cuadrado adoptado para el predio relacionado en la solicitud es el valor promedio $254.000.

RESUMEN DEL AVALUO

Resumen Avaluatorio			
	Área M2	Valor Unitario	Valor Total
66001000200000003012500000000	3.119	$ 254.000	$ 792.226.000

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 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
66001000200000003012500000000	2023	3.119	0	463.515.943

Fuente: Registro 2023, AMCO

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
66001000200000003012500000000	2024	3.119	0	475.335.600

Fuente: Registro 2024, AMCO

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

Elaboró: Gustavo Adolfo Forero González.

Revisó: Maria Camila Morales – Control de calidad
Yohana Yannel Llano Libreros - Jefe de actualización catastral

CONCEPTO TÉCNICO AVALUADOR AMCO

No. de RADICACIÓN: RADSC-2024-06855	FECHA RADICACIÓN: 19/07/2024
TIPO DE TRÁMITE: REVISION DE AVALUO	
VIGENCIA OBJETO DE SOLICITUD: 2022-2023-2024	
FECHA ELABORACIÓN DE INFORME TÉCNICO: 15-08-2024	
Avaluador (es) AMCO: GUSTAVO ADOLFO FORERO GONZALEZ.	

Si aplica

Fecha de Visita: 10-08-2024	Quien realizó la visita: GUSTAVO ADOLFO FORERO G.

1. IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN DE LOS PREDIOS

DEPARTAMENTO:	RISARALDA	MUNICIPIO:	PEREIRA
BARRIO/VEREDA:	MALABAR CERRITOS	DESTINO ECONOMICO:	AGROPECUARIO
CÓDIGO CATASTRAL:	66001000200000001023800000000		
NOMENCLATURA:	SECTOR MALABAR CERRITOS (FRACCION DEL LOTE 3) LOTE C	FMI:	290-214577

Fuente: Archivo de liquidación ampliado UAECD 2022, AMCO

2. IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN VALUATORIA – Vigente

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
66001000200000001023800000000	2022	4.150	0	560.250.000

Fuente: Registro 2022, AMCO

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
66001000200000001023800000000	2023	4.150	0	577.058.000

Fuente: Registro 2023, AMCO

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
66001000200000001023800000000	2024	4.150	0	591.773.000

Fuente: Registro 2024, AMCO

3. IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN PROPIETARIO

NOMBRE PROPIETARIO:	LUIS GUILLERMO BOTERO MONTOYA	NO. IDENTIFICACIÓN:	10239578

Fuente: Registro 1 2024, AMCO

4. NORMA URBANÍSTICA:

4.1 General

Fichas Normativas Suelo Rural. Sector Normativo CP08 con Área de actividad: silvoagrícola y silvopastoril, donde se presentan cultivos permanentes, semipermanentes, anuales o transitorios, así como pastos y forrajes con arreglos agroforestales acordes con las potencialidades y limitantes de los suelos. Plan de Ordenamiento Territorial Municipio de Pereira.

Fichas Normativas Suelo Rural
Categorías de Protección

ZPS Agroforestal
CP 08

ZONA NORMATIVA
Zona de Producción Sostenible Agroforestal

GENERALIDADES

CATEGORÍA: PROTECCIÓN DEL SUELO RURAL

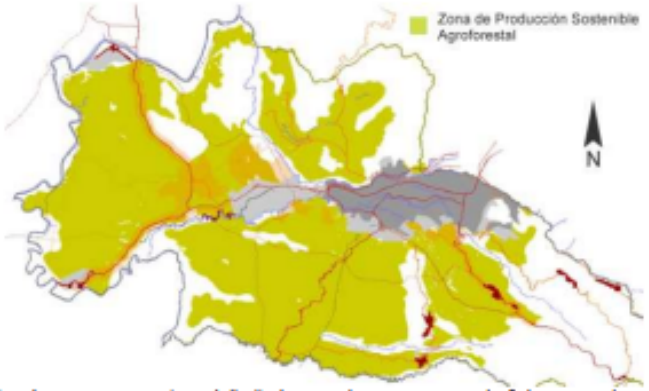
SUELOS PARA LA PRODUCCIÓN SOSTENIBLE

Suelos que por sus características están definidos como de Producción Sostenible Agroforestal según la Zonificación Ambiental de la CARDER.

VOCACIÓN

Áreas destinadas a la producción silvoagrícola y silvopastoril, donde se presentan cultivos permanentes, semipermanentes, anuales o transitorios, así como pastos y forrajes con arreglos agroforestales acordes con las potencialidades y limitantes de los suelos.

LOCALIZACIÓN



Estas áreas se encuentran delimitadas en el mapa anexo a la ficha, y en el mapa 37 "Zonificación del Suelo Rural"

Plan de Ordenamiento Territorial Municipio de Pereira
2016-2027

Fichas Normativas Suelo Rural

Categorías de Protección

ZPS Agroforestal

CP 08

USOS DEL SUELO

ZONA: Zonas de Producción Sostenible (ZPS) Agroforestal				
Vocación: Áreas destinadas a la producción silvoagrícola y silvopastoril, donde se presentan cultivos permanentes, semipermanentes, anuales o transitorios, así como pastos y forrajes con arreglos agroforestales acordes con las potencialidades y limitantes de los suelos.				
Grupo	**Nivel**	**CIIU**	**Descripción**	**Observaciones**
Uso Principal				
SiAgr	N.A.	Sección A Grupos 11, 12, 13, 15 y 16	Silvoagrícolas (Cultivos permanentes y transitorios con arreglos agroforestales)	Implementación de Buenas Prácticas Agropecuarias; Se deberán implementar técnicas silvopastoriles y Silvoagrícolas, tales como: árboles con cultivos agrícolas, plantaciones combinadas con cultivos intercalados, árboles multiestratos.
SiP	N.A.	CIIU Sección A Grupos 14, 15, 16 y 31	Silvopastoriles (explotación pecuaria con asociación forestal)	
Usos Compatibles / Complementarios				
R2	N.A.	N.A.	Solo bajo la modalidad de Vivienda rural dispersa	
Ct	N.A.	CIIU Sección A Div. 01 Grupos 11, 12, 13 y 16	Cultivos Transitorios y anuales	Implementación de Buenas Prácticas Agropecuarias, Todo tipo de cultivo deberá implementar prácticas de agricultura de conservación.
Cac	N.A.		Cultivos de Autoconsumo	
Pi	N.A.	CIIU Sección A Div. 01 Grupos 14, 16 y Div. 03 clases 0312 y 0322	Pecuario intensivo, incluye pesca y acuicultura.	
Pac	N.A.		Pecuario de autoconsumo.	
Fpd	N.A.	Sección A, Div. 02	Forestal productor, Silvicultura y extracción de madera	
Fpt	N.A.	N.A.	Forestal protector.	En suelos de Protección
E	2	N.A.	Escala Veredal y Corregimental (Salud, Educación, Cultural, Granjas experimentales, Centros de Acopio)	
Rp	3	Sección R Div. 90, 91 y 93, excepto 9321.	Recreación Pasiva	Mayor a 25 visitantes /día Condicionado a estudios de capacidad de carga del sector o vereda.

2

Fichas Normativas Suelo Rural

Categorías de Protección

ZPS Agroforestal

CP 08

ZONA: Zonas de Producción Sostenible (ZPS) Agroforestal				
Vocación: Áreas destinadas a la producción silvoagrícola y silvopastoril, donde se presentan cultivos permanentes, semipermanentes, anuales o transitorios, así como pastos y forrajes con arreglos agroforestales acordes con las potencialidades y limitantes de los suelos.				
Grupo	**Nivel**	**CIIU**	**Descripción**	**Observaciones**
Tr - Te	2		Agroturismo-Turismo Rural y Ecoturismo-Turismo Ecológico	
Usos Restringidos / Condicionados				
CpCs	N.A	Sección A Div. 1 Grupos 11, 12, 13 y 16	Cultivos Permanentes y semipermanente	Implementación de Buenas Prácticas Agropecuarias; Se deberán implementar técnicas silvopastoriles y Silvoagrícolas.
Psemi	N.A	Sección A Div. 1 Grupos 14 y 16	Pecuario Semi-intensivo	
AgrIn	3	Sección C Div. 10 excepto grupo 108	Agroindustria Elaboración de productos alimenticios	Restringido a condiciones y criterios de implantación, Accesibilidad directa desde vías de primer, segundo y tercer orden.
		Sección C Div. 16	Agroindustria Transformación de madera y corcho	
E	4	N.A.	Equipamiento de Escala Municipal y Regional	Del nivel 3 en adelante condicionado a predios mayores a 2 ha, localizados a una distancia no mayor a 1000 mts de vías de primer y segundo orden (excepto Vía Alsacia) y responder a criterios de ubicación definidos en DTS para equipamientos. Deben cumplir con I.O. de 30% máximo.
C	2	Sección G Grupos 471 y 472	Comercio al por menor	Solo asociado a vivienda o edificación existente que no implique nueva construcción. En áreas delimitadas dentro del PCC, se pueden realizar desarrollos de nuevas edificaciones cumpliendo Índices de Ocupación y normas urbanísticas y de edificabilidad.
S	2	Sección S Div 95 y 96	Servicios Cotidianos, Personales y Ocasionales, Excepto Servicios Sexuales	
		Sección L Div. 75	Actividades Veterinarias	
		Sección I, Grupos 561 y 562	Actividades de servicios de comidas y bebidas	
S	3	Sección P Div. 85	Servicios de Educación	
		Sección Q Div. 86 y 87	Actividades de Atención a la Salud	
		Sección R Grupos 900, 910 y 931	Recreación y Esparcimiento	

3

Fichas Normativas Suelo Rural — ZPS Agroforestal

Categorías de Protección — CP 08

ZONA: Zonas de Producción Sostenible (ZPS) Agroforestal				
Vocación: Áreas destinadas a la producción silvoagrícola y silvopastoril, donde se presentan cultivos permanentes, semipermanentes, anuales o transitorios, así como pastos y forrajes con arreglos agroforestales acordes con las potencialidades y limitantes de los suelos.				
Grupo	**Nivel**	**CIIU**	**Descripción**	**Observaciones**
		Sección D Grupo 351	Generación y Transmisión de Energía	Condicionado a permisos y autorizaciones ambientales.
		Sección D Grupo 352	Producción de gas; distribución de combustibles gaseosos por tuberías	
		Sección E Div. 36 y 37	Distribución y tratamiento del recurso hídrico	
		Sección H Div. 52 Grupo 521	Servicios de Almacenamiento y Depósitos, Actividad de Almacenamiento y Bodegaje asociado a la productividad Agropecuaria.	
		Sección H Div. 52 Grupo 521	Servicios de almacenamiento y depósitos temporal colectivo de residuos comunes no biodegradables (vidrio, plástico, papel y metales), residuos domiciliarios mezclados, y residuos biodegradables agroindustriales.	Se debe consultar los parámetros establecidos en el anexo Fichas Gestión de Residuos Sólidos. Fichas 1, 2 y 4
		Sección H, Div. 52 Grupo 522	Actividades de las estaciones, vías y servicios complementarios para el transporte.	Solo en predios que linden y tengan acceso desde vías de primer y segundo orden (vía nacional y departamental)
Ra	2	Sección R Div. 90, 91 y 93; excepto 9321.	Recreación Activa	
I	2	Sección C Div. 13, 14, 15, 16, 23, 24, 31 y 32, Excepto clases 2394, 2395 y 2399	Industria Artesanal y Liviana de productos textiles, prendas de vestir, Artículos de cuero, Transformación de la madera y fabricación de productos de madera, Fabricación de otros productos minerales no metálicos, Fabricación de productos metalúrgicos básicos, Fabricación de muebles, Otras industrias manufactureras.	Restringido a condiciones y criterios de implantación, Accesibilidad directa desde vías de primer, segundo y tercer orden.
I	2	Sección C Grupo 222 y Clase 2821	Industria Artesanal y Liviana de formas básicas de plástico y Fabricación de maquinaria agropecuaria y forestal.	Restringido a condiciones y criterios de implantación, Solo en predios que linden y tengan acceso directo desde vías de primer y segundo orden.
C6	2	Sección E Clase 3830 y Sección G Clase 4665	Recuperación de Materiales, Comercio de residuos comunes no biodegradables (vidrio, plástico, papel y metales)	Solo en predios que linden y tengan acceso directo desde vías de primer y segundo orden (vía nacional y departamental). Se debe consultar los parámetros establecidos en el anexo Fichas Gestión de Residuos Sólidos Ficha 6.

Fichas Normativas Suelo Rural — ZPS Agroforestal

Categorías de Protección — CP 08

ZONA: Zonas de Producción Sostenible (ZPS) Agroforestal				
Vocación: Áreas destinadas a la producción silvoagrícola y silvopastoril, donde se presentan cultivos permanentes, semipermanentes, anuales o transitorios, así como pastos y forrajes con arreglos agroforestales acordes con las potencialidades y limitantes de los suelos.				
Grupo	**Nivel**	**CIIU**	**Descripción**	**Observaciones**
S9	3	Sección I Div. 55 Clases 5514, 5519, 5520	Alojamiento Tipo A y B sólo bajo las modalidades de Posada Turística, Alojamiento Rural y Albergue-Hostal	La infraestructura se incluye en el I.O máximo permito en cada zona, máximo 15 habitaciones 30 personas.
	4	Sección I Div. 55 Clases 5511, 5513, 5514 y 5520	Alojamiento Tipo A y B sólo bajo las modalidades de Hotel, Alojamiento en centros vacacionales, y Alojamiento Rural.	Sólo en corregimientos de Caimalito y Pto Caldas. La infraestructura se incluye en el I.O máximo permito. Condicionado a estudios de capacidad de carga.
S14	2	Sección S Div. 94 Grupo 949	Servicios Religiosos, Actividades de asociaciones religiosas	
ES3	N.A	Clasificación 8552, 8553, 9006, 9321 y 9329.	Diversión y esparcimiento, actividades culturales recreativas y de esparcimiento, parques temáticos.	Actividad CIIU 9321 (atracciones y parques temáticos) Solo en corregimientos de Pto Caldas, Caimalito y en áreas asociadas al Paisaje Cultural Cafetero. Nivel 3 en adelante condicionado a estudios de capacidad de carga.

El desarrollo de cualquier actividad se condiciona a las exigencias de la Autoridad Ambiental en cuanto a los otorgamientos ambientales (Concesiones, permisos de vertimiento, ocupaciones de cauce, permisos de emisiones atmosféricas, aprovechamientos forestales, licencias ambientales entre otros).

En los suelos de protección identificados al interior de estas zonas (Relictos de Bosque, Humedales, Zonas Forestales Protectoras), aplica la reglamentación en cuanto a usos y aprovechamiento determinada por la Autoridad Ambiental.

En el caso que la actividad se desarrolle en una construcción o edificación preexistente y el área de la edificación sea mayor al nivel permitido, se debe solicitar licencia de construcción en sus modalidades de Adecuación y/o Modificación en la cual se debe dar cumplimiento a los criterios de implantación y mitigación de impactos definidos en el Estatuto de Uso del Suelo, en estos casos no se permitirá licencia de construcción en modalidad de Ampliación.

Sede Principal: Calle 25 # 7-48, Unidad Administrativa El Lago, Pisos 2, 7, 10 y 14, Pereira.
Sede Catastro: Carrera 10 # 17-55 Piso 3 Edificio Torre Central, Pereira.
Líneas de Atención: (606) 335 65 35/Catastro: (606) 325 3133
PBX. 3356535-3357218/ Fax (096) 3352279 - Página Web: www.amco.gov.co
Pereira, Risaralda, Colombia

Fichas Normativas Suelo Rural ZPS Agroforestal

Categorías de Protección CP 08

En ningún caso se permitirá el desarrollo de proyectos comerciales, de servicios y/o especiales con áreas superiores a 5000 m2 construidos en suelo rural no suburbano, o en cualquiera de las categorías de protección del suelo rural.

En todas las categorías de protección del suelo rural se prohíben las parcelaciones y subdivisiones prediales destinadas a vivienda campestre. Sólo se permite vivienda campesina dispersa.

6

Plan de Ordenamiento Territorial Municipio de Pereira 2016-2027

4.2 Descripción en los casos que haya cobertura de suelo de protección.

El predio objeto de revisión NO cuenta con suelo de protección, según información gráfica del POT del municipio de Pereira.



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

No cuenta con 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	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

7. MÉTODO VALUATORIO

7.1 Método de comparación

Teniendo en cuenta las características físicas de los predios el método utilizado para la valoración del inmueble es el método de comparación de mercado, obteniendo los siguientes resultados:

COMPARACION DE MERCADO

Nº	IMAGEN	SECTOR/BARRIO/ VEREDA	TIPO	ÁREA TERRENO	ÁREA CONSTRUCCIÓN	VALOR OFERTA	VALOR NEGOCIADO	% NEGOCIACIÓN	VR. M2 DE CONSTRUCCIÓN	VR M2 TERRENO	OBSERVACIONES	LINK
1		CERRITOS	LOTE	4820,00	0	$ 1.040.000.000	$ 940.000.000	10%	$ -	$195.021	Lotes en Cerritos , Pavas	https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3ab8-d7ca1cea08e4-9ec3-24a40bdc-aba0?page=1&pos=1&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=d40b5e0f-6458-4e09-
2		CERRITOS	LOTE	5000	0	$ 1.150.000.000	$ 978.000.000	15%	$ -	$195.600	Lotes en Cerritos , Pavas	https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3ba5-3cefde4dafb1-a4cc-8ecfa9d7-b6b3?page=1&pos=0&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=d40b5e0f-6458-4e09-
3		CERRITOS	LOTE Y CONSTRUCCION	5150	400	$ 2.200.000.000	$ 2.050.000.000	7%	$ 2.875.000	$174.757	Lotes en Cerritos , Pavas	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-campestre-en-venta/cerritos/pereira/10472527

Nº	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL
1	0	100	0	0	FALSO	$ -	$ -	$ -
2	0	100	0	0	FALSO	$ -	$ -	$ -
3	3	100	0,03	1,5	0,015706	$ 2.921.666	$ 45.888	$ 2.875.000,00

MEDIA ARITMETICA	$188.459
DESV. ESTAND.	$11.870
COEF. VARIAC.	6,30%
COEFICIENTE ASIMETRIA	-0,705
LIM SUP	$200.329
LIM INF	$176.589
VALOR ADOPTADO	**$177.000**

Se adjunta impresión de fecha y hora de consulta.

El análisis estadístico desarrollado para obtener el valor de terreno por metro cuadrado arroja un límite superior $200.329, un límite inferior de $176.589 y un promedio de $188.459 y un coeficiente de variación del 6,30%.

El valor por metro cuadrado adoptado para el predio relacionado en la solicitud es el valor promedio $177.000

RESUMEN DEL AVALUO

PROPUESTA 2024
Resumen Valor Comercial Terreno

	Área M2	Valor Unitario	Valor Total
660010002000000010238000000000			
área util	4150	$ 177.000	$ 734.550.000
área protección (0%)	0		$ -
TOTAL			$ 734.550.000

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 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
66001000200000001023800000000	2023	4150	0	$ 429.770.843

Fuente: Registro 2023, AMCO

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
66001000200000001023800000000	2024	4150	0	$ 440.730.000

Fuente: Registro 2024, AMCO

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

Elaboró: Gustavo Adolfo Forero González.

Revisó: Maria Camila Morales – Control de calidad
Yohana Yannel Llano Libreros - Jefe de actualización catastral