CONCEPTO TÉCNICO AVALUADOR AMCO

No. de RADICACIÓN: RADSC-2024-02285	FECHA RADICACIÓN: 05 /04 / 2024
TIPO DE TRÁMITE: REVISIÓN DE AVALÚO	
VIGENCIA OBJETO DE SOLICITUD: 2023	
FECHA ELABORACIÓN DE INFORME TÉCNICO: 07-12-2024	
Avaluador (es) AMCO: GUSTAVO ADOLFO FORERO GONZALEZ.	

Si aplica

Fecha de Visita: N/A	Quien realizó la visita: CATALINA GUTIERREZ QUINTERO

1. IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN DE LOS PREDIOS

DEPARTAMENTO:	RISARALDA	MUNICIPIO:	PEREIRA
BARRIO/VEREDA:	MONSERRATE, VILLA SANTANA	DESTINO ECONOMICO:	HABITACIONAL
CÓDIGO CATASTRAL:	66001010100000133001600000000		
NOMENCLATURA:	K 16B 15E 11 MZ 14 CS 14 MONSERRAT	FMI:	290-184761

Fuente: Archivo de liquidación ampliado UAECD 2022, AMCO

2. IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN VALUATORIA – Vigente

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
66001010100000133001600000000	2022	112	326	$ 449.722.000

Fuente: Registro 2022, AMCO

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
66001010100000133001600000000	2023	112	326	$ 469.105.000

Fuente: Registro 2023, AMCO

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
66001010100000133001600000000	2024	112	326	$ 490.262.000

Fuente: Registro 2024, AMCO

3. IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN PROPIETARIO

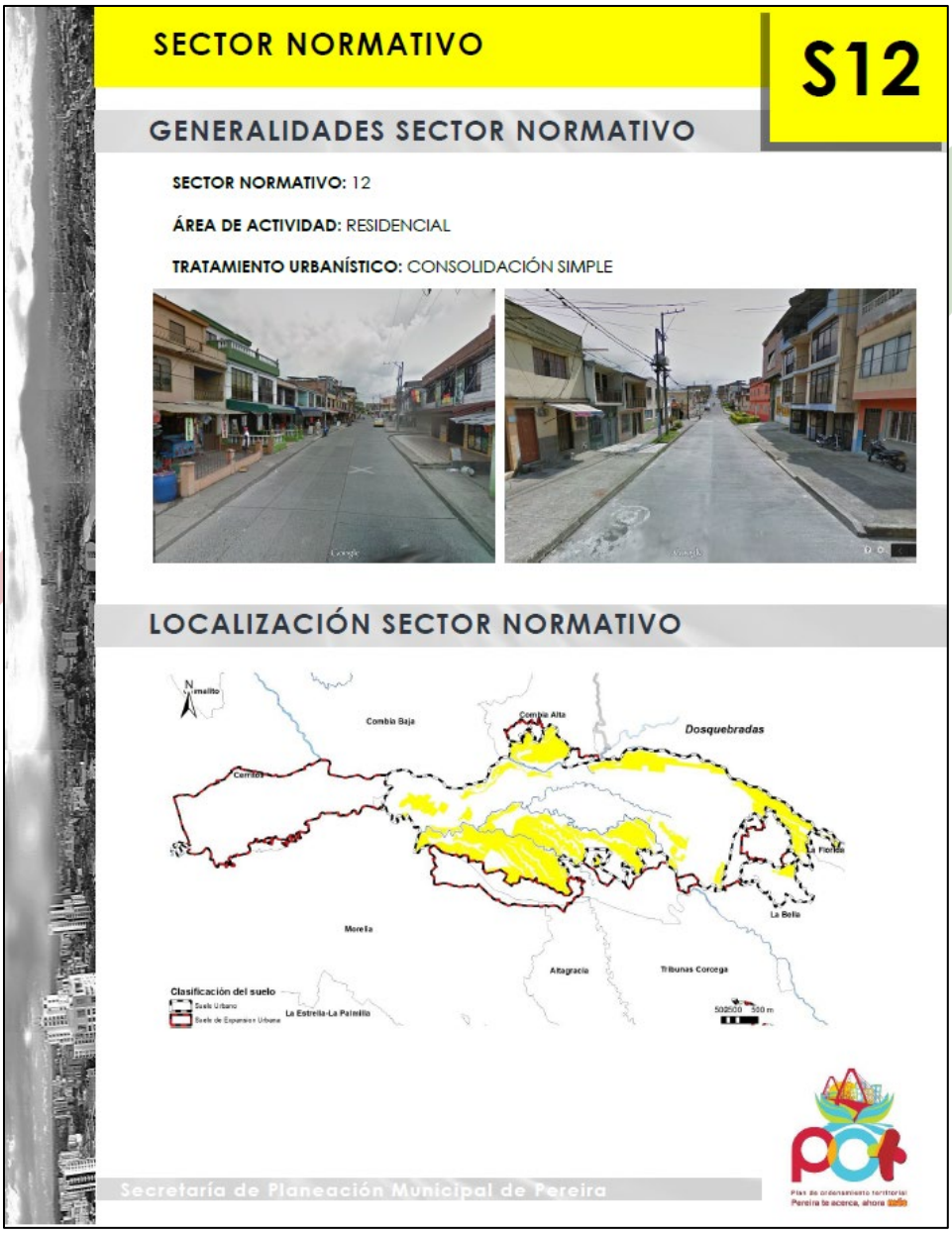
NOMBRE PROPIETARIO:	ALFREDO PINEDA MARTINEZ	NO. IDENTIFICACIÓN:	4504446

Fuente: Registro 1 2024, AMCO

4. NORMA URBANÍSTICA:

4.1 General

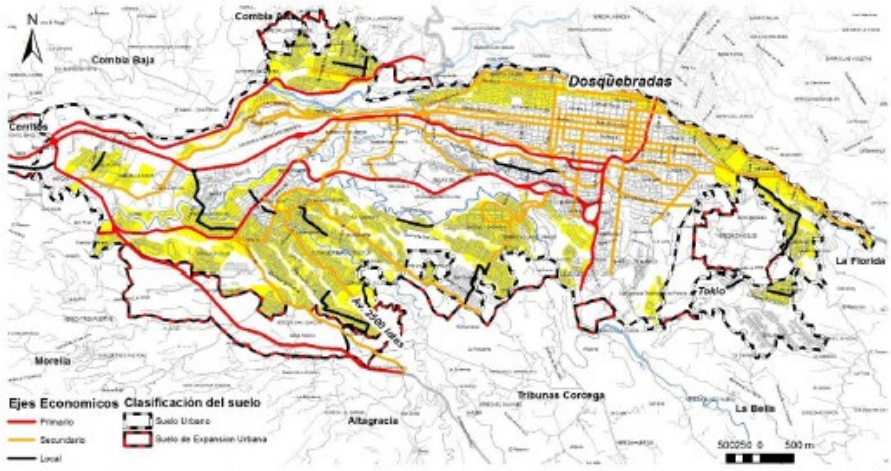
Fichas Normativas Suelo Urbano. Sector Normativo S12 con Área de actividad: ACTIVIDAD RESIDENCIAL, TRATAMIENTO URBANÍSTICO: CONSOLIDACIÓN simple consolidar las zonas residenciales de la ciudad con sus características tipológicas, definiendo los usos complementarios permitidos y sus niveles de impacto. Proteger las condiciones propias de estos sectores identificando los ejes viales sobre los que se permite la concentración de actividades asociadas a la vivienda. Plan de Ordenamiento Territorial Municipio de Pereira 2016-2027.



SECTOR NORMATIVO

S12

DELIMITACIÓN SECTOR NORMATIVO



VOCACIÓN

CONSOLIDAR LAS ZONAS RESIDENCIALES DE LA CIUDAD CON SUS CARACTERÍSTICAS TIPOLÓGICAS, DEFINIENDO LOS USOS COMPLEMENTARIOS PERMITIDOS Y SUS NIVELES DE IMPACTO.

PROTEGER LAS CONDICIONES PROPIAS DE ESTOS SECTORES IDENTIFICANDO LOS EJES VIALES SOBRE LOS QUE SE PERMITE LA CONCENTRACIÓN DE ACTIVIDADES ASOCIADAS A LA VIVIENDA.

Secretaría de Planeación Municipal de Pereira

POT Plan de ordenamiento territorial Pereira se acerca, ahora más



SECTOR NORMATIVO

S12

NORMA URBANÍSTICA

ÁREA MÍNIMA DE LOTE	Con IBC Vivienda: 54 m2 Con IBC Vivienda de Interés Prioritario (VIP): 45 m2 Otros Usos: Según Estatuto de Usos del Suelo	Con AUA Vivienda: 54 m2 Con AUA, Vivienda de Interés Prioritario (VIP): 45 m2 Otros Usos: Según Estatuto de Usos del Suelo	
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: 60% del área bruta menos retiros viales (vías públicas).
ÍNDICE BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN (IBC)	Uso Residencial sector: IBC Hasta 3 pisos Uso Residencial sobre ejes: IBC 2	Otros Usos sector: IBC Hasta 3 pisos Otros Usos sobre Ejes: IBC 2	
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO ADICIONAL (AUA)	Uso Residencial sector: AUA 0 Uso Residencial sobre ejes: AUA 2	Otros Usos sector: AUA 0 Otros Usos sobre ejes: AUA 2	
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 a una altura de 3m del nivel del andén en el punto más desfavorable.	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 2.50m al nivel del andén en el punto más desfavorable.

Secretaría de Planeación Municipal de Pereira



SECTOR NORMATIVO

S12

NORMA URBANÍSTICA

RETIRO FRONTAL	Según Sección Vial
RETIRO LATERAL Y POSTERIOR	Ver parámetros en Ficha Cero
ÁREA MÍNIMA DE PATIO	Ver parámetros en Ficha Cero
OBSERVACIONES	La edificabilidad específica para ejes aplica para los predios localizados sobre los ejes económicos primario y secundario, identificados en el mapa de Sectores Normativos.

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 S12

DEBERES URBANÍSTICOS

TRATAMIENTO URBANÍSTICO		DEBERES URBANÍSTICOS		
		USO RESIDENCIAL		USOS DIFERENTES AL RESIDENCIAL
CONSOLIDACIÓN SIMPLE	SOBRE SECTOR	No se exige		No se exige para los subgrupos C1, C2, S1, S2, I1, I2
	SOBRE EJE DE ACTIVIDAD	Para desarrollo multifamiliar hasta el IBC	9% ATV	8% AC
		Para desarrollo multifamiliar mayor al IBC	15% ATV	

CONSIDERACIONES ESPECIALES:

→ El 50% del suelo, obtenido por medio de los deberes urbanísticos, puede estar ubicado en suelo de protección únicamente en 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%.

→ Los deberes urbanísticos sólo se exigirán para las licencias de Obra Nueva o Ampliación. Para la licencia de Ampliación sólo se liquidarán los deberes urbanísticos sobre el área adicionada, en este caso los porcentajes de liquidación se aplicaran con base en la suma del área existente más el área adicionada.

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

S12

COMPENSACIÓN:

→ El 100% del área correspondiente al deber urbanístico puede ser compensada en dinero o entregada en otro sitio.

→ La entrega o adquisición de suelo de compensación sólo podrá darse en las zonas receptoras ubicadas sobre suelo urbano identificadas en el Mapa No. 12: "Sistema de Espacio Público Urbano y de Expansión Urbana".

→ Para todos los procedimientos de compensación en dinero o entrega en otro sitio se deberá contar con el visto bueno de la Secretaría de Planeación Municipal.

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 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. Se ha evidenciado que el área del predio objeto de la revisión no coincide con la registrada en la base catastral. En consecuencia, se recomienda llevar a cabo una revisión detallada.

6. ANÁLISIS DE CONSTRUCCIONES

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.

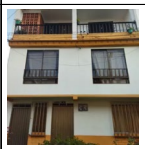
USO	ÁREA CONSTRUIDA	PUNTAJE	EDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	55	39	15	$ 917.000	$ 50.435.000
1	55	14	15	$ 483.000	$ 26.565.000
28	55	49	15	$ 1.333.000	$ 73.315.000

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 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		LA BELLA	LOTE Y CONSTRUCCION	60	120	$ 180.000.000	$ 173.000.000	4%	$ 710.000	$ 1.463.333	Casa dúplex en venta la Romelia Dosquebradas, consta de 120m2, distribuidos en, primer piso, sala comedor-amplia, concina en mesón básica, patio, 1 baño. En el segundo piso una habitación amplia con baño no tiene parqueadero y está ubicada sobre vía. Cerca de carretera principal de Dosquebradas, supermercados y estaciones de servicio.	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/10621058
2		LA BELLA	LOTE Y CONSTRUCCION	110	119	$ 290.000.000	$ 250.000.000	14%	$ 710.000	$ 1.504.636	La vivienda consta de: amplia sala, comedor independiente, cocina integral, gas domiciliario, amplio patio trasero	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/10983852
3		SAN JOAQUIN	LOTE Y CONSTRUCCION	80	150	$ 280.000.000	$ 240.000.000	14%	$ 710.000	$ 1.668.750	Primer piso: Sala- comedor, dos habitaciones, 1 baño, cocina y patio Segundo Piso: Sala- comedor, una habitación con closet, 1 baño y cocina integral Tercer piso : Tres habitaciones, la principal con closet y baño, dos habitaciones, zona de ropas	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191472156

Nº	EDAD	VIDA ÚTIL		EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL
1	5	100		0,05	3	0,202526	$ 890.899	$ 180.430	$ 710.000,00
2	5	100		0,05	3	0,202526	$ 890.899	$ 180.430	$ 710.000,00
3	5	100		0,05	3	0,202526	$ 890.899	$ 180.430	$ 710.000,00

MEDIA ARITMETICA	$1.545.573
DESV. ESTAND.	$108.655
COEF. VARIAC.	7,03%
COEFICIENTE ASIMETRIA	0,594
LIM SUP	$1.654.228
LIM INF	$1.436.918
VALOR ADOPTADO	**$1.546.000**

El análisis estadístico desarrollado para obtener el valor de terreno por metro cuadrado arroja un límite superior $1.654.228, un límite inferior de $1.436.918 y un promedio de $1.545.573 y un coeficiente de variación del 7,03%.

El valor por metro cuadrado adoptado para el predio relacionado en la solicitud es el valor promedio $1.546.000.

RESUMEN DEL AVALUO

PROPUESTA 2024			
Resumen Valor Comercial			
660010101000001330016000000000	Área M2	Valor Unitario	Valor Total
Área Terreno	112	$ 1.546.000	$ 173.152.000
Área Construida	165	$ 993.121	$ 163.864.967
TOTAL			$ 337.016.967

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
66001010100000133001600000000	2024	112	165	$ 202.210.180

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
66001010100000133001600000000	2023	112	165	$ 196.143.875

Fuente: Valores propuestos por el evaluador 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-2024-02342	FECHA RADICACIÓN: 09/ 04 /2024
TIPO DE TRÁMITE: REVISIÓN DE AVALÚO	
VIGENCIA OBJETO DE SOLICITUD: 2023	
FECHA ELABORACIÓN DE INFORME TÉCNICO: 08-12-2024	
Avaluador (es) AMCO: GUSTAVO ADOLFO FORERO GONZALEZ.	

Si aplica

Fecha de Visita: N/A	Quien realizó la visita: CATALINA GUTIERREZ QUINTERO

1. IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN DE LOS PREDIOS

DEPARTAMENTO:	RISARALDA	MUNICIPIO:	DOSQUEBRADAS
BARRIO/VEREDA:	LUIS CARLOS GALAN	DESTINO ECONOMICO:	HABITACIONAL
CÓDIGO CATASTRAL:	66170010500000137001600000000		
NOMENCLATURA:	D 73A 19AT 51 Mz 4 Cs 73 CESAR AUG	FMI:	296-22697

Fuente: Archivo de liquidación ampliado UAECD 2022, AMCO

2. IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN VALUATORIA – Vigente

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
66170010500000137001600000000	2022	75	176	$ 157.132.000

Fuente: Registro 2022, AMCO

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
66170010500000137001600000000	2023	75	176	$ 163.904.000

Fuente: Registro 2023, AMCO

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
66170010500000137001600000000	2024	75	176	$ 171.296.000

Fuente: Registro 2024, AMCO

3. IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN PROPIETARIO

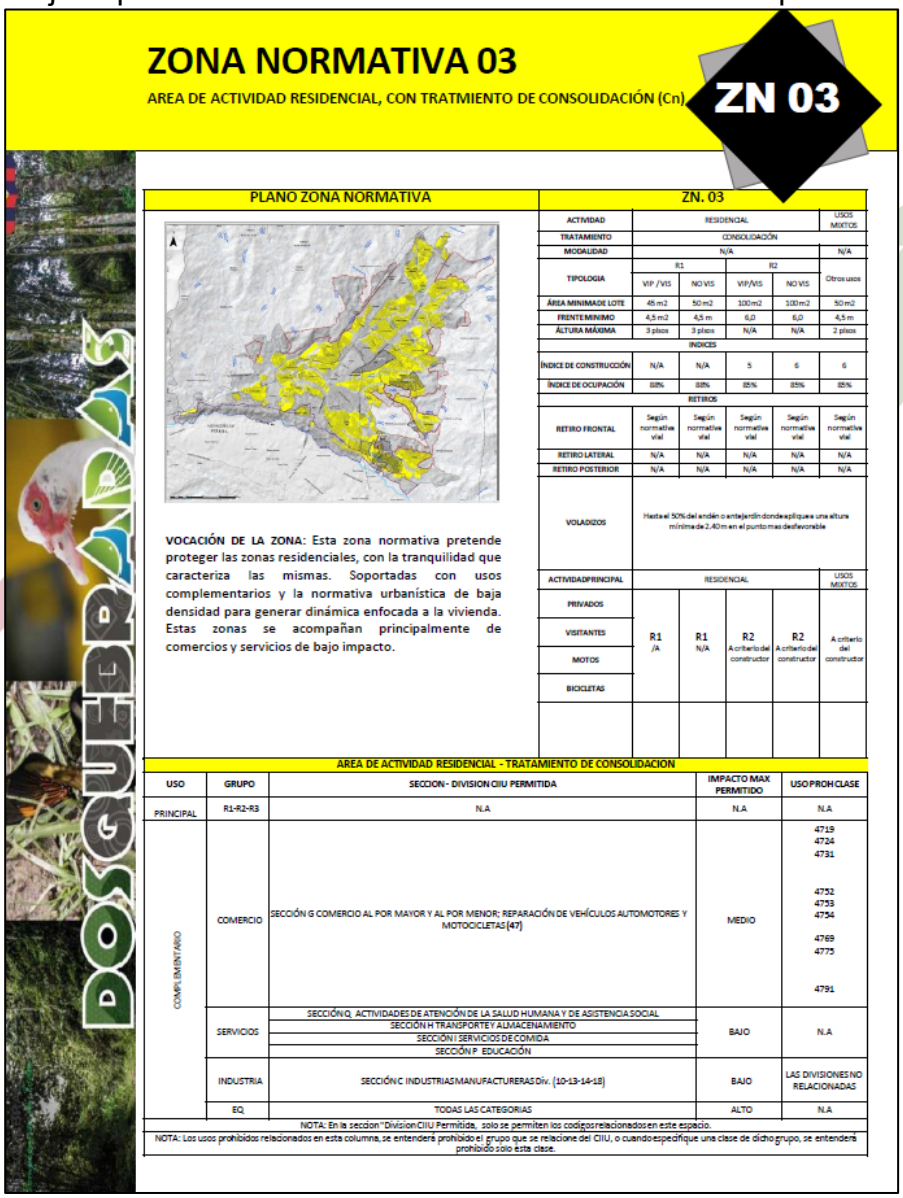
NOMBRE PROPIETARIO:	AMALIA DE JESUS CASTANO BEDOYA EFRAIN MORALES JIMENEZ	NO. IDENTIFICACIÓN:	34041597 6331652

Fuente: Registro 1 2024, AMCO

4. NORMA URBANÍSTICA:

4.1 General

Fichas Normativas Suelo Urbano. Zona Normativa ZN03 con Área de actividad: ACTIVIDAD RESIDENCIAL, TRATAMIENTO URBANÍSTICO: CONSOLIDACIÓN esta zona normativa pretende proteger las zonas residenciales, con la tranquilidad que caracteriza las mismas. Soportadas con usos complementarios y la normativa urbanística de baja densidad para generar dinámica enfocada a la vivienda. Estas zonas se acompañan principalmente de comercios y servicios de bajo impacto. Plan de Ordenamiento Territorial Municipio de Dosquebradas.



ZONA NORMATIVA 03

AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL, CON TRATMIENTO DE CONSOLIDACIÓN (Cn)

ZN 03

PLANO ZONA NORMATIVA

VOCACIÓN DE LA ZONA: Esta zona normativa pretende proteger las zonas residenciales, con la tranquilidad que caracteriza las mismas. Soportadas con usos complementarios y la normativa urbanística de baja densidad para generar dinámica enfocada a la vivienda. Estas zonas se acompañan principalmente de comercios y servicios de bajo impacto.

ZN. 03

ACTIVIDAD	RESIDENCIAL				USOS MIXTOS
TRATAMIENTO	CONSOLIDACIÓN				
MODALIDAD	N/A				N/A
TIPOLOGIA	R1		R2		Otros usos
	VIP /VIS	NO VIS	VIP/VIS	NO VIS	
ÁREA MINIMA DE LOTE	45 m2	50 m2	100 m2	100 m2	50 m2
FRENTE MINIMO	4,5 m2	4,5 m	6,0	6,0	4,5 m
ÁLTURA MÁXIMA	3 pisos	3 pisos	N/A	N/A	2 pisos
INDICES					
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	N/A	N/A	5	6	6
ÍNDICE DE OCUPACIÓN	80%	80%	85%	85%	85%
RETIROS					
RETIRO FRONTAL	Según normativa vial	Según normativa vial	Según normativa vial	Según normativa vial	Según normativa vial
RETIRO LATERAL	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
RETIRO POSTERIOR	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
VOLADIZOS	Hasta el 50% del andén o antejardín donde explique una altura mínima de 2.40 m en el punto mas desfavorable				
ACTIVIDADPRINCIPAL	RESIDENCIAL				USOS MIXTOS
PRIVADOS	R1 /A	R1 N/A	R2 A criterio del constructor	R2 A criterio del constructor	A criterio del constructor
VISITANTES					
MOTOS					
BICICLETAS					

AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL - TRATAMIENTO DE CONSOLIDACION

USO	GRUPO	SECCION - DIVISION CIIU PERMITIDA	IMPACTO MAX PERMITIDO	USO PROHIBIDO CLASE
PRINCIPAL	R1-R2-R3	N.A	N.A	N.A
COMPLEMENTARIO	COMERCIO	SECCIÓN G COMERCIO AL POR MAYOR Y AL POR MENOR; REPARACIÓN DE VEHÍCULOS AUTOMOTORES Y MOTOCICLETAS (47)	MEDIO	4719 4724 4731 4752 4753 4754 4769 4775 4791
	SERVICIOS	SECCIÓN Q ACTIVIDADES DE ATENCIÓN DE LA SALUD HUMANA Y DE ASISTENCIA SOCIAL SECCIÓN H TRANSPORTE Y ALMACENAMIENTO SECCIÓN I SERVICIOS DE COMIDA SECCIÓN P EDUCACIÓN	BAJO	N.A
	INDUSTRIA	SECCIÓN C INDUSTRIAS MANUFACTURERAS Div. (10-13-14-18)	BAJO	LAS DIVISIONES NO RELACIONADAS
	EQ	TODAS LAS CATEGORIAS	ALTO	N.A

NOTA: En la seccion "Division CIIU Permitida, solo se permiten los codigos relacionados en este espacio.

NOTA: Los usos prohibidos relacionados en esta columna, se entenderá prohibido el grupo que se relacione del CIIU, o cuando especifique una clase de dicho grupo, se entenderá prohibido solo esta clase.

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

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.

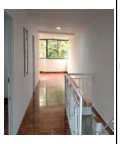
USO	ÁREA CONSTRUIDA	PUNTAJE	EDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	176	49	9	1.162.000	204.512.000

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 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		EL PRADO DE LOS ALPES	LOTE Y CONSTRUCCION	60	104	$ 190.000.000	$ 180.000.000	5%	$ 884.000	$1.467.733	casa en Dosquebradas Cuenta con: Sala comedor, cocina,zona de ropas, 4 habitaciones, dos baños, terraza	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191472516
2		EL PRADO DE LOS ALPES	LOTE Y CONSTRUCCION	90	116	$ 330.000.000	$ 290.000.000	12%	$ 1.348.000	$1.484.800	Sector La mariana Área total: 195 Mts² VALOR: $340.000.000 COP Estrato: 2 Propiedad disponible para la venta cuenta con tres apartamentos independientes, esta propiedad cuenta con: Primer Piso: Tres habitaciones, baño, cocina semi-integral , sala comedor, zona de ropa. Segundo piso: Tres habitaciones, baño, sala comedor, cocina semi-integral, zona de ropa. Tercer piso: Sala comedor, tres habitaciones, cocina semi-integral, baño y zona de ropa.	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/10101950
3		EL PRADO DE LOS ALPES	LOTE Y CONSTRUCCION	66	144	$ 170.000.000	$ 160.000.000	6%	$ 505.000	$1.322.424	Dosquebradas, ubicada sobre vía vehicular, con 2 rutas de transporte urbano, Megabus y zona comercial a 2 cuadras. La casa tiene 6 metros de frente por 11 de fondo (66m²) + patio de 6m² al que se puede ampliar	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191373872

Nº	EDAD	VIDA ÚTIL		EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL
1	36	100		0,36	3	0,381489	$ 1.429.474	$ 545.329	$ 884.000,00
2	6	100		0,06	2	0,056337	$ 1.429.474	$ 80.532	$ 1.348.000,00
3	43	100		0,43	3	0,432806	$ 890.899	$ 385.586	$ 505.000,00

MEDIA ARITMETICA	$1.424.986
DESV. ESTAND.	$89.230
COEF. VARIAC.	6,26%
COEFICIENTE ASIMETRIA	-0,678
LIM SUP	$1.514.216
LIM INF	$1.335.756
VALOR ADOPTADO	**$1.425.000**

El análisis estadístico desarrollado para obtener el valor de terreno por metro cuadrado arroja un límite superior $1.514.216, un límite inferior de $1.335.756 y un promedio de $1.563.299 y un coeficiente de variación del 6,26%.

El valor por metro cuadrado adoptado para el predio relacionado en la solicitud es el valor promedio $1.425.000.

RESUMEN DEL AVALUO

PROPUESTA 2024			
Resumen Valor Comercial			
66170010500000137001600000000	Área M2	Valor Unitario	Valor Total
AREA TERRENO	75	$ 1.425.000	$ 106.875.000
AREA CONSTRUIDA	176	$ 1.162.000	$ 204.512.000
TOTAL			$ 311.387.000

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 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
66170010500000137001600000000	2023	75	176	$ 163.904.000

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
66170010500000137001600000000	2024	75	176	$ 171.296.000

Fuente: Valores propuestos por el evaluador 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-2024-02397	FECHA RADICACIÓN: 10 / 04 / 2024
TIPO DE TRÁMITE: REVISIÓN DE AVALÚO	
VIGENCIA OBJETO DE SOLICITUD: 2023	
FECHA ELABORACIÓN DE INFORME TÉCNICO: 08-12-2024	
Avaluador (es) AMCO: GUSTAVO ADOLFO FORERO GONZALEZ.	

Si aplica

Fecha de Visita: N/A	Quien realizó la visita: CATALINA GUTIERREZ QUINTERO

1. IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN DE LOS PREDIOS

DEPARTAMENTO:	RISARALDA	MUNICIPIO:	PEREIRA
BARRIO/VEREDA:	OLAYA HERRERA, BOSTON	DESTINO ECONOMICO:	HABITACIONAL
CÓDIGO CATASTRAL:	66001010600000108001300000000		
NOMENCLATURA:	C 19 15 32	FMI:	290-33628

Fuente: Archivo de liquidación ampliado UAECD 2022, AMCO

2. IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN VALUATORIA – Vigente

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
66001010600000108001300000000	2022	96	363	$ 477.212.000

Fuente: Registro 2022, AMCO

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
66001010600000108001300000000	2023	96	363	$ 497.780.000

Fuente: Registro 2023, AMCO

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
66001010600000108001300000000	2024	96	363	$ 520.230.000

Fuente: Registro 2024, AMCO

3. IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN PROPIETARIO

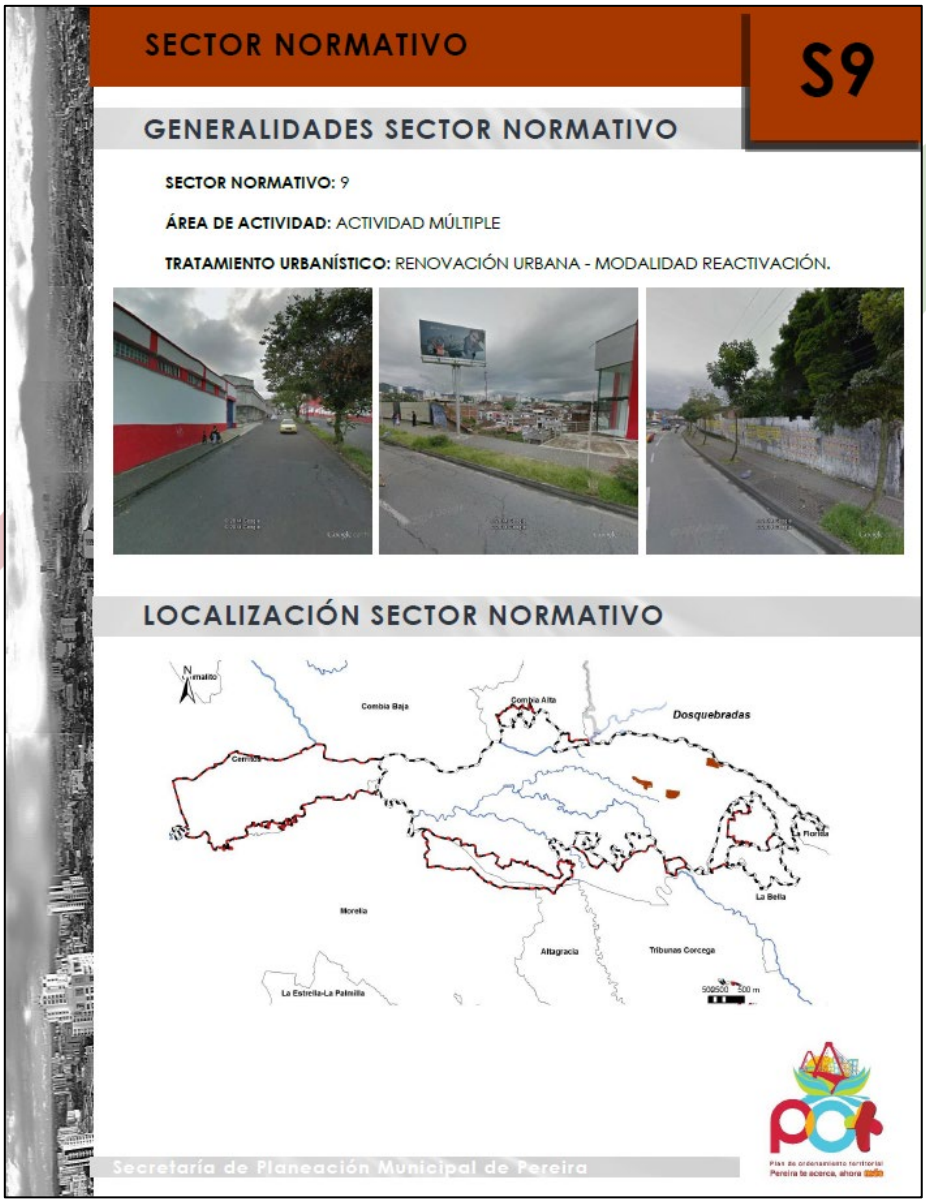
NOMBRE PROPIETARIO:	JAVIER DARIO BOHORQUEZ BOHORQUEZ RODRIGO ALBER BOHORQUEZ BOHORQUEZ	NO. IDENTIFICACIÓN:	18507354 18506318

Fuente: Registro 1 2024, AMCO

4. NORMA URBANÍSTICA:

4.1 General

Fichas Normativas Suelo Urbano. Sector Normativo S9 con Área de actividad: ACTIVIDAD RESIDENCIAL, TRATAMIENTO URBANÍSTICO: CONSOLIDACIÓN revitalizar zonas de la ciudad que por sus condiciones geomorfológicas contienen potencial urbanístico. La multiplicidad de los usos en estas zonas con niveles moderados y compatibles que permitan la permanencia de vivienda, hacen que se articulen a la ciudad de manera adecuada. Plan de Ordenamiento Territorial Municipio de Pereira 2016-2027.



SECTOR NORMATIVO

S9

DELIMITACIÓN SECTOR NORMATIVO



VOCACIÓN

REVITALIZAR ZONAS DE LA CIUDAD QUE POR SUS CONDICIONES GEOMORFOLÓGICAS CONTIENEN POTENCIAL URBANÍSTICO.

LA MULTIPLICIDAD DE LOS USOS EN ESTAS ZONAS CON NIVELES MODERADOS Y COMPATIBLES QUE PERMITAN LA PERMANENCIA DE VIVIENDA, HACEN QUE SE ARTICULEN A LA CIUDAD DE MANERA ADECUADA.

Secretaría de Planeación Municipal de Pereira

POT Plan de ordenamiento territorial Pereira se acerca, ahora más



SECTOR NORMATIVO S9

NORMA URBANÍSTICA

ÁREA MÍNIMA DE LOTE	Con IBC Vivienda: 54 m2 Con IBC Vivienda de Interés Prioritario (VIP): 45 m2 Otros Usos: Según Estatuto de Usos del Suelo		Con AUA Vivienda: 54 m2 Con AUA, Vivienda de Interés Prioritario (VIP): 45 m2 Otros Usos: Según Estatuto de Usos del Suelo
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: 60% del área bruta menos retiros viales (vías públicas).
ÍNDICE BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN (IBC)	Uso Residencial sector: IBC 3 Uso Residencial sobre ejes: IBC 3		Otros Usos sector: IBC 2 Otros Usos sobre Ejes: IBC 3
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO ADICIONAL (AUA)	Uso Residencial sector: AUA 2 Uso Residencial sobre ejes: AUA 3		Otros Usos sector: AUA 3 Otros Usos sobre ejes: AUA 2
ALTURA MÁXIMA	No se especifica		
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 all nivel del andén en el punto más desfavorable

Secretaría de Planeación Municipal de Pereira



SECTOR NORMATIVO

S9

NORMA URBANÍSTICA

RETIRO FRONTAL	Según Sección Vial
RETIRO LATERAL Y POSTERIOR	Ver parámetros en Ficha Cero
ÁREA MÍNIMA DE PATIO	Ver parámetros en Ficha Cero
OBSERVACIONES	La edificabilidad específica para ejes aplica para los predios localizados sobre los ejes económicos primario y secundario, identificados en el mapa de Sectores Normativos. Para el desarrollo de Vivienda de Interés Social en este sector, no se cobra el AUA.

Secretaría de Planeación Municipal de Pereira



SECTOR NORMATIVO

S9

DEBERES URBANÍSTICOS

TRATAMIENTO URBANÍSTICO	DEBERES URBANÍSTICOS		
	USO RESIDENCIAL		USOS DIFERENTES AL RESIDENCIAL
RENOVACIÓN URBANA EN LA MODALIDAD DE REACTIVACIÓN	Hasta el IBC	4,5% ATV	8% AC
	Mayor al IBC y hasta Un (1) AUA	6,5% ATV	
	Mayor a un (1) AUA y hasta dos (2) AUA	7% ATV	
	Mayor a dos (2) AUA	7,5% ATV	

CONSIDERACIONES ESPECIALES:

→ El 50% del suelo, obtenido por medio de los deberes urbanísticos, puede estar ubicado en suelo de protección únicamente en 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%.

→ Los deberes urbanísticos sólo se exigirán para las licencias de Obra Nueva o Ampliación. Para la licencia de Ampliación sólo se liquidarán los deberes urbanísticos sobre el área adicionada, en este caso los porcentajes de liquidación se aplicaran con base en la suma del área existente más el área adicionada.

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

S9

COMPENSACIÓN:

→ El 100% del área correspondiente al deber urbanístico puede ser compensada en dinero o entregada en otro sitio.

→ La entrega o adquisición de suelo de compensación sólo podrá darse en las zonas receptoras ubicadas sobre suelo urbano identificadas en el Mapa No. 12: "Sistema de Espacio Público Urbano y de Expansión Urbana".

→ Para todos los procedimientos de compensación en dinero o entrega en otro sitio se deberá contar con el visto bueno de la Secretaría de Planeación Municipal.

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 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

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.

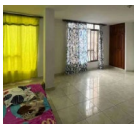
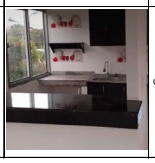
USO	ÁREA CONSTRUIDA	PUNTAJE	EDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	181	48	41	$ 569.000	$ 102.989.000
2	91	60	41	$ 89.000	$ 8.099.000
28	91	54	41	$ 990.000	$ 90.090.000

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 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		OLAYA HERRERA	LOTE Y CONSTRUCCION	126	200	$ 500.000.000	$ 460.000.000	8%	$ 1.154.000	$ 1.819.048	área de lote de ciento veintiséis metros cuadrados (126) mts² y un área construida de doscientos metros cuadrados (200) mts². Consta de dos (2) plantas y cuatro (4) apartaestudios, cada uno (1) de una (1) alcoba, un (1) baño, cocina, sala comedor y zona de ropas.	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/8208072
2		OLAYA HERRERA	LOTE Y CONSTRUCCION	110	390	$ 500.000.000	$ 480.000.000	4%	$ 666.000	$ 2.002.364	Cuenta con un área construida de 390 M2, distribuidos de la siguiente manera: 3 pisos, 3 habitaciones con closet, cocina semi integral, 2 baños 1 Completo y 1 sencillo, sala comedor, sala estar, zona ropas, depósito, sótano en obra negra, patio,	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/11063665
3		OLAYA HERRERA	LOTE Y CONSTRUCCION	80	135	$ 250.000.000	$ 240.000.000	4%	$ 666.000	$ 1.876.125	Casa en venta en Pereira sector Alcala del Campo, sector muy tranquilo y familiar, rodeado de zona verde, calle peatonal, cerca de parques, la iglesia de San Joaquín y las avenidas principales. Casa de 3 niveles, el primer nivel tiene 1 habitación, 1 baño, sala comedor, cocina, zona de ropas. 2 nivel: sala comedor, cocina, 1 baño, 2 habitación, zona de ropas. 3 nivel: sala comedor, 2 habitaciones, 1 baño, zona de ropas	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/8291385

Nº	EDAD	VIDA ÚTIL		EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL
1	15	100		0,15	2	0,109347	$ 1.296.568	$ 141.776	$ 1.154.000,00
2	15	100		0,15	3	0,251646	$ 890.899	$ 224.191	$ 666.000,00
3	15	100		0,15	3	0,251646	$ 890.899	$ 224.191	$ 666.000,00

MEDIA ARITMETICA	$1.899.179
DESV. ESTAND.	$93.807
COEF. VARIAC.	4,94%
COEFICIENTE ASIMETRIA	0,424
LIM SUP	$1.992.986
LIM INF	$1.805.372
VALOR ADOPTADO	**$1.899.000**

El análisis estadístico desarrollado para obtener el valor de terreno por metro cuadrado arroja un límite superior $1.992.986, un límite inferior de $1.805.372 y un promedio de $1.899.179 y un coeficiente de variación del 4,94%.

El valor por metro cuadrado adoptado para el predio relacionado en la solicitud es el valor promedio $1.899.000.

RESUMEN DEL AVALUO

PROPUESTA 2024			
Resumen Valor Comercial			
66001010600000108001300000000	Área M2	Valor Unitario	Valor Total
Área Terreno	96	$ 1.899.000	$ 182.304.000
Área Construida	363	$ 604.168	$ 219.312.951
TOTAL			$ 401.616.951

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
66001010600000108001300000000	2024	96	363	$ 240.970.171

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
66001010600000108001300000000	2023	96	363	$ 233.741.066

Fuente: Valores propuestos por el evaluador 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-2024-00045	FECHA RADICACIÓN:
TIPO DE TRÁMITE: REVISIÓN DE AVALÚO	
VIGENCIA OBJETO DE SOLICITUD: 2023	
FECHA ELABORACIÓN DE INFORME TÉCNICO: 02-12-2024	
Avaluador (es) AMCO: GUSTAVO ADOLFO FORERO GONZALEZ.	

Si aplica

Fecha de Visita: 23 - 05 -2024	Quien realizó la visita: CATALINA GUTIERREZ QUINTERO

1. IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN DE LOS PREDIOS

DEPARTAMENTO:	RISARALDA	MUNICIPIO:	PEREIRA
BARRIO/VEREDA:	Corocito,Villavicencio	DESTINO ECONOMICO:	HABITACIONAL
CÓDIGO CATASTRAL:	66001010200000019090190000047		
NOMENCLATURA:	K 9 8 07	FMI:	290-58648

Fuente: Archivo de liquidación ampliado UAECD 2022, AMCO

2. IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN VALUATORIA – Vigente

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
66001010200000019090190000047	2022	43	172	$ 323.978.000

Fuente: Registro 2022, AMCO

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
66001010200000019090190000047	2023	43	172	$ 337.941.000

Fuente: Registro 2023, AMCO

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
66001010200000019090190000047	2024	43	172	$ 353.182.000

Fuente: Registro 2024, AMCO

3. IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN PROPIETARIO

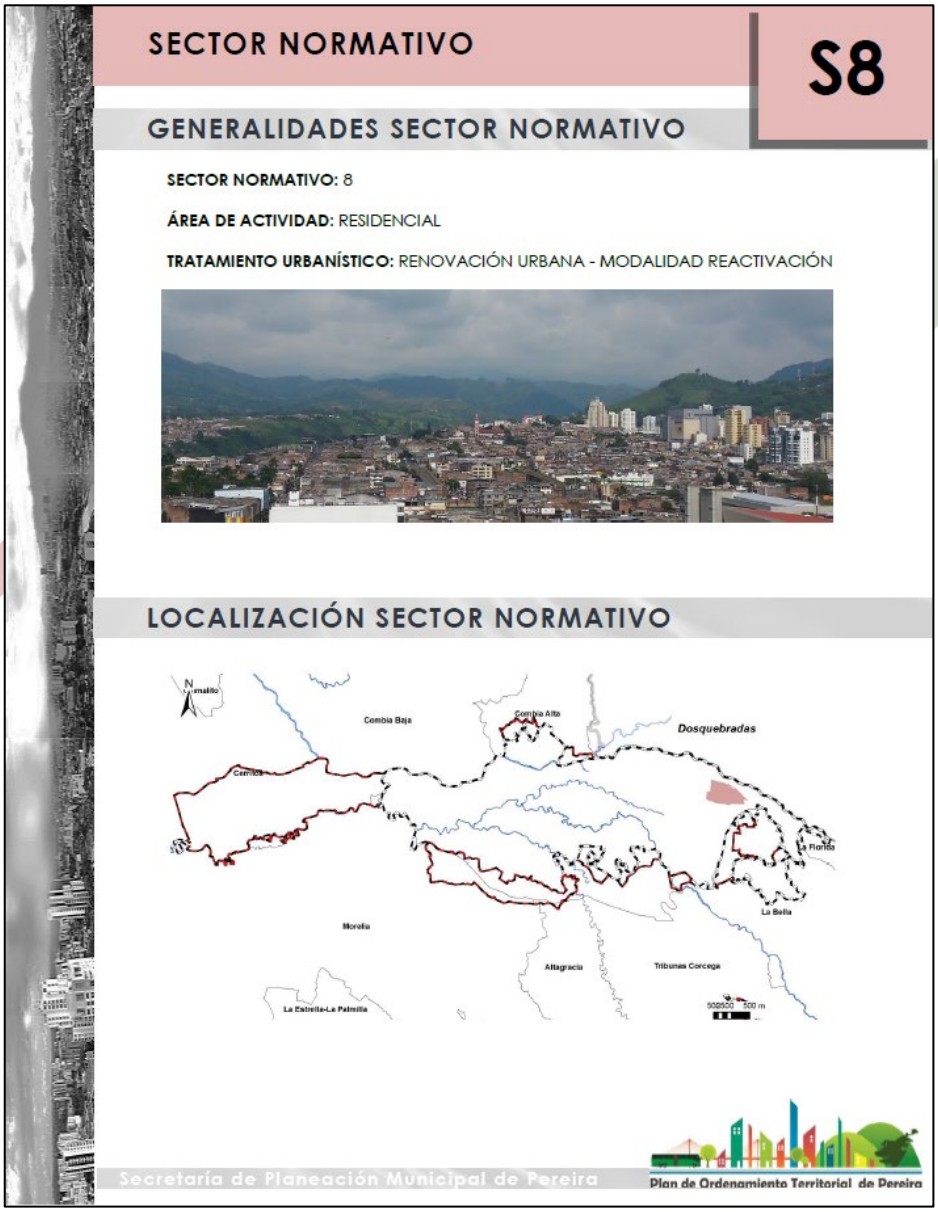
NOMBRE PROPIETARIO:	HECTOR ZULUAGA VILLADA ROSALBA ZULUAGA VILLADA	NO. IDENTIFICACIÓN:	10066299 42083415

Fuente: Registro 1 2024, AMCO

4. NORMA URBANÍSTICA:

4.1 General

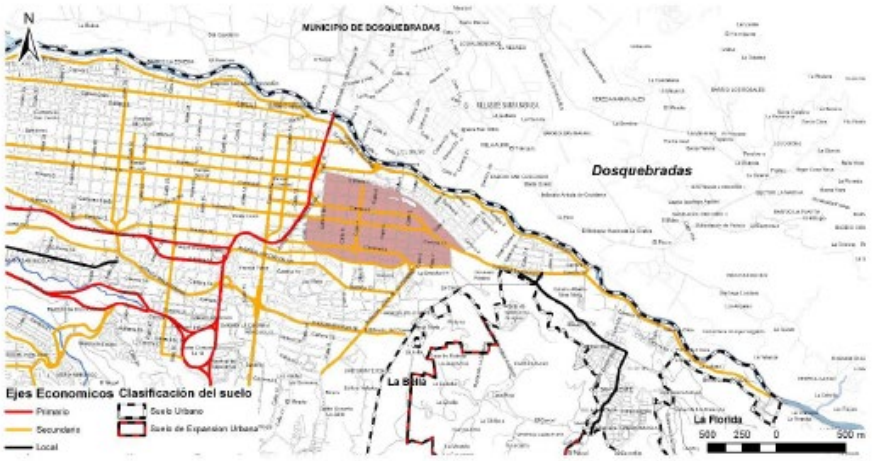
Fichas Normativas Suelo Urbano. Sector Normativo S8 con Área de actividad: ACTIVIDAD RESIDENCIAL, TRATAMIENTO URBANÍSTICO: RENOVACIÓN URBANA - MODALIDAD REACTIVACIÓN, permitir la reactivación del sector de corocito, fortaleciendo e incentivando la edificabilidad para uso residencial complementada con usos compatibles con la vivienda. Fortalecer los ejes económicos secundarios que soporten usos de mayor escala al residencial, complementando las actividades extendidas del área de actividad múltiple. Plan de Ordenamiento Territorial Municipio de Pereira 2016-2027.



SECTOR NORMATIVO

S8

DELIMITACIÓN SECTOR NORMATIVO



VOCACIÓN

PERMITIR LA REACTIVACION DEL SECTOR DE COROCITO, FORTALECIENDO E INCENTIVANDO LA EDIFICABILIDAD PARA USO RESIDENCIAL COMPLEMENTADA CON USOS COMPATIBLES CON LA VIVIENDA.

FORTALECER LOS EJES ECONOMICOS SECUNDARIOS QUE SOPORTEN USOS DE MAYOR ESCALA AL RESIDENCIAL, COMPLEMENTANDO LAS ACTIVIDADES EXTENDIDAS DEL AREA DE ACTIVIDAD MULTIPLE.

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

S8

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)	Uso Residencial sector: IBC 4 Uso Residencial sobre ejes: IBC 4		Otros Usos sector: IBC 4 Otros Usos sobre Ejes: IBC 4
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO ADICIONAL (AUA)	Uso Residencial sector: AUA 2 Uso Residencial sobre ejes: AUA 3		Otros Usos sector: AUA 2 Otros Usos sobre ejes: AUA 3
ALTURA MÁXIMA	No se especifica		
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.

Secretaría de Planeación Municipal de Pereira

Plan de Ordenamiento Territorial de Pereira



SECTOR NORMATIVO

S8

NORMA URBANÍSTICA

RETIRO FRONTAL	Según Sección Vial
RETIRO LATERAL Y POSTERIOR	Ver parámetros en Ficha Cero
DIMENSIONES MÍNIMAS DE ÁREA LIBRE	Ver parámetros en Ficha Cero
OBSERVACIONES	La edificabilidad específica para ejes aplica para los predios localizados sobre los ejes económicos primario y secundario, identificados en el mapa de Sectores Normativos. En los predios ubicados sobre los ejes económicos secundarios de este sector normativo, se deben desarrollar usos diferentes al residencial sobre los frentes del primer piso de las edificaciones, conforme a los usos permitidos en esta ficha.

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

S8

DEBERES URBANÍSTICOS

TRATAMIENTO URBANÍSTICO	DEBERES URBANÍSTICOS		
	USO RESIDENCIAL		USOS DIFERENTES AL RESIDENCIAL
RENOVACIÓN URBANA EN LA MODALIDAD DE REACTIVACIÓN	Hasta el IBC	4,5% ATV	8% AC*
	Mayor al IBC y hasta Un (1) AUA	6,5% ATV	
	Mayor a un (1) AUA y hasta dos (2) AUA	7% ATV	
	Mayor a dos (2) AUA	7,5% ATV	

(*) Ver consideraciones especiales.

CONSIDERACIONES ESPECIALES:

→ Para el desarrollo de Vivienda de Interés Social en este sector, no se cobra el AUA. Este tipo de vivienda podrá desarrollar la edificabilidad máxima permitida por la norma (IBC+AUA), y solo se liquidarán los deberes urbanísticos sobre el área correspondiente a la edificabilidad básica (IBC).

→ Para los predios que tengan suelo de protección correspondiente a zonas receptoras de Espacio Público Efectivo, se podrá recibir hasta el 100% del área correspondiente a los deberes urbanísticos.

→ Para los predios que no tengan suelo de protección con zonas receptoras de Espacio Público Efectivo, del área correspondiente a los deberes urbanísticos máximo el 50% podrá estar ubicado en suelo de protección únicamente en 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%.

→ Para los proyectos que pertenezcan a los subgrupos C1, C2, S1, S2, I1 e I2, no se exigirá la liquidación de los deberes urbanísticos. Esta excepción no aplica para locales agrupados o proyectos de uso mixto, exceptuando el caso de una vivienda unifamiliar,

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 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. Se visualiza el predio matriz dado que esta en propiedad horizontal

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

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.

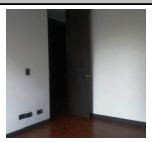
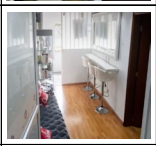
USO	ÁREA CONSTRUIDA	PUNTAJE	EDAD
71	172	54	26

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 comparación de mercado, obteniendo los siguientes resultados:

COMPARACION DE MERCADO

Nº	IMAGEN	DIRECCIÓN	ÁREA PRIVADA	VALOR COMERCIAL	VALOR DEPURADO	% NEGOCIACIÓN	VR M2 AREA CONSTRUIDA	OBSERVACIONES	FUENTE
1		PINARES COROCITO	116	$ 380.000.000	$ 340.000.000	12%	$ 2.931.034	3 habitaciones, 3 baños, baño social, pisos en ceramica, cocina integral	https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-pereira/4149464
2		CENTRO COROCITO	161	$ 500.000.000	$ 480.000.000	4%	$ 2.981.366	área construida 161 metros2, 3 habitaciones, 2 lavamanos, 2 baños, 2 duchas, piso 1, cocina sencilla	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/7817942
3		COROCITO VILLAVICENCIO	171,0	$ 460.000.000	$ 450.000.000	2%	$ 2.631.579	4 habitaciones 1 baño grande 2 piso; cocina sala y comerdor, 1 baño. 1 piso; san alejo habitacion de empleada con baño patio de ropas	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/10686951

PROMEDIO	$2.847.993
DESV. ESTAND.	$189.102
COEF. VARIAC.	6,64%
LIM SUP	$3.037.096
LIM INF	$2.658.891
VALOR ADOPTADO	**$2.848.000**

El análisis estadístico desarrollado para obtener el valor de terreno por metro cuadrado arroja un límite superior $3.037.096, un límite inferior de $2.658.891 y un promedio de $2.847.993 y un coeficiente de variación del 6,64%.

El valor por metro cuadrado adoptado para el predio relacionado en la solicitud es el valor promedio $2.848.000.

RESUMEN DEL AVALUO

PROPUESTA 2024			
Resumen Valor Comercial			
	Área M2	Valor Unitario	Valor Total
66001010200000019090190000047			
área privada construida	172	$ 2.848.000	$ 489.856.000
TOTAL			$ 489.856.000

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 evaluatorio, 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
66001010200000019090190000047	2024	43	172	$ 293.913.600

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
66001010200000019090190000047	2023	43	172	$ 281.230.122

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-2024-00047	FECHA RADICACIÓN:
TIPO DE TRÁMITE: REVISIÓN DE AVALÚO	
VIGENCIA OBJETO DE SOLICITUD: 2023	
FECHA ELABORACIÓN DE INFORME TÉCNICO: 03-12-2024	
Avaluador (es) AMCO: GUSTAVO ADOLFO FORERO GONZALEZ.	

Si aplica

Fecha de Visita: 23 - 05 -2024	Quien realizó la visita: CATALINA GUTIERREZ QUINTERO

1. IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN DE LOS PREDIOS

DEPARTAMENTO:	RISARALDA	MUNICIPIO:	PEREIRA
BARRIO/VEREDA:	COROCITO,VILLAVICENCIO	DESTINO ECONOMICO:	HABITACIONAL
CÓDIGO CATASTRAL:	66001010200000019090190000046		
NOMENCLATURA:	K9 8 07	FMI:	290-58647

Fuente: Archivo de liquidación ampliado UAECD 2022, AMCO

2. IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN VALUATORIA – Vigente

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
66001010200000019090190000046	2022	41	164	$ 308.865.000

Fuente: Registro 2022, AMCO

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
66001010200000019090190000046	2023	41	164	$ 322.177.000

Fuente: Registro 2023, AMCO

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
66001010200000019090190000046	2024	41	164	$ 336.707.000

Fuente: Registro 2024, AMCO

3. IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN PROPIETARIO

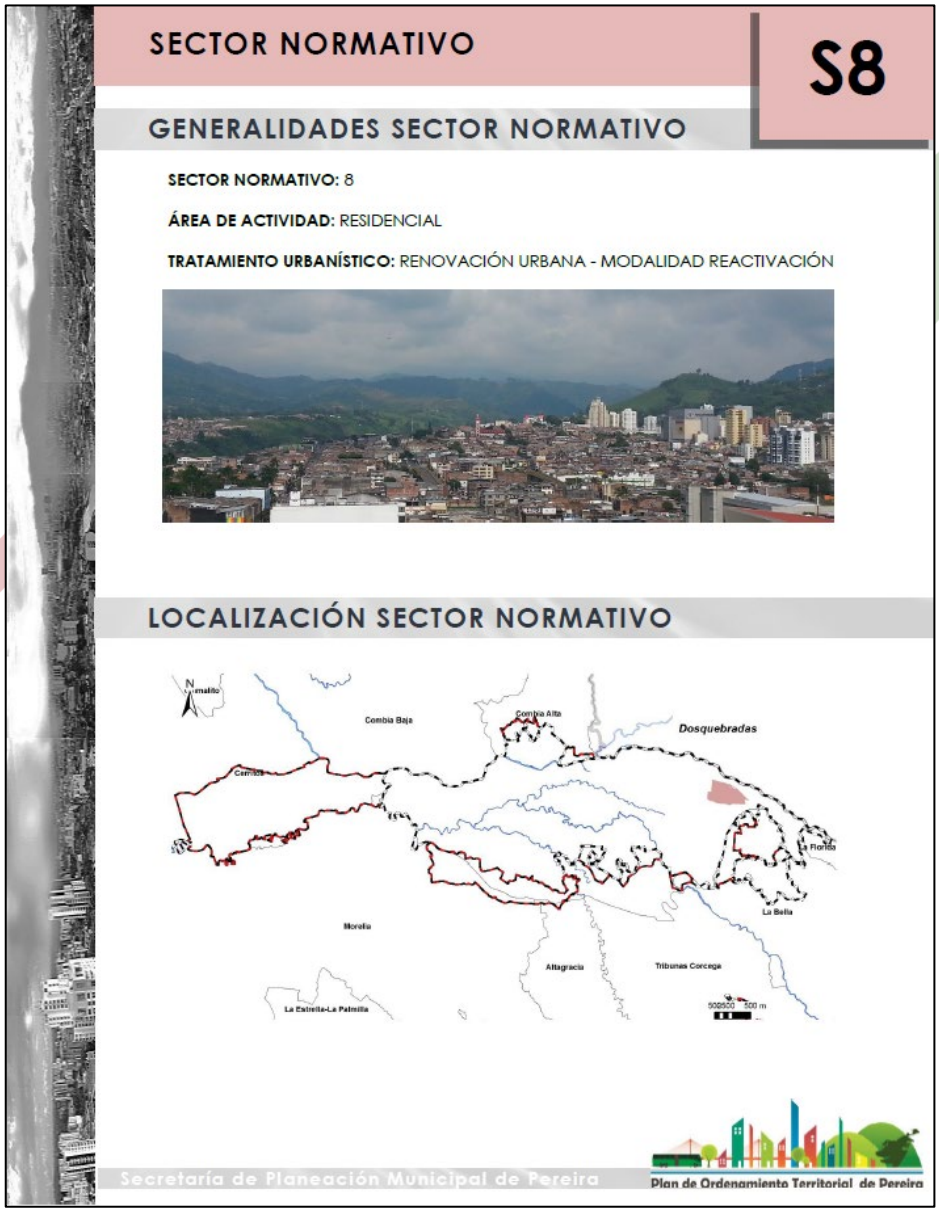
NOMBRE PROPIETARIO:	BLANCA INES ZULUAGA VILLADA	NO. IDENTIFICACIÓN:	42085758

Fuente: Registro 1 2024, AMCO

4. NORMA URBANÍSTICA:

4.1 General

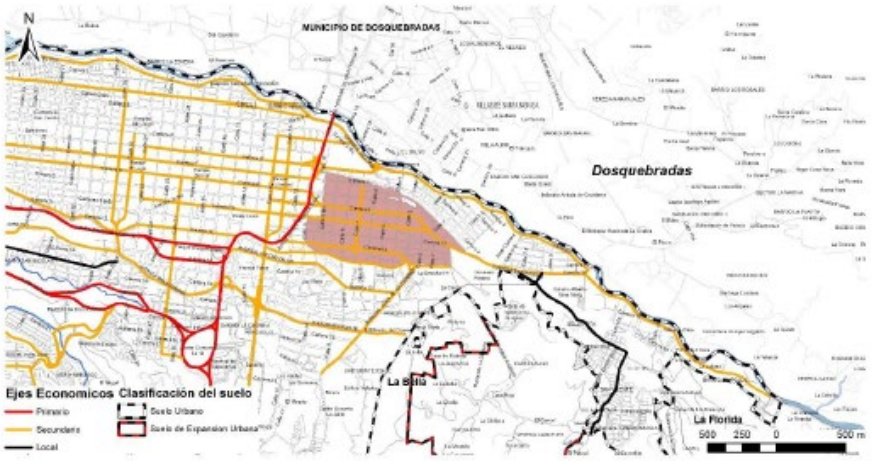
Fichas Normativas Suelo Urbano. Sector Normativo S8 con Área de actividad: ACTIVIDAD RESIDENCIAL, TRATAMIENTO URBANÍSTICO: RENOVACIÓN URBANA - MODALIDAD REACTIVACIÓN, permitir la reactivación del sector de corocito, fortaleciendo e incentivando la edificabilidad para uso residencial complementada con usos compatibles con la vivienda. Fortalecer los ejes económicos secundarios que soporten usos de mayor escala al residencial, complementando las actividades extendidas del área de actividad múltiple. Plan de Ordenamiento Territorial Municipio de Pereira 2016-2027.



SECTOR NORMATIVO

S8

DELIMITACIÓN SECTOR NORMATIVO



VOCACIÓN

PERMITIR LA REACTIVACION DEL SECTOR DE COROCITO, FORTALECIENDO E INCENTIVANDO LA EDIFICABILIDAD PARA USO RESIDENCIAL COMPLEMENTADA CON USOS COMPATIBLES CON LA VIVIENDA.

FORTALECER LOS EJES ECONOMICOS SECUNDARIOS QUE SOPORTEN USOS DE MAYOR ESCALA AL RESIDENCIAL, COMPLEMENTANDO LAS ACTIVIDADES EXTENDIDAS DEL AREA DE ACTIVIDAD MULTIPLE.

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

S8

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)	Uso Residencial sector: IBC 4 Uso Residencial sobre ejes: IBC 4		Otros Usos sector: IBC 4 Otros Usos sobre Ejes: IBC 4
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO ADICIONAL (AUA)	Uso Residencial sector: AUA 2 Uso Residencial sobre ejes: AUA 3		Otros Usos sector: AUA 2 Otros Usos sobre ejes: AUA 3
ALTURA MÁXIMA	No se especifica		
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.

Secretaría de Planeación Municipal de Pereira

Plan de Ordenamiento Territorial de Pereira



SECTOR NORMATIVO

S8

NORMA URBANÍSTICA

RETIRO FRONTAL	Según Sección Vial
RETIRO LATERAL Y POSTERIOR	Ver parámetros en Ficha Cero
DIMENSIONES MÍNIMAS DE ÁREA LIBRE	Ver parámetros en Ficha Cero
OBSERVACIONES	La edificabilidad específica para ejes aplica para los predios localizados sobre los ejes económicos primario y secundario, identificados en el mapa de Sectores Normativos. En los predios ubicados sobre los ejes económicos secundarios de este sector normativo, se deben desarrollar usos diferentes al residencial sobre los frentes del primer piso de las edificaciones, conforme a los usos permitidos en esta ficha.

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

S8

DEBERES URBANÍSTICOS

TRATAMIENTO URBANÍSTICO	DEBERES URBANÍSTICOS		
	USO RESIDENCIAL		USOS DIFERENTES AL RESIDENCIAL
RENOVACIÓN URBANA EN LA MODALIDAD DE REACTIVACIÓN	Hasta el IBC	4,5% ATV	8% AC*
	Mayor al IBC y hasta Un (1) AUA	6,5% ATV	
	Mayor a un (1) AUA y hasta dos (2) AUA	7% ATV	
	Mayor a dos (2) AUA	7,5% ATV	

(*) Ver consideraciones especiales.

CONSIDERACIONES ESPECIALES:

→ Para el desarrollo de Vivienda de Interés Social en este sector, no se cobra el AUA. Este tipo de vivienda podrá desarrollar la edificabilidad máxima permitida por la norma (IBC+AUA), y solo se liquidarán los deberes urbanísticos sobre el área correspondiente a la edificabilidad básica (IBC).

→ Para los predios que tengan suelo de protección correspondiente a zonas receptoras de Espacio Público Efectivo, se podrá recibir hasta el 100% del área correspondiente a los deberes urbanísticos.

→ Para los predios que no tengan suelo de protección con zonas receptoras de Espacio Público Efectivo, del área correspondiente a los deberes urbanísticos máximo el 50% podrá estar ubicado en suelo de protección únicamente en 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%.

→ Para los proyectos que pertenezcan a los subgrupos C1, C2, S1, S2, I1 e I2, no se exigirá la liquidación de los deberes urbanísticos. Esta excepción no aplica para locales agrupados o proyectos de uso mixto, exceptuando el caso de una vivienda unifamiliar,

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 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. Se visualiza el predio matriz dado que esta en propiedad horizontal

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

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.

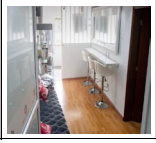
USO	ÁREA CONSTRUIDA	PUNTAJE	EDAD
71	164	54	26

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 comparación de mercado, obteniendo los siguientes resultados:

COMPARACION DE MERCADO

Nº	IMAGEN	DIRECCIÓN	ÁREA PRIVADA	VALOR COMERCIAL	VALOR DEPURADO	% NEGOCIACIÓN	VR M2 AREA CONSTRUIDA	OBSERVACIONES	FUENTE
1		PINARES COROCITO	116	$ 380.000.000	$ 340.000.000	12%	$ 2.931.034	3 habitaciones, 3 baños, baño social, pisos en ceramica, cocina integral	https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-pereira/4149464
2		CENTRO COROCITO	161	$ 500.000.000	$ 480.000.000	4%	$ 2.981.366	área construida 161 metros2, 3 habitaciones, 2 lavamanos, 2 baños, 2 duchas, piso 1, cocina sencilla	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/7817942
3		COROCITO VILLAVICENCIO	171,0	$ 460.000.000	$ 450.000.000	2%	$ 2.631.579	4 habitaciones 1 baño grande 2 piso; cocina sala y comerdor, 1 baño. 1 piso; san alejo habitacion de empleada con baño patio de ropas	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/10686951

PROMEDIO	$2.847.993
DESV. ESTAND.	$189.102
COEF. VARIAC.	6,64%
LIM SUP	$3.037.096
LIM INF	$2.658.891
VALOR ADOPTADO	**$2.848.000**

El análisis estadístico desarrollado para obtener el valor de terreno por metro cuadrado arroja un límite superior $3.037.096, un límite inferior de $2.658.891 y un promedio de $2.847.993 y un coeficiente de variación del 6,64%.

El valor por metro cuadrado adoptado para el predio relacionado en la solicitud es el valor promedio $2.848.000.

RESUMEN DEL AVALUO

PROPUESTA 2024			
Resumen Valor Comercial			
	Área M2	Valor Unitario	Valor Total
66001010200000019090190000046			
área privada construida	164	$ 2.848.000	$ 467.072.000
TOTAL			$ 467.072.000

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
66001010200000019090190000046	2024	41	164	$ 280.243.200

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
66001010200000019090190000046	2023	41	164	$ 268.149.651

Fuente: Valores propuestos por el evaluador 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-2024-00253	FECHA RADICACIÓN:
TIPO DE TRÁMITE: REVISIÓN DE AVALÚO	
VIGENCIA OBJETO DE SOLICITUD: 2023	
FECHA ELABORACIÓN DE INFORME TÉCNICO: 03-12-2024	
Avaluador (es) AMCO: GUSTAVO ADOLFO FORERO GONZALEZ.	

Si aplica

Fecha de Visita: 23 - 05 -2024	Quien realizó la visita: CATALINA GUTIERREZ QUINTERO

1. IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN DE LOS PREDIOS

DEPARTAMENTO:	RISARALDA	MUNICIPIO:	DOSQUEBRADAS
BARRIO/VEREDA:	LA SULTANA	DESTINO ECONOMICO:	HABITACIONAL
CÓDIGO CATASTRAL:	66170010800000192001400000000		
NOMENCLATURA:	D 14A 25A 70 Mz 12 Cs 6	FMI:	294-6007

Fuente: Archivo de liquidación ampliado UAECD 2022, AMCO

2. IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN VALUATORIA – Vigente

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
66170010800000192001400000000	2022	59	122	$ 95.063.000

Fuente: Registro 2022, AMCO

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
66170010800000192001400000000	2023	59	122	$ 99.160.000

Fuente: Registro 2023, AMCO

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
66170010800000192001400000000	2024	59	122	$ 103.632.000

Fuente: Registro 2024, AMCO

3. IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN PROPIETARIO

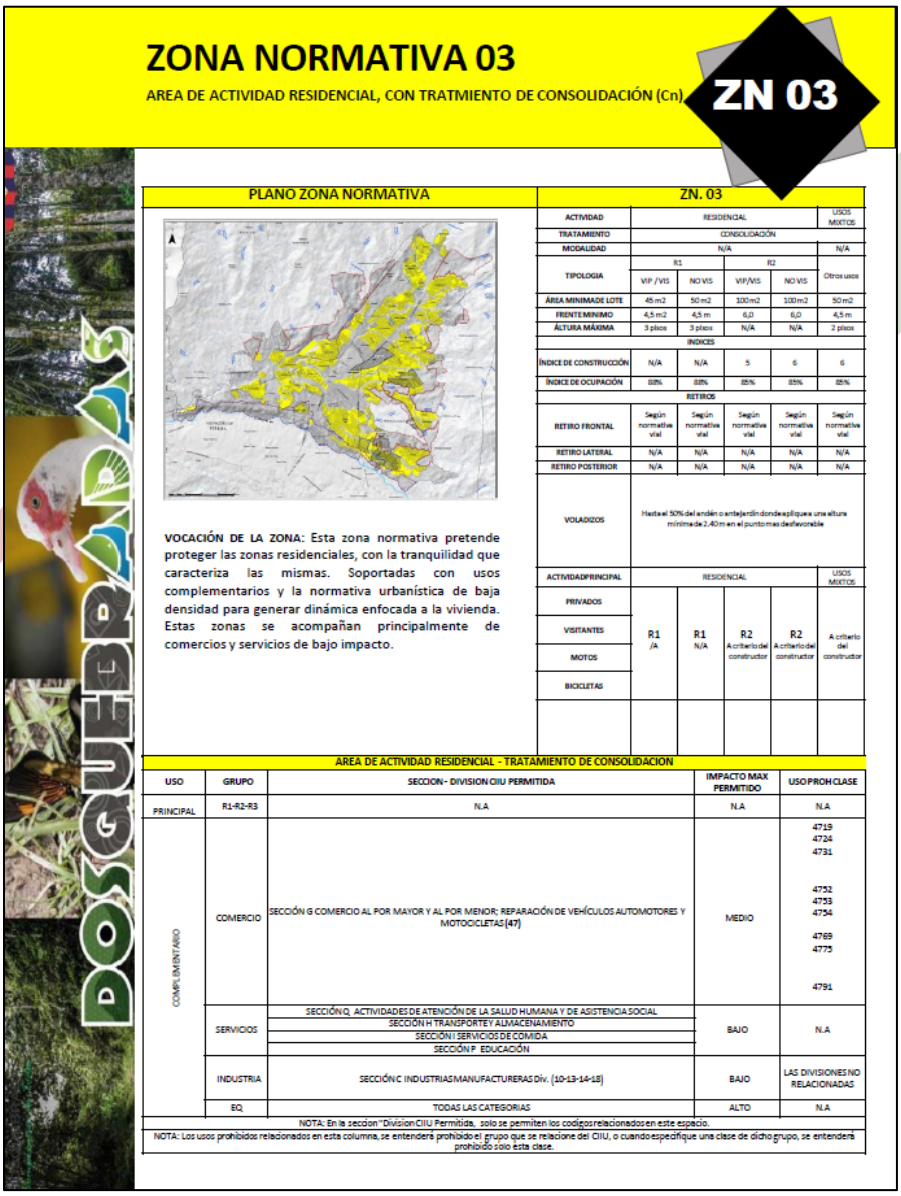
NOMBRE PROPIETARIO:	CLAUDIA PATRICIA SALAZAR OSORIO	NO. IDENTIFICACIÓN:	42125628

Fuente: Registro 1 2024, AMCO

4. NORMA URBANÍSTICA:

4.1 General

Fichas Normativas Suelo Urbano. Zona Normativa ZN03 con Área de actividad: ACTIVIDAD RESIDENCIAL, TRATAMIENTO URBANÍSTICO: CONSOLIDACIÓN, esta zona normativa pretende proteger las zonas residenciales, con la tranquilidad que caracteriza las mismas. Soportadas con usos complementarios y la normativa urbanística de baja densidad para generar dinámica enfocada a la vivienda. Estas zonas se acompañan principalmente de comercios y servicios de bajo impacto. Plan de Ordenamiento Territorial Municipio de Dosquebradas.



ZONA NORMATIVA 03

AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL, CON TRATMIENTO DE CONSOLIDACIÓN (Cn)

ZN 03

PLANO ZONA NORMATIVA

VOCACIÓN DE LA ZONA: Esta zona normativa pretende proteger las zonas residenciales, con la tranquilidad que caracteriza las mismas. Soportadas con usos complementarios y la normativa urbanística de baja densidad para generar dinámica enfocada a la vivienda. Estas zonas se acompañan principalmente de comercios y servicios de bajo impacto.

ZN. 03

ACTIVIDAD	RESIDENCIAL				USOS MIXTOS
TRATAMIENTO	CONSOLIDACIÓN				
MODALIDAD	N/A				N/A
TIPOLOGIA	R1		R2		Otros usos
	VIP /VIS	NO VIS	VIP/VIS	NO VIS	
ÁREA MINIMA DE LOTE	45 m2	50 m2	100 m2	100 m2	50 m2
FRENTE MINIMO	4,5 m2	4,5 m	6,0	6,0	4,5 m
ÁLTURA MÁXIMA	3 pisos	3 pisos	N/A	N/A	2 pisos
INDICES					
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	N/A	N/A	5	6	6
ÍNDICE DE OCUPACIÓN	80%	80%	85%	85%	85%
RETIROS					
RETIRO FRONTAL	Según normativa vial	Según normativa vial	Según normativa vial	Según normativa vial	Según normativa vial
RETIRO LATERAL	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
RETIRO POSTERIOR	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
VOLADIZOS	Hasta el 50% del andén o antejardín donde aplique y una altura mínima de 2.40 m en el punto mas desfavorable				
ACTIVIDADPRINCIPAL	RESIDENCIAL				USOS MIXTOS
PRIVADOS	R1 /A	R1 N/A	R2 A criterio del constructor	R2 A criterio del constructor	A criterio del constructor
VISITANTES					
MOTOS					
BICICLETAS					

AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL - TRATAMIENTO DE CONSOLIDACION

USO	GRUPO	SECCION- DIVISION CIIU PERMITIDA	IMPACTO MAX PERMITIDO	USO PROH CLASE
PRINCIPAL	R1-R2-R3	N.A	N.A	N.A
COMPLEMENTARIO	COMERCIO	SECCIÓN G COMERCIO AL POR MAYOR Y AL POR MENOR; REPARACIÓN DE VEHÍCULOS AUTOMOTORES Y MOTOCICLETAS (47)	MEDIO	4719 4724 4731 4752 4753 4754 4769 4775 4791
	SERVICIOS	SECCIÓN Q ACTIVIDADES DE ATENCIÓN DE LA SALUD HUMANA Y DE ASISTENCIA SOCIAL SECCIÓN H TRANSPORTE Y ALMACENAMIENTO SECCIÓN I SERVICIOS DE COMIDA SECCIÓN P EDUCACIÓN	BAJO	N.A
	INDUSTRIA	SECCIÓN C INDUSTRIAS MANUFACTURERAS Div. (10-13-14-18)	BAJO	LAS DIVISIONES NO RELACIONADAS
	EQ	TODAS LAS CATEGORIAS	ALTO	N.A

NOTA: En la seccion "Division CIIU Permitida, solo se permiten los codigos relacionados en este espacio.

NOTA: Los usos prohibidos relacionados en esta columna, se entenderá prohibido el grupo que se relacione del CIIU, o cuando especifique una clase de dicho grupo, se entenderá prohibido solo esta clase.

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

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.

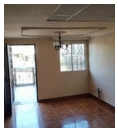
USO	ÁREA CONSTRUIDA	PUNTAJE	EDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	58	40	9	$ 994.000	$ 57.652.000
1	56	40	9	$ 311.000	$ 17.416.000

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 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		LA SULTANA	LOTE Y CONSTRUCCION	60	120	$ 200.000.000	$ 190.000.000	5%	$ 788.000	$1.590.667	Hermosa casa muy bien ubicada, de ambiente agradable y muy iluminada	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191070991
2		LA SULTANA	LOTE Y CONSTRUCCION	90	116	$ 330.000.000	$ 300.000.000	9%	$ 1.348.000	$1.595.911	Casa y amplia en venta sector la sultana Dosquebradas. En el primer piso cuenta con sala comedor, cocina con barra auxiliar con gas domiciliario, 3 habitaciones, baño completo, cuarto de san alejo y patio de ropas, El segundo piso cuenta con 1 habitación con vestier, 1 habitación principal balcón y baño privado.	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/10709043
3		LA SULTANA	LOTE Y CONSTRUCCION	100	154	$ 290.000.000	$ 280.000.000	3%	$ 842.000	$1.503.320	casa en la Sultana Dosquebradas Se vende casa en Dosquebradas, zona residencial de alta valorización, con cuatro vias de acceso, a 5 minutos de Zona comercial de La pradera, a 15 minutos del centro de Pereira. Zona cercana a mercados, iglesia, colegios, parques, canchas sintéticas, comercio. Vivienda Bifamiliar, los dos pisos con servicios y entrada independiente. Propiedad con posibilidad de ampliación, posee base y estructura para tres pisos con terraza. Estrato 3, cuenta con Pisos en cerámica y gas domiciliario. Área construida 154m2. Zona Peatonal con acceso a motos Piso 1 Sala, comedor, cocina integral con barra americana, estudio, dos habitaciones amplias, 1 baño, zona de ropas, acceso a ropas. Piso 2 Sala- comedor,	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/10849765

Nº	EDAD	VIDA ÚTIL		EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL
1	45	100		0,45	3	0,448206	$ 1.429.474	$ 640.699	$ 788.000,00
2	6	100		0,06	2	0,056337	$ 1.429.474	$ 80.532	$ 1.348.000,00
3	40	100		0,4	3	0,410321	$ 1.429.474	$ 586.543	$ 842.000,00

MEDIA ARITMETICA	$1.563.299
DESV. ESTAND.	$52.010
COEF. VARIAC.	3,33%
COEFICIENTE ASIMETRIA	-0,699
LIM SUP	$1.615.309
LIM INF	$1.511.290
VALOR ADOPTADO	**$1.563.000**

El análisis estadístico desarrollado para obtener el valor de terreno por metro cuadrado arroja un límite superior $1.615,309, un límite inferior de $1.511.290 y un promedio de $1.563.299 y un coeficiente de variación del 3,33%.

El valor por metro cuadrado adoptado para el predio relacionado en la solicitud es el valor promedio $1.563.000.

RESUMEN DEL AVALUO

PROPUESTA 2024			
Resumen Valor Comercial			
66170010800000192001400000000	Área M2	Valor Unitario	Valor Total
AREA TERRENO	59	$ 1.563.000	$ 92.217.000
AREA CONSTRUIDA	114		$ 81.834.916
TOTAL			$ 174.051.916

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
66170010800000192001400000000	2023	59	122	$ 99.160.000

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
66170010800000192001400000000	2024	59	122	$ 103.632.000

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-2024-01494	FECHA RADICACIÓN: 07/03/2024
TIPO DE TRÁMITE: REVISIÓN DE AVALÚO	
VIGENCIA OBJETO DE SOLICITUD: 2023	
FECHA ELABORACIÓN DE INFORME TÉCNICO: 04-12-2024	
Avaluador (es) AMCO: GUSTAVO ADOLFO FORERO GONZALEZ.	

Si aplica

Fecha de Visita: 04 - 06 -2024	Quien realizó la visita: CATALINA GUTIERREZ QUINTERO

1. IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN DE LOS PREDIOS

DEPARTAMENTO:	RISARALDA	MUNICIPIO:	PEREIRA
BARRIO/VEREDA:	CIUDAD BOQUIA, DEL CAFÉ	DESTINO ECONOMICO:	HABITACIONAL
CÓDIGO CATASTRAL:	66001010700000344000600000000		
NOMENCLATURA:	MZ 17 CS 9 CIUDAD BOQUIA 1 ET	FMI:	290-78025

Fuente: Archivo de liquidación ampliado UAECD 2022, AMCO

2. IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN VALUATORIA – Vigente

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
66001010700000344000600000000	2022	74	187	$ 179.027.000

Fuente: Registro 2022, AMCO

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
66001010700000344000600000000	2023	74	187	$ 186.743.000

Fuente: Registro 2023, AMCO

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
66001010700000344000600000000	2024	74	187	$ 195.165.000

Fuente: Registro 2024, AMCO

3. IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN PROPIETARIO

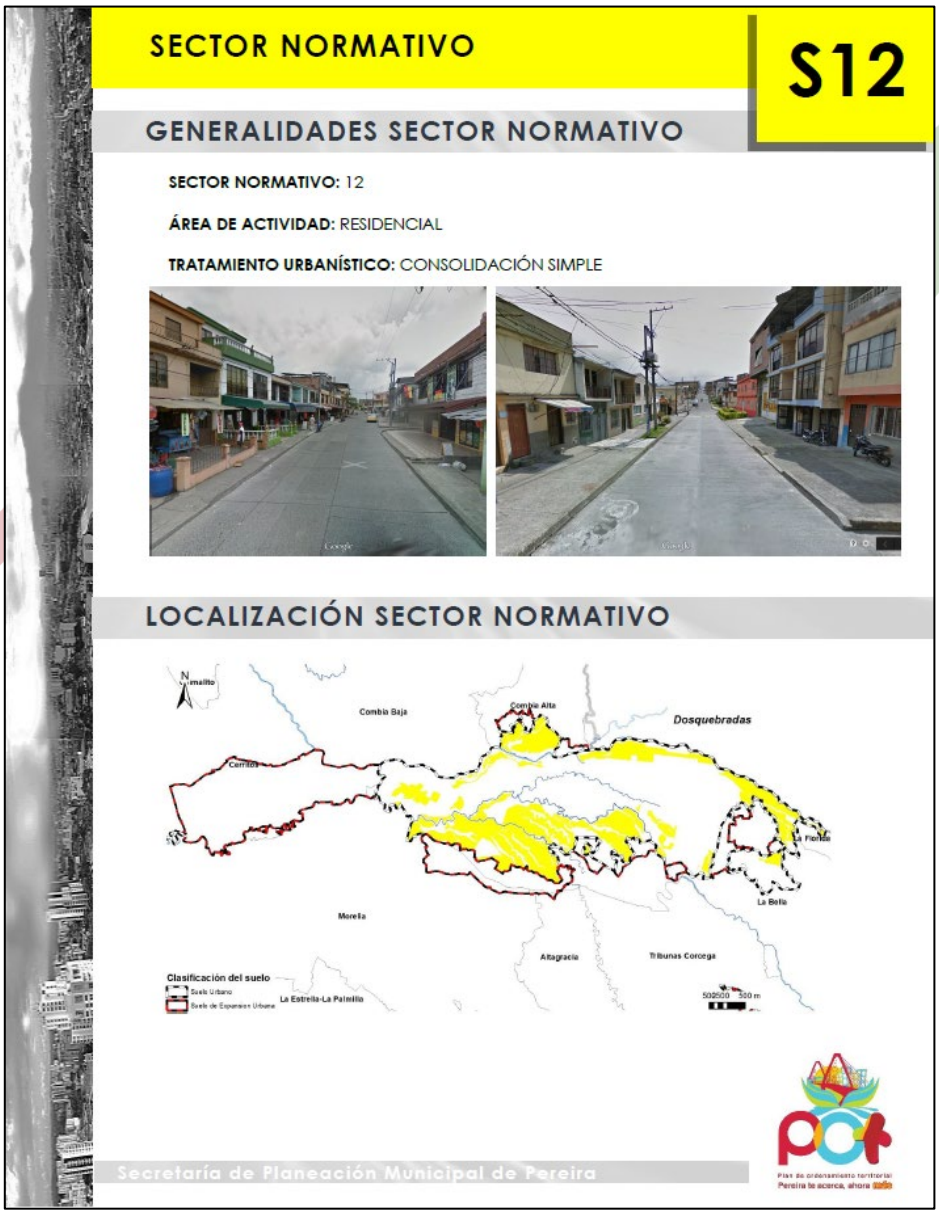
NOMBRE PROPIETARIO:	LUIS ARIEL LONDONO CASTANEDA ROCIO LEON	NO. IDENTIFICACIÓN:	10077452 38437829

Fuente: Registro 1 2024, AMCO

4. NORMA URBANÍSTICA:

4.1 General

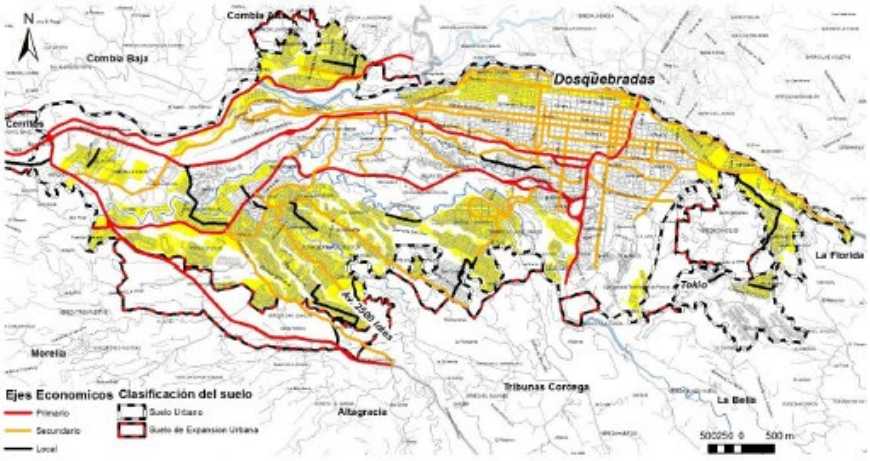
Fichas Normativas Suelo Urbano. Sector Normativo S12 con Área de actividad: ACTIVIDAD RESIDENCIAL, TRATAMIENTO URBANÍSTICO: CONSOLIDACIÓN SIMPLE, consolidar las zonas residenciales de la ciudad con sus características tipológicas, definiendo los usos complementarios permitidos y sus niveles de impacto. Proteger las condiciones propias de estos sectores identificando los ejes viales sobre los que se permite la concentración de actividades asociadas a la vivienda. Plan de Ordenamiento Territorial Municipio de Pereira 2016-2027.



SECTOR NORMATIVO

S12

DELIMITACIÓN SECTOR NORMATIVO



VOCACIÓN

CONSOLIDAR LAS ZONAS RESIDENCIALES DE LA CIUDAD CON SUS CARACTERÍSTICAS TIPOLÓGICAS, DEFINIENDO LOS USOS COMPLEMENTARIOS PERMITIDOS Y SUS NIVELES DE IMPACTO.

PROTEGER LAS CONDICIONES PROPIAS DE ESTOS SECTORES IDENTIFICANDO LOS EJES VIALES SOBRE LOS QUE SE PERMITE LA CONCENTRACIÓN DE ACTIVIDADES ASOCIADAS A LA VIVIENDA.

Secretaría de Planeación Municipal de Pereira

POT Plan de ordenamiento territorial Pereira te acerca, ahora más



SECTOR NORMATIVO

S12

NORMA URBANÍSTICA

ÁREA MÍNIMA DE LOTE	Con IBC Vivienda: 54 m2 Con IBC Vivienda de Interés Prioritario (VIP): 45 m2 Otros Usos: Según Estatuto de Usos del Suelo		Con AUA Vivienda: 54 m2 Con AUA, Vivienda de Interés Prioritario (VIP): 45 m2 Otros Usos: Según Estatuto de Usos del Suelo
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: 60% del área bruta menos retiros viales (vías públicas).
ÍNDICE BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN (IBC)	Uso Residencial sector: IBC Hasta 3 pisos Uso Residencial sobre ejes: IBC 2		Otros Usos sector: IBC Hasta 3 pisos Otros Usos sobre Ejes: IBC 2
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO ADICIONAL (AUA)	Uso Residencial sector: AUA 0 Uso Residencial sobre ejes: AUA 2		Otros Usos sector: AUA 0 Otros Usos sobre ejes: AUA 2
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 a una altura de 3m del nivel del andén en el punto más desfavorable.	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 2.50m al nivel del andén en el punto más desfavorable.

Secretaría de Planeación Municipal de Pereira

POT Plan de ordenamiento territorial Pereira te acerca, ahora más



SECTOR NORMATIVO

S12

NORMA URBANÍSTICA

RETIRO FRONTAL	Según Sección Vial
RETIRO LATERAL Y POSTERIOR	Ver parámetros en Ficha Cero
ÁREA MÍNIMA DE PATIO	Ver parámetros en Ficha Cero
OBSERVACIONES	La edificabilidad específica para ejes aplica para los predios localizados sobre los ejes económicos primario y secundario, identificados en el mapa de Sectores Normativos.

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

S12

DEBERES URBANÍSTICOS

TRATAMIENTO URBANÍSTICO		DEBERES URBANÍSTICOS		
		USO RESIDENCIAL		USOS DIFERENTES AL RESIDENCIAL
CONSOLIDACIÓN SIMPLE	SOBRE SECTOR	No se exige		No se exige para los subgrupos C1, C2, S1, S2, I1, I2
	SOBRE EJE DE ACTIVIDAD	Para desarrollo multifamiliar hasta el IBC	9% ATV	8% AC
		Para desarrollo multifamiliar mayor al IBC	15% ATV	

CONSIDERACIONES ESPECIALES:

→ El 50% del suelo, obtenido por medio de los deberes urbanísticos, puede estar ubicado en suelo de protección únicamente en 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%.

→ Los deberes urbanísticos sólo se exigirán para las licencias de Obra Nueva o Ampliación. Para la licencia de Ampliación sólo se liquidarán los deberes urbanísticos sobre el área adicionada, en este caso los porcentajes de liquidación se aplicaran con base en la suma del área existente más el área adicionada.

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 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

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.

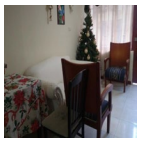
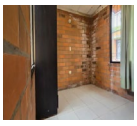
USO	ÁREA CONSTRUIDA	PUNTAJE	EDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	148	51	6	$ 1.271.000	$ 188.108.000

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 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		CIUDAD BOQUIA	LOTE Y CONSTRUCCION	60	145	$ 220.000.000	$ 210.000.000	5%	$ 449.000	$2.414.917	casa de dos plantas independientes Primer piso. Salacomedor cocina semiintegral dos habitaciones patio baño con ducha. Gas domiciliario. Segundo piso. Garaje sala-comedor cocina semiintegral dos alcobas baño con ducha balcón.	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-pereira/5983263
2		CIUDAD BOQUIA	LOTE Y CONSTRUCCION	74	120	$ 290.000.000	$ 280.000.000	3%	$ 661.000	$2.711.892	casa esquinera con hermosos acabados. Parqueadero frente de la casa, consta de : Sala comedor, cocina integral en madera brillante marmol en meson, zona de ropas, 4 habitaciones con closet, 2 baños con acabados de lujo, amplia terraza	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191436095
3		CIUDAD BOQUIA	LOTE Y CONSTRUCCION	74	120	$ 280.000.000	$ 268.000.000	4%	$ 661.000	$2.549.730	Casa peatonal sector Alameda del Cafe. Casa en ladrillo a la vista, 2 paredes pañetadas sin pintura Primer nivel: sala, comedor, cocina, baño social, habitación, patio de ropas cubierto y patio descubierto. Segundo nivel: 3 habitaciones (una principal con baño privado, 2 secundarias) 1 baño secundario con ducha y balcón en una habitación (puede ser el estudio)	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191785742

Nº	EDAD	VIDA ÚTIL		EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL
1	36	100		0,36	3,5	0,495034	$ 890.899	$ 441.025	$ 449.000,00
2	16	100		0,16	3	0,257009	$ 890.899	$ 228.969	$ 661.000,00
3	16	100		0,16	3	0,257009	$ 890.899	$ 228.969	$ 661.000,00

MEDIA ARITMETICA	$2.558.846
DESV. ESTAND.	$148.697
COEF. VARIAC.	5,81%
COEFICIENTE ASIMETRIA	0,112
LIM SUP	$2.707.543
LIM INF	$2.410.149
VALOR ADOPTADO	**$2.559.000**

El análisis estadístico desarrollado para obtener el valor de terreno por metro cuadrado arroja un límite superior $2.707.543, un límite inferior de $2.410.149 y un promedio de $2.558.846 y un coeficiente de variación del 5,81%.

El valor por metro cuadrado adoptado para el predio relacionado en la solicitud es el valor promedio $2.559.000.

RESUMEN DEL AVALUO

PROPUESTA 2024			
Resumen Valor Comercial			
66001010700000344000600000000	Área M2	Valor Unitario	Valor Total
Área Terreno	74	$ 2.559.000	$ 189.366.000
Área Construida	148	$ 1.385.573	$ 205.064.772
TOTAL			$ 394.430.772

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
66001010700000344000600000000	2023	74	187	$ 186.743.000

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
66001010700000344000600000000	2024	74	187	$ 195.165.000

Fuente: Valores propuestos por el evaluador 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-2024-01602	FECHA RADICACIÓN:
TIPO DE TRÁMITE: REVISIÓN DE AVALÚO	
VIGENCIA OBJETO DE SOLICITUD: 2023	
FECHA ELABORACIÓN DE INFORME TÉCNICO: 05-12-2024	
Avaluador (es) AMCO: GUSTAVO ADOLFO FORERO GONZALEZ.	

Si aplica

Fecha de Visita: 06 - 06 -2024	Quien realizó la visita: CATALINA GUTIERREZ QUINTERO

1. IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN DE LOS PREDIOS

DEPARTAMENTO:	RISARALDA	MUNICIPIO:	PEREIRA
BARRIO/VEREDA:	PINARES ALTO, UNIVERSIDAD	DESTINO ECONOMICO:	HABITACIONAL
CÓDIGO CATASTRAL:	66001010300000202090290000024		
NOMENCLATURA:	C 3 21 11 Cs 1 Cjrs PINARES ALTO	FMI:	290-171661

Fuente: Archivo de liquidación ampliado UAECD 2022, AMCO

2. IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN VALUATORIA – Vigente

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
66001010300000202090290000024	2022	246	262	$ 684.269.000

Fuente: Registro 2022, AMCO

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
66001010300000202090290000024	2023	246	262	$ 713.761.000

Fuente: Registro 2023, AMCO

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
66001010300000202090290000024	2024	246	262	$ 745.952.000

Fuente: Registro 2024, AMCO

3. IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN PROPIETARIO

NOMBRE PROPIETARIO:	BANCO DAVIVIENDA S.A.	NO. IDENTIFICACIÓN:	8600343137

Fuente: Registro 1 2024, AMCO

4. NORMA URBANÍSTICA:

4.1 General

Fichas Normativas Suelo Urbano. Sector Normativo S3 con Área de actividad: ACTIVIDAD RESIDENCIAL, TRATAMIENTO URBANÍSTICO: CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN incentivar la construcción de la vivienda multifamiliar, permitiendo mayores densidades y desarrollos en altura. del mismo modo, se pretende fomentar la mezcla de usos compatibles con la vivienda sin generar impactos sobre el uso principal (residencial), fortaleciendo este sector con mayor intensidad y otro tipo de usos, en los ejes económicos identificados. Plan de Ordenamiento Territorial Municipio de Pereira 2016-2027.



SECTOR NORMATIVO

S3

DELIMITACIÓN SECTOR NORMATIVO



VOCACIÓN

INCENTIVAR LA CONSTRUCCIÓN DE LA VIVIENDA MULTIFAMILIAR, PERMITIENDO MAYORES DENSIDADES Y DESARROLLOS EN ALTURA. DEL MISMO MODO, SE PRETENDE FOMENTAR LA MEZCLA DE USOS COMPATIBLES CON LA VIVIENDA SIN GENERAR IMPACTOS SOBRE EL USO PRINCIPAL (RESIDENCIAL), FORTALECIENDO ESTE SECTOR CON MAYOR INTENSIDAD Y OTRO TIPO DE USOS, EN LOS EJES ECONÓMICOS IDENTIFICADOS.

Secretaría de Planeación Municipal de Pereira

POT Plan de ordenamiento territorial Pereira se acerca, ahora más



SECTOR NORMATIVO

S3

NORMA URBANÍSTICA

ÁREA MÍNIMA DE LOTE	Con IBC Vivienda: 54 m2 Con IBC Vivienda de Interés Prioritario (VIP): 45 m2 Otros Usos: Según Estatuto de Usos del Suelo		Con AUA Vivienda: 54 m2 Con AUA, Vivienda de Interés Prioritario (VIP): 45 m2 Otros Usos: Según Estatuto de Usos del Suelo
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: 60% del área bruta menos retiros viales (vías públicas).
ÍNDICE BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN (IBC)	Uso Residencial sector: IBC 3 Uso Residencial sobre ejes: IBC 3		Otros Usos sector: IBC 2 Otros Usos sobre Ejes: IBC 2
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO ADICIONAL (AUA)	Uso Residencial sector: AUA 3 Uso Residencial sobre ejes: AUA 3		Otros Usos sector: AUA 4 Otros Usos sobre ejes: AUA 4
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.		

Secretaría de Planeación Municipal de Pereira



SECTOR NORMATIVO

S3

NORMA URBANÍSTICA

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		
RETIRO LATERAL Y POSTERIOR	Ver parámetros en Ficha Cero		
ÁREA MÍNIMA DE PATIO	Ver parámetros en Ficha Cero		
OBSERVACIONES	La edificabilidad específica para ejes aplica para los predios localizados sobre los ejes económicos primario y secundario, identificados en el mapa de Sectores Normativos.		

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

S3

DEBERES URBANÍSTICOS

TRATAMIENTO URBANÍSTICO	DEBERES URBANÍSTICOS		
	USO RESIDENCIAL		USOS DIFERENTES AL RESIDENCIAL
CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN	Hasta el IBC	9% ATV	8% AC
	Mayor al IBC y hasta Un (1) AUA	13% ATV	
	Mayor a un (1) AUA y hasta dos (2) AUA	14% ATV	
	Mayor a dos (2) AUA	15% ATV	

CONSIDERACIONES ESPECIALES:

→ El 50% del suelo, obtenido por medio de los deberes urbanísticos, puede estar ubicado en suelo de protección únicamente en 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%.

→ Los deberes urbanísticos sólo se exigirán para las licencias de Obra Nueva o Ampliación. Para la licencia de Ampliación sólo se liquidarán los deberes urbanísticos sobre el área adicionada, en este caso los porcentajes de liquidación se aplicaran con base en la suma del área existente más el área adicionada.

→ En los casos que se requieran ochaves para los edificios esquineros, el área del ochave será recibida como parte de la liquidación de los deberes urbanísticos.

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

S3

COMPENSACIÓN:

→ El 100% del área correspondiente al deber urbanístico puede ser compensada en dinero o entregada en otro sitio.

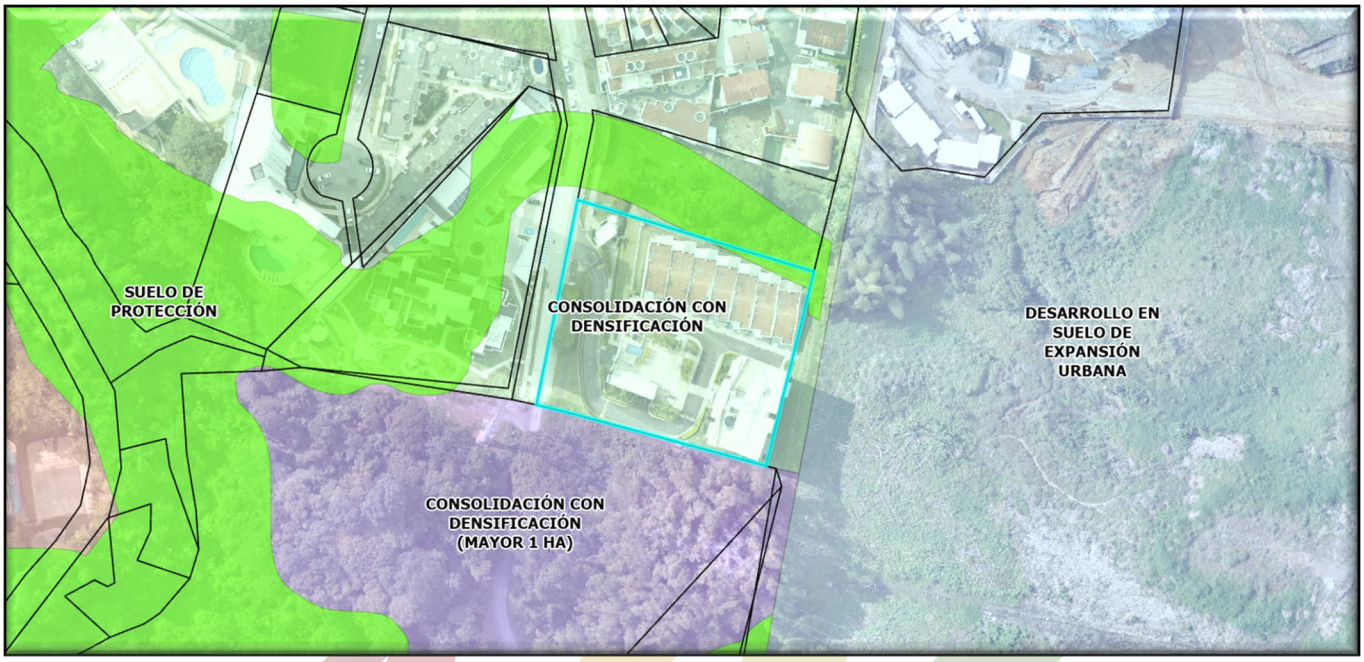
→ La entrega o adquisición de suelo de compensación sólo podrá darse en las zonas receptoras ubicadas sobre suelo urbano identificadas en el Mapa No. 12: "Sistema de Espacio Público Urbano y de Expansión Urbana".

→ Para todos los procedimientos de compensación en dinero o entrega en otro sitio se deberá contar con el visto bueno de la Secretaría de Planeación Municipal.

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 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

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.

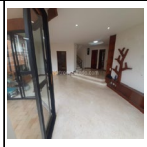
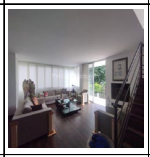
Uso	Área Construida	Puntaje	Edad	Valor m2 Unitario	Valor total
1	262	74	6	$ 2.078.127	$ 544.469.274

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 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		PINARES ALTO	LOTE Y CONSTRUCCION	400	450	$ 1.500.000.000	$ 1.350.000.000	10%	$ 1.277.000	$ 1.938.375	Casa para la venta con excelente ubicación en Pinares de facil acceso, con pisos en Mármol y Madera laminada, con ventilación e iluminación natural. Cuenta con sala-comedor, cuatro alcobas y cuatro baños, mas habitacion y baño de servicio, mas habitacion de servicio con baño, estufa y calentador a gas, cocina integral mesón en granito y zona de ropas. En conjunto cerrado con salón	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-pereira-pinares-alto-4-habitaciones-4-banos-4-garajes/2808-M4350481
2		PINARES ALTO	LOTE Y CONSTRUCCION	500	505	$ 1.300.000.000	$ 1.250.000.000	4%	$ 710.000	$ 1.782.900	Casa en venta en unidad cerrada con buena ubicación en Pinares cerca a supermercados de cadena, centros comerciales, clínicas, rutas de transporte publico y servicios complementarios, cuenta con tres amplios niveles, muy buena iluminación y ventilación natural, sala-comedor, pisos en cerámica, tres habitaciones y cinco baños, cada habitación con baño, mas habitación de	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-pereira-pinares-alto-3-habitaciones-5-banos-2-garajes/2808-M5081970
3		PINARES ALTO	LOTE Y CONSTRUCCION	360	380	$ 900.000.000	$ 890.000.000	1%	$ 710.000	$ 1.722.778	Casa en venta y arriendo ubicada en el sector de Pinares alto , cuenta con sala-comedor, cocina integral, estufa y calentador a gas de , 5 habitaciones, 2 salas , una de ellas con chimenea , 6 baños, zona de ropas, patio interno, jardín, 3 parqueaderos 2 cubiertos , 1 descubierto. Conjunto cerrado. Vigilancia y portería 24 Horas.	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-pereira-pinares-alto-5-habitaciones-5-banos-3-garajes/2808-M2530795

Nº	EDAD	VIDA ÚTIL		EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL
1	5	100		0,05	3	0,202526	$ 1.601.966	$ 324.440	$ 1.277.000,00
2	5	100		0,05	3	0,202526	$ 890.899	$ 180.430	$ 710.000,00
3	5	100		0,05	3	0,202526	$ 890.899	$ 180.430	$ 710.000,00

MEDIA ARITMETICA	$1.814.684
DESV. ESTAND.	$111.257
COEF. VARIAC.	6,13%
COEFICIENTE ASIMETRIA	0,482
LIM SUP	$1.925.942
LIM INF	$1.703.427
VALOR ADOPTADO	**$1.815.000**

El análisis estadístico desarrollado para obtener el valor de terreno por metro cuadrado arroja un límite superior $1.925.942, un límite inferior de $1.703.427 y un promedio de $1.814.684 y un coeficiente de variación del 6.13%.

El valor por metro cuadrado adoptado para el predio relacionado en la solicitud es el valor promedio $1.815.000.

RESUMEN DEL AVALUO

PROPUESTA 2024			
Resumen Valor Comercial			
66001010300000202090290000024	Área M2	Valor Unitario	Valor Total
Área Terreno	246	$ 1.815.000	$ 446.490.000
Área Construida	262	$ 2.265.457	$ 593.549.809
TOTAL			$ 1.040.039.809

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
66001010300000202090290000024	2024	246	262	$ 624.023.885

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
66001010300000202090290000024	2023	246	262	$ 605.303.169

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-2024-01627	FECHA RADICACIÓN: 12 / 03 / 2024
TIPO DE TRÁMITE: REVISIÓN DE AVALÚO	
VIGENCIA OBJETO DE SOLICITUD: 2023	
FECHA ELABORACIÓN DE INFORME TÉCNICO: 06-12-2024	
Avaluador (es) AMCO: GUSTAVO ADOLFO FORERO GONZALEZ.	

Si aplica

Fecha de Visita: 05 - 06 -2024	Quien realizó la visita: CATALINA GUTIERREZ QUINTERO

1. IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN DE LOS PREDIOS

DEPARTAMENTO:	RISARALDA	MUNICIPIO:	PEREIRA
BARRIO/VEREDA:	EL REMANZO	DESTINO ECONOMICO:	HABITACIONAL
CÓDIGO CATASTRAL:	66001010100000524000300000000		
NOMENCLATURA:	UR CIUDADELA EL REMANZO SECTOR B Y C ET I LO K 34 24E 15	FMI:	290-206476

Fuente: Archivo de liquidación ampliado UAECD 2022, AMCO

2. IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN VALUATORIA – Vigente

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
66001010100000524000300000000	2022	54	54	$ 55.926.000

Fuente: Registro 2022, AMCO

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
66001010100000524000300000000	2023	54	54	$ 58.336.000

Fuente: Registro 2023, AMCO

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
66001010100000524000300000000	2024	54	54	$ 60.967.000

Fuente: Registro 2024, AMCO

3. IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN PROPIETARIO

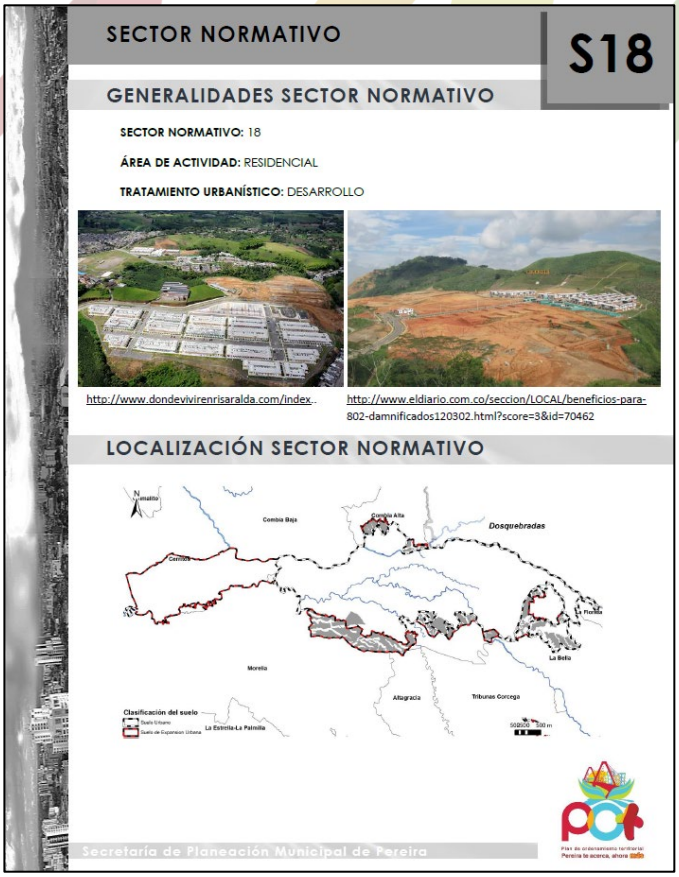
NOMBRE PROPIETARIO:	FIDUCIARIA BOGOTA S.A - COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO EL REMANSO SECTOR B Y C FIDUCIARIA BOGOTA S.A - COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO EL REMANSO SECTOR B Y C	NO. IDENTIFICACIÓN:	8300558977

Fuente: Registro 1 2024, AMCO

4. NORMA URBANÍSTICA:

4.1 General

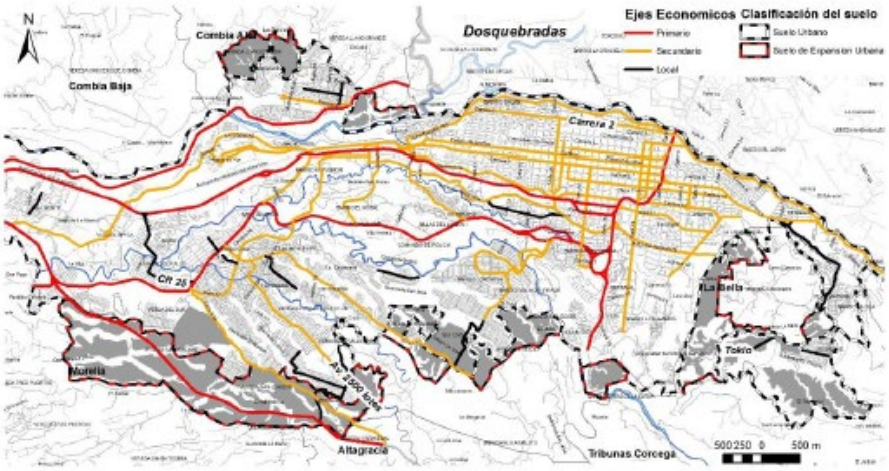
Fichas Normativas Suelo Urbano. Sector Normativo S18 con Área de actividad: ACTIVIDAD RESIDENCIAL, TRATAMIENTO URBANÍSTICO: DESARROLLO permitir el crecimiento de la ciudad y orientar los desarrollos urbanísticos hacia los suelos identificados. Habilitar nuevos suelos para la construcción de vivienda, principalmente vis y vip, con el fin de generar una nueva oferta y reducir el déficit actual del municipio de Pereira. Plan de Ordenamiento Territorial Municipio de Pereira 2016-2027.



SECTOR NORMATIVO

S18

DELIMITACIÓN SECTOR NORMATIVO



VOCACIÓN

PERMITIR EL CRECIMIENTO DE LA CIUDAD Y ORIENTAR LOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS HACIA LOS SUELOS IDENTIFICADOS.

HABILITAR NUEVOS SUELOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA, PRINCIPALMENTE VIS Y VIP, CON EL FIN DE GENERAR UNA NUEVA OFERTA Y REDUCIR EL DÉFICIT ACTUAL DEL MUNICIPIO DE PEREIRA.

Secretaría de Planeación Municipal de Pereira

POT Plan de ordenamiento territorial Pereira te acerca, ahora más



SECTOR NORMATIVO S18

NORMA URBANÍSTICA

ÁREA MÍNIMA DE LOTE	Según Planes Parciales que se aprueben para este sector, o Planes Parciales aprobados vigentes.
FRENTE MÍNIMO DE LOTE	Según Planes Parciales que se aprueben para este sector, o Planes Parciales aprobados vigentes.
ÍNDICE DE OCUPACIÓN	Según Planes Parciales que se aprueben para este sector, o Planes Parciales aprobados vigentes.
ÍNDICE BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN (IBC)	Según Planes Parciales que se aprueben para este sector, o Planes Parciales aprobados vigentes.
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO ADICIONAL (AUA)	Según Planes Parciales que se aprueben para este sector, o Planes Parciales aprobados vigentes.
ALTURA MÁXIMA	Según Planes Parciales que se aprueben para este sector, o Planes Parciales aprobados vigentes.
VOLADIZO	Según Planes Parciales que se aprueben para este sector, o Planes Parciales aprobados vigentes.
RETIRO FRONTAL	Según Sección Vial. Los Planes Parciales deberán respetar las secciones viales definidas desde el POT.
RETIRO LATERAL	Según Planes Parciales que se aprueben para este sector, o Planes Parciales aprobados vigentes.
RETIRO POSTERIOR	Según Planes Parciales que se aprueben para este sector, o Planes Parciales aprobados vigentes.
ÁREA MÍNIMA DE PATIO	Según Planes Parciales aprobados vigentes, o Según Plan Parcial que se apruebe para este sector. El Plan parcial podrá proponer áreas diferentes a las definidas por el POT, sin embargo las especificaciones mínimas para el área de patio son las definidas en la Ficha Cero.

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

S18

NORMA URBANÍSTICA

OBSERVACIONES	Los Planes Parciales que se aprueben para este sector deberán responder a la vocación, a las características generales del área de actividad a la que pertenece, y acoger los lineamientos definidos desde el POT, en ningún caso se podrán desarrollar propuestas contrarias a este. Así mismo deberán definir el reparto equitativo de cargas y beneficios, los usos específicos del suelo, la ocupación y la edificabilidad permitida y demás normas urbanísticas específicas. Los Planes Parciales que se aprueben para este sector deben respetar las secciones viales y los espacios públicos de escala municipal definidos desde el POT, los cuales hacen parte de las cargas generales del Plan Parcial. Las condiciones específicas de desarrollo de los Planes Parciales Aprobados vigentes corresponden a las definidas en los respectivos decretos. Remitirse a los Decretos de los Planes Parciales Vigentes o la norma que los adicione modifique o sustituya: Plan Parcial La Reina. Decreto 729 del 2008, Decreto 888 de 2008, Decreto 416 de 2011 Plan Parcial La Julia. Decreto 441 de 2011. Plan Parcial La Unión. Decreto 292 de 2011, Decreto 361 de 2013 Plan Parcial Manzanares. Decreto 1127 de 2011. Plan Parcial El Refugio. Decreto 258 de 2009. Plan Parcial Cabañuelas – Santa Clara. Decreto 704 de 2007, Decreto 2012 de 2011, Decreto 438 de 2013. Plan Parcial San Carlos. Decreto 916 de 2008, Decreto 095 de 2009, Decreto 1052 de 2011. Plan Parcial Remanso. Decreto 154 de 2007, Decreto 5163 de 2011, Decreto 475 de 2013. Plan Parcial Tokio. Decreto 587 de 2004, Decreto 596 de 2005, Decreto 786 de 2006. Macroproyecto Gonzalo Vallejo. Decreto 832 de 2008, Decreto 2013 de 2011, Decreto 313 de 2012, Decreto 664 de 2012. El Porcentaje mínimo de suelo para el desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) en tratamiento de desarrollo es del 20% del suelo útil residencial del Plan Parcial. Todo Plan Parcial deberá cumplir con las reglamentaciones nacionales definidas en cuanto a contenido y procedimientos.

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

S18

CESIONES

TRATAMIENTO URBANÍSTICO	CESIÓN OBLIGATORIA PARA ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS		
	USO RESIDENCIAL	USOS COMERCIAL O DE SERVICIOS	USO INDUSTRIAL
DESARROLLO EN SUELO DE EXPANSIÓN	8,20 m^2/Hab	8% AC	6% AC

CONSIDERACIONES ESPECIALES:

→ En planes parciales que desarrollen usos residenciales, así como los que desarrollen usos mixtos, la liquidación de las áreas de cesión no podrá ser inferior al 20% del área neta urbanizable (ANU), éste 20% deberá localizarse siempre en sitio; el área adicional que resultare de la liquidación podrá ser compensada.

→ En planes parciales que desarrollen únicamente usos comerciales y de servicios, la liquidación de las áreas de cesión no podrá ser inferior al 10% del área neta urbanizable (ANU), éste 10% deberá localizarse siempre en sitio, el área adicional que resultare de la liquidación podrá ser compensada.

→ Para los Planes Parciales que desarrollen únicamente uso industrial, le aplicará el 6% del área total construida, la cual deberá ser entregada en sitio.

→ Se permite la entrega en suelo de protección hasta el 25% de la cesión total obligatoria, la cual se debe entregar dotada, dentro del mismo proyecto y hasta pendientes no mayores del 60%.

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

S18

COMPENSACIÓN:

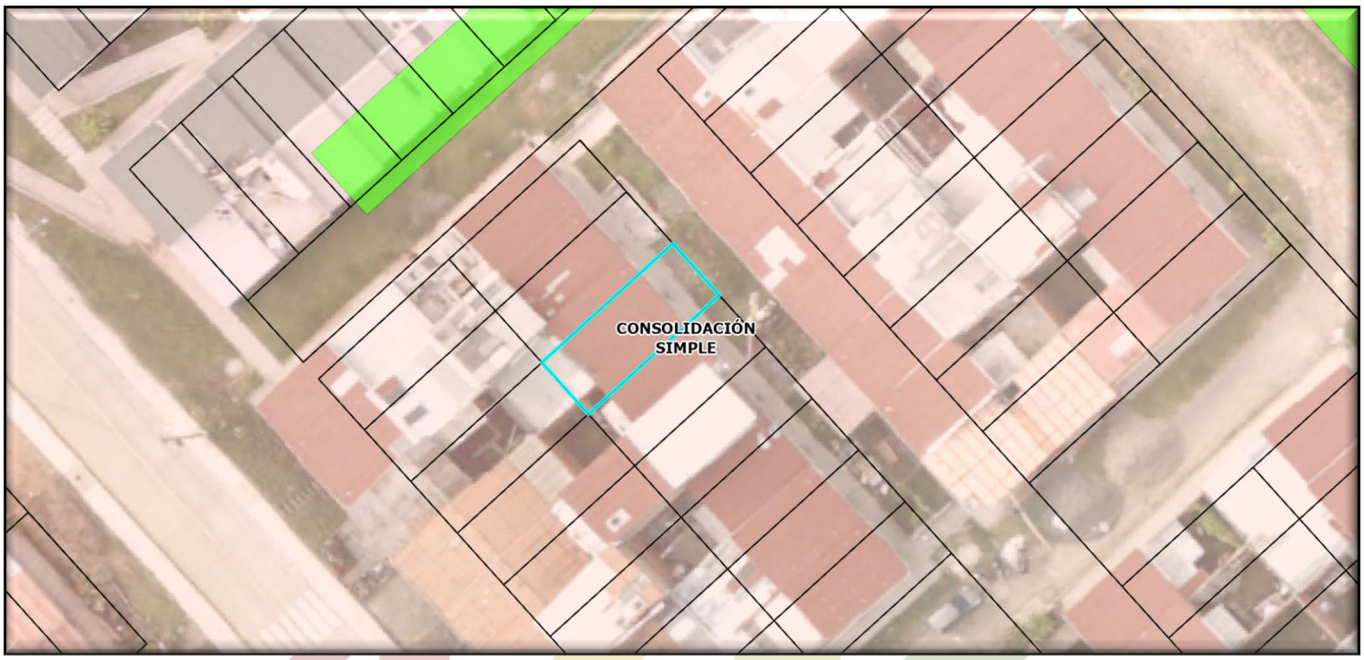
→ El área adicional al mínimo exigido de la liquidación de las áreas de cesión, podrá ser entregada en otro sitio o ser compensada en dinero. El área adicional que sea compensada en otro sitio o adquirida con recursos del fondo especial de áreas de cesión, deberá estar ubicada en alguna de las zonas receptoras sobre suelo de expansión urbana identificadas en el Mapa No. 12: "Sistema de Espacio Público Urbano y de Expansión Urbana".

→ Para todos los procedimientos de compensación en dinero o entrega en otro sitio se deberá contar con el visto bueno de la Secretaría de Planeación Municipal.

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 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

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.

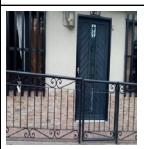
USO	ÁREA CONSTRUIDA	PUNTAJE	EDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	54	20	3	$ 589.000	$ 31.806.000

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 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		LA BELLA	LOTE Y CONSTRUCCION	60	120	$ 180.000.000	$ 173.000.000	4%	$ 710.000	$ 1.463.333	Casa dúplex en venta la Romelia Dosquebradas, consta de 120m2, distribuidos en, primer piso, sala comedor-amplia, concina en mesón básica, patio, 1 baño. En el segundo piso una habitación amplia con baño no tiene parqueadero y está ubicada sobre vía. Cerca de carretera principal de Dosquebradas, supermercados y estaciones de servicio.	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/10621058
2		LA BELLA	LOTE Y CONSTRUCCION	110	119	$ 290.000.000	$ 250.000.000	14%	$ 710.000	$ 1.504.636	La vivienda consta de: amplia sala, comedor independiente, cocina integral, gas domiciliario, amplio patio trasero	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/10983852
3		SAN JOAQUIN	LOTE Y CONSTRUCCION	80	150	$ 280.000.000	$ 240.000.000	14%	$ 710.000	$ 1.668.750	Primer piso: Sala- comedor, dos habitaciones, 1 baño, cocina y patio Segundo Piso: Sala- comedor, una habitación con closet, 1 baño y cocina integral Tercer piso : Tres habitaciones, la principal con closet y baño, dos habitaciones, zona de ropas	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191472156

Nº	EDAD	VIDA ÚTIL		EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL
1	5	100		0,05	3	0,202526	$ 890.899	$ 180.430	$ 710.000,00
2	5	100		0,05	3	0,202526	$ 890.899	$ 180.430	$ 710.000,00
3	5	100		0,05	3	0,202526	$ 890.899	$ 180.430	$ 710.000,00

MEDIA ARITMETICA	$1.545.573
DESV. ESTAND.	$108.655
COEF. VARIAC.	7,03%
COEFICIENTE ASIMETRIA	0,594
LIM SUP	$1.654.228
LIM INF	$1.436.918
VALOR ADOPTADO	**$1.546.000**

El análisis estadístico desarrollado para obtener el valor de terreno por metro cuadrado arroja un límite superior $1.654.228, un límite inferior de $1.436.918 y un promedio de $1.545.573 y un coeficiente de variación del 7,03%.

El valor por metro cuadrado adoptado para el predio relacionado en la solicitud es el valor promedio $1.546.000.

RESUMEN DEL AVALUO

PROPUESTA 2024			
Resumen Valor Comercial			
66001010100000524000300000000	Área M2	Valor Unitario	Valor Total
Área Terreno	54	$ 1.546.000	$ 83.484.000
Área Construida	54	$ 642.095	$ 34.673.114
TOTAL			$ 118.157.114

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
66001010100000524000300000000	2023	54	54	$ 58.336.000

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
66001010100000524000300000000	2024	54	54	$ 60.967.000

Fuente: Valores propuestos por el evaluador 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-2024-01894	FECHA RADICACIÓN:
TIPO DE TRÁMITE: REVISIÓN DE AVALÚO	
VIGENCIA OBJETO DE SOLICITUD: 2023	
FECHA ELABORACIÓN DE INFORME TÉCNICO: 06-12-2024	
Avaluador (es) AMCO: GUSTAVO ADOLFO FORERO GONZALEZ.	

Si aplica

Fecha de Visita: 05 - 06 -2024	Quien realizó la visita: CATALINA GUTIERREZ QUINTERO

1. IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN DE LOS PREDIOS

DEPARTAMENTO:	RISARALDA	MUNICIPIO:	PEREIRA
BARRIO/VEREDA:	VILA SANTANA	DESTINO ECONOMICO:	HABITACIONAL
CÓDIGO CATASTRAL:	66001010100000096002700000000		
NOMENCLATURA:	SALIDA A LA FLORIDA LA ARBOLEDA	FMI:	290-131098

Fuente: Archivo de liquidación ampliado UAECD 2022, AMCO

2. IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN VALUATORIA – Vigente

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
66001010100000096002700000000	2022	56	120	$ 75.619.000

Fuente: Registro 2022, AMCO

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
66001010100000096002700000000	2023	56	120	$ 78.878.000

Fuente: Registro 2023, AMCO

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
66001010100000096002700000000	2024	56	120	$ 82.435.000

Fuente: Registro 2024, AMCO

3. IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN PROPIETARIO

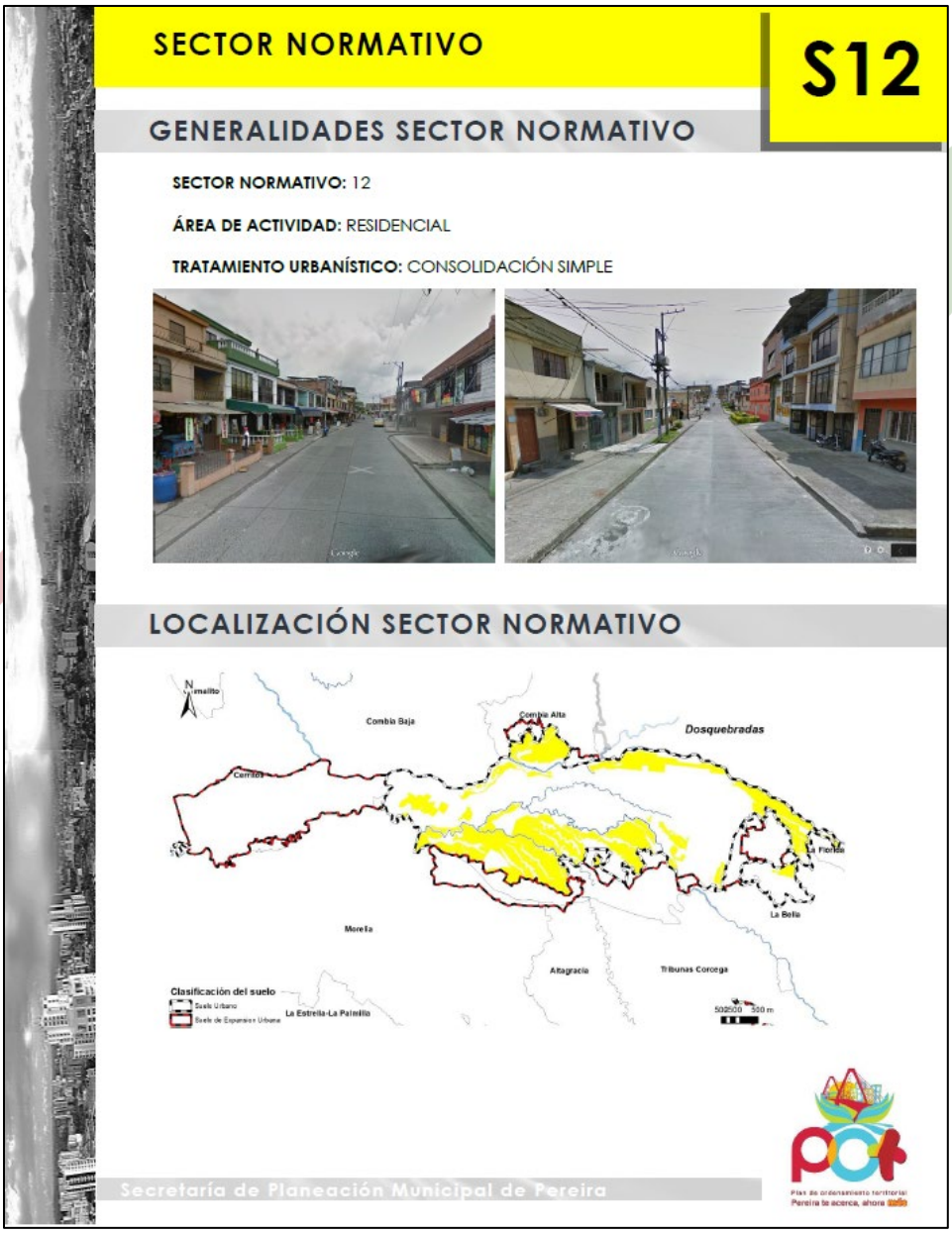
NOMBRE PROPIETARIO:	MARIA EDELMIRA GRISALES GALLEGO	NO. IDENTIFICACIÓN:	34058813

Fuente: Registro 1 2024, AMCO

4. NORMA URBANÍSTICA:

4.1 General

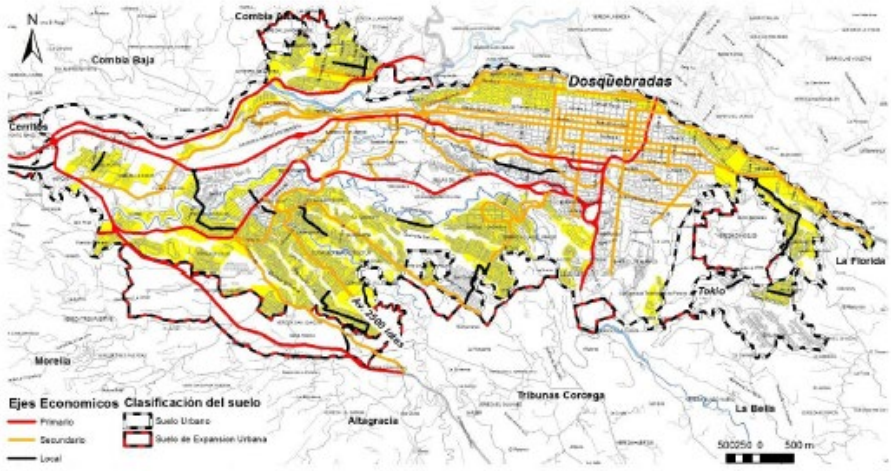
Fichas Normativas Suelo Urbano. Sector Normativo S12 con Área de actividad: ACTIVIDAD RESIDENCIAL, TRATAMIENTO URBANÍSTICO: CONSOLIDACIÓN simple consolidar las zonas residenciales de la ciudad con sus características tipológicas, definiendo los usos complementarios permitidos y sus niveles de impacto. Proteger las condiciones propias de estos sectores identificando los ejes viales sobre los que se permite la concentración de actividades asociadas a la vivienda. Plan de Ordenamiento Territorial Municipio de Pereira 2016-2027.



SECTOR NORMATIVO

S12

DELIMITACIÓN SECTOR NORMATIVO



VOCACIÓN

CONSOLIDAR LAS ZONAS RESIDENCIALES DE LA CIUDAD CON SUS CARACTERÍSTICAS TIPOLÓGICAS, DEFINIENDO LOS USOS COMPLEMENTARIOS PERMITIDOS Y SUS NIVELES DE IMPACTO.

PROTEGER LAS CONDICIONES PROPIAS DE ESTOS SECTORES IDENTIFICANDO LOS EJES VIALES SOBRE LOS QUE SE PERMITE LA CONCENTRACIÓN DE ACTIVIDADES ASOCIADAS A LA VIVIENDA.

Secretaría de Planeación Municipal de Pereira

POT Plan de ordenamiento territorial Pereira se acerca, ahora más



SECTOR NORMATIVO

S12

NORMA URBANÍSTICA

ÁREA MÍNIMA DE LOTE	Con IBC Vivienda: 54 m2 Con IBC Vivienda de Interés Prioritario (VIP): 45 m2 Otros Usos: Según Estatuto de Usos del Suelo	Con AUA Vivienda: 54 m2 Con AUA, Vivienda de Interés Prioritario (VIP): 45 m2 Otros Usos: Según Estatuto de Usos del Suelo	
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: 60% del área bruta menos retiros viales (vías públicas).
ÍNDICE BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN (IBC)	Uso Residencial sector: IBC Hasta 3 pisos Uso Residencial sobre ejes: IBC 2	Otros Usos sector: IBC Hasta 3 pisos Otros Usos sobre Ejes: IBC 2	
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO ADICIONAL (AUA)	Uso Residencial sector: AUA 0 Uso Residencial sobre ejes: AUA 2	Otros Usos sector: AUA 0 Otros Usos sobre ejes: AUA 2	
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 a una altura de 3m del nivel del andén en el punto más desfavorable.	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 2.50m al nivel del andén en el punto más desfavorable.

Secretaría de Planeación Municipal de Pereira



SECTOR NORMATIVO

S12

NORMA URBANÍSTICA

RETIRO FRONTAL	Según Sección Vial
RETIRO LATERAL Y POSTERIOR	Ver parámetros en Ficha Cero
ÁREA MÍNIMA DE PATIO	Ver parámetros en Ficha Cero
OBSERVACIONES	La edificabilidad específica para ejes aplica para los predios localizados sobre los ejes económicos primario y secundario, identificados en el mapa de Sectores Normativos.

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 S12

DEBERES URBANÍSTICOS

TRATAMIENTO URBANÍSTICO		DEBERES URBANÍSTICOS		
		USO RESIDENCIAL		USOS DIFERENTES AL RESIDENCIAL
CONSOLIDACIÓN SIMPLE	SOBRE SECTOR	No se exige		No se exige para los subgrupos C1, C2, S1, S2, I1, I2
	SOBRE EJE DE ACTIVIDAD	Para desarrollo multifamiliar hasta el IBC	9% ATV	8% AC
		Para desarrollo multifamiliar mayor al IBC	15% ATV	

CONSIDERACIONES ESPECIALES:

→ El 50% del suelo, obtenido por medio de los deberes urbanísticos, puede estar ubicado en suelo de protección únicamente en 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%.

→ Los deberes urbanísticos sólo se exigirán para las licencias de Obra Nueva o Ampliación. Para la licencia de Ampliación sólo se liquidarán los deberes urbanísticos sobre el área adicionada, en este caso los porcentajes de liquidación se aplicaran con base en la suma del área existente más el área adicionada.

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

S12

COMPENSACIÓN:

→ El 100% del área correspondiente al deber urbanístico puede ser compensada en dinero o entregada en otro sitio.

→ La entrega o adquisición de suelo de compensación sólo podrá darse en las zonas receptoras ubicadas sobre suelo urbano identificadas en el Mapa No. 12: "Sistema de Espacio Público Urbano y de Expansión Urbana".

→ Para todos los procedimientos de compensación en dinero o entrega en otro sitio se deberá contar con el visto bueno de la Secretaría de Planeación Municipal.

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 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

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.

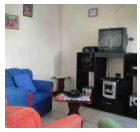
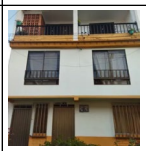
USO	ÁREA CONSTRUIDA	PUNTAJE	EDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	120	44	31	$ 809.000	$ 97.080.000

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 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		LA BELLA	LOTE Y CONSTRUCCION	60	120	$ 180.000.000	$ 173.000.000	4%	$ 710.000	$ 1.463.333	Casa dúplex en venta la Romelia Dosquebradas, consta de 120m2, distribuidos en, primer piso, sala comedor-amplia, concina en mesón básica, patio, 1 baño. En el segundo piso una habitación amplia con baño no tiene parqueadero y está ubicada sobre vía. Cerca de carretera principal de Dosquebradas, supermercados y estaciones de servicio.	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/10621058
2		LA BELLA	LOTE Y CONSTRUCCION	110	119	$ 290.000.000	$ 250.000.000	14%	$ 710.000	$ 1.504.636	La vivienda consta de: amplia sala, comedor independiente, cocina integral, gas domiciliario, amplio patio trasero	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/10983852
3		SAN JOAQUIN	LOTE Y CONSTRUCCION	80	150	$ 280.000.000	$ 240.000.000	14%	$ 710.000	$ 1.668.750	Primer piso: Sala- comedor, dos habitaciones, 1 baño, cocina y patio Segundo Piso: Sala- comedor, una habitación con closet, 1 baño y cocina integral Tercer piso : Tres habitaciones, la principal con closet y baño, dos habitaciones, zona de ropas	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191472156

Nº	EDAD	VIDA ÚTIL		EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL
1	5	100		0,05	3	0,202526	$ 890.899	$ 180.430	$ 710.000,00
2	5	100		0,05	3	0,202526	$ 890.899	$ 180.430	$ 710.000,00
3	5	100		0,05	3	0,202526	$ 890.899	$ 180.430	$ 710.000,00

MEDIA ARITMETICA	$1.545.573
DESV. ESTAND.	$108.655
COEF. VARIAC.	7,03%
COEFICIENTE ASIMETRIA	0,594
LIM SUP	$1.654.228
LIM INF	$1.436.918
VALOR ADOPTADO	**$1.546.000**

El análisis estadístico desarrollado para obtener el valor de terreno por metro cuadrado arroja un límite superior $1.654.228, un límite inferior de $1.436.918 y un promedio de $1.545.573 y un coeficiente de variación del 7,03%.

El valor por metro cuadrado adoptado para el predio relacionado en la solicitud es el valor promedio $1.546.000.

RESUMEN DEL AVALUO

PROPUESTA 2024			
Resumen Valor Comercial			
66001010100000096002700000000	Área M2	Valor Unitario	Valor Total
Área Terreno	56	$ 1.546.000	$ 86.576.000
Área Construida	120	$ 881.926	$ 105.831.161
TOTAL			$ 192.407.161

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
66001010100000096002700000000	2023	56	120	$ 78.878.000

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
66001010100000096002700000000	2024	56	120	$ 82.435.000

Fuente: Valores propuestos por el evaluador 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-2024-02250	FECHA RADICACIÓN:
TIPO DE TRÁMITE: REVISIÓN DE AVALÚO	
VIGENCIA OBJETO DE SOLICITUD: 2023	
FECHA ELABORACIÓN DE INFORME TÉCNICO: 07-12-2024	
Avaluador (es) AMCO: GUSTAVO ADOLFO FORERO GONZALEZ.	

Si aplica

Fecha de Visita: 26 - 06 -2024	Quien realizó la visita: CATALINA GUTIERREZ QUINTERO

1. IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN DE LOS PREDIOS

DEPARTAMENTO:	RISARALDA	MUNICIPIO:	DOSQUEBRADAS
BARRIO/VEREDA:	EL PORTAL DE LOS ALPES	DESTINO ECONOMICO:	HABITACIONAL
CÓDIGO CATASTRAL:	66170011000000031006400000000		
NOMENCLATURA:	Cs 15 UR EL PORTAL DE LOS ALPES	FMI:	294-37349

Fuente: Archivo de liquidación ampliado UAECD 2022, AMCO

2. IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN VALUATORIA – Vigente

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
66170011000000031006400000000	2022	58	105	$ 56.277.000

Fuente: Registro 2022, AMCO

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
66170011000000031006400000000	2023	58	120	$ 58.703.000

Fuente: Registro 2023, AMCO

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
66170011000000031006400000000	2024	58	65	$ 61.351.000

Fuente: Registro 2024, AMCO

3. IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN PROPIETARIO

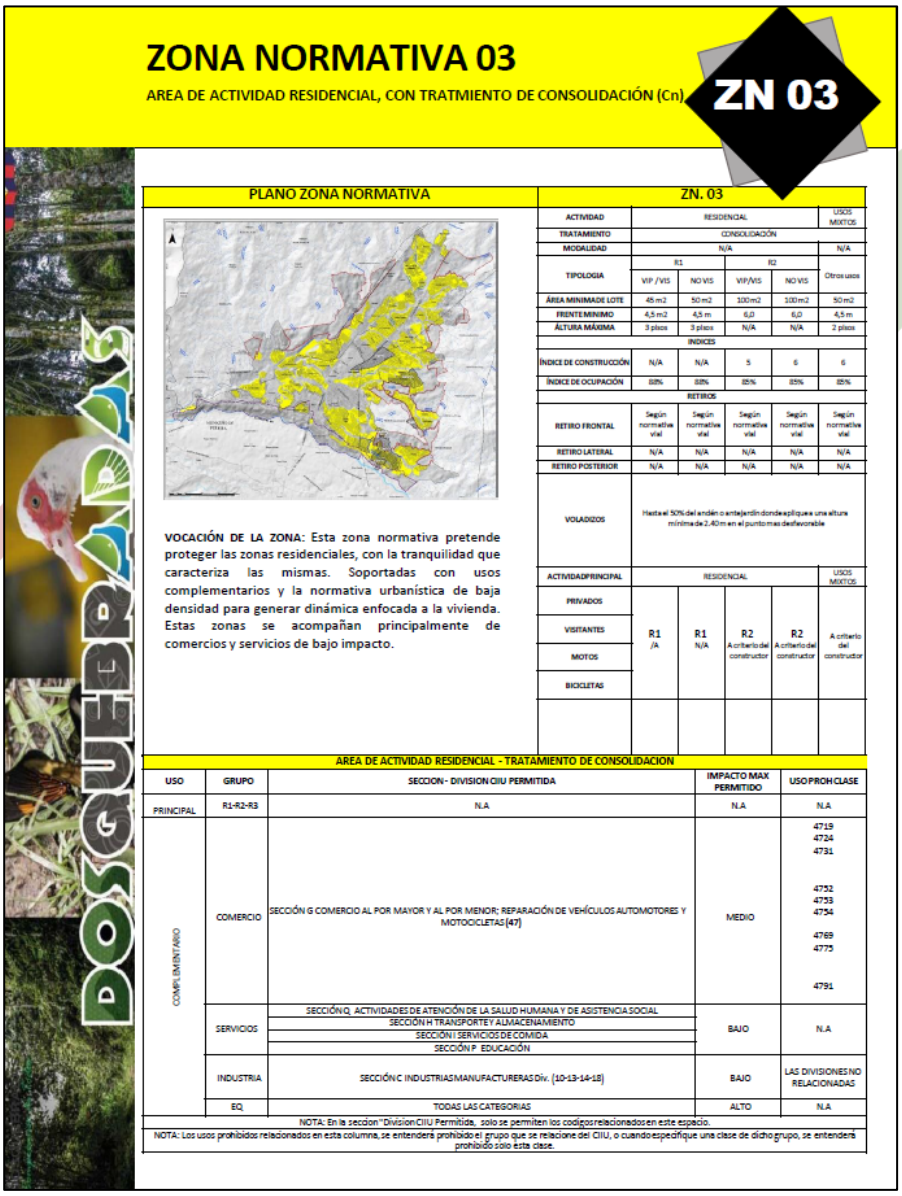
NOMBRE PROPIETARIO:	OLIVA BUENO BUENO	NO. IDENTIFICACIÓN:	34055802

Fuente: Registro 1 2024, AMCO

4. NORMA URBANÍSTICA:

4.1 General

Fichas Normativas Suelo Urbano. Zona Normativa ZN03 con Área de actividad: ACTIVIDAD RESIDENCIAL, TRATAMIENTO URBANÍSTICO: CONSOLIDACIÓN esta zona normativa pretende proteger las zonas residenciales, con la tranquilidad que caracteriza las mismas. Soportadas con usos complementarios y la normativa urbanística de baja densidad para generar dinámica enfocada a la vivienda. Estas zonas se acompañan principalmente de comercios y servicios de bajo impacto. Plan de Ordenamiento Territorial Municipio de Dosquebradas.



ZONA NORMATIVA 03

AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL, CON TRATMIENTO DE CONSOLIDACIÓN (Cn)

ZN 03

PLANO ZONA NORMATIVA

VOCACIÓN DE LA ZONA: Esta zona normativa pretende proteger las zonas residenciales, con la tranquilidad que caracteriza las mismas. Soportadas con usos complementarios y la normativa urbanística de baja densidad para generar dinámica enfocada a la vivienda. Estas zonas se acompañan principalmente de comercios y servicios de bajo impacto.

ZN. 03

ACTIVIDAD	RESIDENCIAL				USOS MIXTOS
TRATAMIENTO	CONSOLIDACIÓN				
MODALIDAD	N/A				N/A
TIPOLOGIA	R1		R2		Otros usos
	VIP /VIS	NO VIS	VIP/VIS	NO VIS	
ÁREA MINIMA DE LOTE	45 m2	50 m2	100m2	100 m2	50 m2
FRENTE MINIMO	4,5 m2	4,5 m	6,0	6,0	4,5 m
ÁLTURA MÁXIMA	3 pisos	3 pisos	N/A	N/A	2 pisos
INDICES					
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	N/A	N/A	5	6	6
ÍNDICE DE OCUPACIÓN	80%	80%	85%	85%	85%
RETIROS					
RETIRO FRONTAL	Según normativa vial	Según normativa vial	Según normativa vial	Según normativa vial	Según normativa vial
RETIRO LATERAL	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
RETIRO POSTERIOR	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
VOLADIZOS	Hasta el 50% del andén o antejardín donde explique una altura mínima de 2.40 m en el punto mas desfavorable				
ACTIVIDADPRINCIPAL	RESIDENCIAL				USOS MIXTOS
PRIVADOS	R1 /A	R1 N/A	R2 A criterio del constructor	R2 A criterio del constructor	A criterio del constructor
VISITANTES					
MOTOS					
BICICLETAS					

AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL - TRATAMIENTO DE CONSOLIDACION

USO	GRUPO	SECCION- DIVISION CIIU PERMITIDA	IMPACTO MAX PERMITIDO	USO PROHCLASE
PRINCIPAL	R1-R2-R3	N.A	N.A	N.A
COMPLEMENTARIO	COMERCIO	SECCIÓN G COMERCIO AL POR MAYOR Y AL POR MENOR; REPARACIÓN DE VEHÍCULOS AUTOMOTORES Y MOTOCICLETAS (47)	MEDIO	4719 4724 4731 4752 4753 4754 4769 4775 4791
	SERVICIOS	SECCIÓN Q ACTIVIDADES DE ATENCIÓN DE LA SALUD HUMANA Y DE ASISTENCIA SOCIAL SECCIÓN H TRANSPORTE Y ALMACENAMIENTO SECCIÓN I SERVICIOS DE COMIDA SECCIÓN P EDUCACIÓN	BAJO	N.A
	INDUSTRIA	SECCIÓN C INDUSTRIAS MANUFACTURERAS Div. (10-13-14-18)	BAJO	LAS DIVISIONES NO RELACIONADAS
	EQ	TODAS LAS CATEGORIAS	ALTO	N.A

NOTA: En la seccion "Division CIIU Permitida, solo se permiten los codigos relacionados en este espacio.

NOTA: Los usos prohibidos relacionados en esta columna, se entenderá prohibido el grupo que se relacione del CIIU, o cuando especifique una clase de dicho grupo, se entenderá prohibido solo esta clase.

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

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.

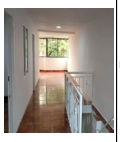
USO	ÁREA CONSTRUIDA	PUNTAJE	EDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	63	36	5	$ 827.000	$ 52.101.000

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 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		EL PRADO DE LOS ALPES	LOTE Y CONSTRUCCION	60	104	$ 190.000.000	$ 180.000.000	5%	$ 884.000	$1.467.733	casa en Dosquebradas Cuenta con: Sala comedor, cocina,zona de ropas, 4 habitaciones, dos baños, terraza	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191472516
2		EL PRADO DE LOS ALPES	LOTE Y CONSTRUCCION	90	116	$ 330.000.000	$ 290.000.000	12%	$ 1.348.000	$1.484.800	Sector La mariana Área total: 195 Mts² VALOR: $340.000.000 COP Estrato: 2 Propiedad disponible para la venta cuenta con tres apartamentos independientes, esta propiedad cuenta con: Primer Piso: Tres habitaciones, baño, cocina semi-integral , sala comedor, zona de ropa. Segundo piso: Tres habitaciones, baño, sala comedor, cocina semi-integral, zona de ropa. Tercer piso: Sala comedor, tres habitaciones, cocina semi-integral, baño yzona de ropa.	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/10101950
3		EL PRADO DE LOS ALPES	LOTE Y CONSTRUCCION	66	144	$ 170.000.000	$ 160.000.000	6%	$ 505.000	$1.322.424	Dosquebradas, ubicada sobre vía vehicular, con 2 rutas de transporte urbano, Megabus y zona comercial a 2 cuadras. La casa tiene 6 metros de frente por 11 de fondo (66m²) + patio de 6m² al que se puede ampliar	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191373872

Nº	EDAD	VIDA ÚTIL		EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL
1	36	100		0,36	3	0,381489	$ 1.429.474	$ 545.329	$ 884.000,00
2	6	100		0,06	2	0,056337	$ 1.429.474	$ 80.532	$ 1.348.000,00
3	43	100		0,43	3	0,432806	$ 890.899	$ 385.586	$ 505.000,00

MEDIA ARITMETICA	$1.424.986
DESV. ESTAND.	$89.230
COEF. VARIAC.	6,26%
COEFICIENTE ASIMETRIA	-0,678
LIM SUP	$1.514.216
LIM INF	$1.335.756
VALOR ADOPTADO	**$1.425.000**

El análisis estadístico desarrollado para obtener el valor de terreno por metro cuadrado arroja un límite superior $1.514.216, un límite inferior de $1.335.756 y un promedio de $1.563.299 y un coeficiente de variación del 6,26%.

El valor por metro cuadrado adoptado para el predio relacionado en la solicitud es el valor promedio $1.425.000.

RESUMEN DEL AVALUO

PROPUESTA 2024			
Resumen Valor Comercial			
66170011000000031006400000000	Área M2	Valor Unitario	Valor Total
Área Terreno	58	$ 1.425.000	$ 82.650.000
Área Construida	63	$ 901.549	$ 56.797.583
TOTAL			$ 139.447.583

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
66170011000000031006400000000	2023	58	120	$ 58.703.000

NPN	Vigencia	Área de Terreno	Área Construida	Avalúo Catastral
66170011000000031006400000000	2024	58	65	$ 61.351.000

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