LONJA PROAVAL
PROFESIONALES EN AVALUOS Y NEGOCIOS INMOBILIARIOS

MUNICIPIO DE PEREIRA · SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

PROPUESTA METODOLÓGICA PARA LA LIQUIDACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA EN PLANES PARCIALES

Avalúo del Suelo — Método Residual

Pereira, junio de 2026

1. INTRODUCCIÓN

El suelo urbano constituye el principal activo sobre el que recae el incremento de valor derivado de las decisiones administrativas de ordenamiento territorial. La Ley 388 de 1997, reglamentada por el Decreto 1077 de 2015, establece la participación en plusvalía como el mecanismo por el cual los municipios colombianos recuperan para la colectividad una parte de los beneficios económicos generados en los predios a partir de acciones urbanísticas que modifican las condiciones de aprovechamiento del suelo.

El Municipio de Pereira, en desarrollo de su proceso de planificación y gestión del suelo, ha adoptado una serie de planes parciales que introducen cambios en usos, densidades y edificabilidades en diversas áreas de la ciudad. Dichos cambios constituyen hechos generadores del efecto plusvalía de conformidad con el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, por lo que resulta imperativo contar con una metodología de avalúo técnicamente sólida, replicable y ajustada a los lineamientos del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) y de la Resolución 898 de 2014.

La presente propuesta tiene por objeto presentar al Municipio de Pereira la metodología técnica para la determinación del efecto plusvalía generado por los planes parciales adoptados, indicando el procedimiento de cálculo, los insumos requeridos y los productos esperados.

2. METODOLOGÍA VALUATORIA — MÉTODO RESIDUAL

La metodología adoptada para la determinación del efecto plusvalía es el Método Residual Estático, reconocido por el IGAC y ampliamente aplicado en la valuación de suelo con potencial de desarrollo urbanístico. Este método estima el precio del suelo como el residuo que resulta de descontar al valor de venta del producto inmobiliario final todos los costos y beneficios del proceso edificatorio, tanto en la situación anterior como en la posterior a la adopción del plan parcial.

2.1 Fundamento legal y técnico

El procedimiento se sustenta en las siguientes disposiciones:

- Ley 388 de 1997, artículos 73 a 90 — participación en plusvalía.
- Decreto 1077 de 2015, artículos 2.2.6.1.1 y siguientes — liquidación y cobro.
- Resolución IGAC 898 de 2014 — reglamento de avalúos comerciales.

- Normas técnicas de valuación inmobiliaria del IGAC vigentes.

2.2 Procedimiento de cálculo

El proceso de avalúo se desarrolla en cinco etapas secuenciales:

Etapa 1 — Delimitación y caracterización predial: Identificación catastral de los predios afectados por el plan parcial, verificación de áreas, linderos y condiciones jurídicas mediante la base de datos del IGAC y la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pereira.

Etapa 2 — Determinación del precio de venta del producto final: Investigación de mercado inmobiliario de la zona de influencia para establecer el valor comercial de venta por m² del producto final (vivienda, comercio, industria), expresado en pesos constantes a la fecha de adopción del plan parcial.

Etapa 3 — Estimación de costos de desarrollo: Cuantificación de los costos totales del proceso edificatorio: estudios, diseños, urbanismo, construcción, cargas del plan parcial (áreas de cesión, infraestructura), ventas y financieros, expresados como porcentaje del valor de venta.

Etapa 4 — Cálculo del precio residual del suelo: Aplicación del modelo matemático antes y después del plan parcial para obtener el precio residual en cada escenario.

2.3 Modelo matemático

La ecuación central del método residual estático es:

$$Vs = Vv \times (1 - Cf) - Vc$$

Vs = Valor residual del suelo | Vv = Valor de venta del producto final | Cf = Costos y utilidad del promotor (%) | Vc = Cargas urbanísticas

El efecto plusvalía por unidad de superficie se obtiene como:

$$EP/m^2 = Vs(post) - Vs(ante)$$

EP/m² = Efecto plusvalía por metro cuadrado | Vs(post) = Residual con el plan parcial | Vs(ante) = Residual sin el plan parcial

3. RESULTADOS ESPERADOS

La ejecución de la metodología propuesta generará los siguientes productos técnicos y administrativos:

- Informe técnico de avalúo por cada plan parcial analizado, con memoria de cálculo detallada, soporte de investigación de mercado y certificaciones catastrales.
- Cuadro de liquidación del efecto plusvalía por predio, con identificación catastral, área afectada, valor residual anterior y posterior, y monto total del efecto plusvalía.
- Base de datos georreferenciada (compatible con el sistema de información catastral de Pereira) con los valores de plusvalía por predio y zona homogénea.

- Cálculo del efecto plusvalía, base para el acto administrativo del Municipio de Pereira.
- Socialización de resultados ante la Secretaría de Planeación y demás dependencias municipales interesadas, con la posibilidad de acompañamiento en el proceso de notificación a los propietarios.

Los avalúos serán suscritos por un aequipo avaluador inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) o en el Registro Nacional de Avaluadores (RNA), cumpliendo los requisitos de idoneidad exigidos por la Resolución 898 de 2014 del IGAC y la Ley 1673 de 2013.

4. COTIZACION DE SERVICIOS

De acuerdo con la información recibida mediante correo, estos son los datos analizados para la entrega de la cotización:

PLANES PARCIALES MUNICIPIO DE PEREIRA

N°	PLAN PARCIAL	N° UAU	N° UGU	AREA BRUTA	AREA NETA	ARE UTIL	NUMERO DE PREDIOS
1	BRIO	5		204.936,45	123.904,43	SIN DEFINIR	12
2	BOULEVARD VICTORIA	7		35.600,00	17.670,00	14.635,15	138
3	EL CAIMAN	7		254.019,67	170.612,11	112.854,71	7
4	MACROPROYECTO G V	14	2	1.633.379,80	665.644,22	498.707,83	67
5	NUEVA GALICIA	5		379.999,27	251.268,8 0	134.755,16	28
6	PARQUE TEMATICO FLORA Y FAUNA	8	4	1.791.989,99	678.006,11	573.232,41	42 PREDIOS (ASIGNACION A UNIDADES DE ACTUACIÓN) 184 PREDIOS (BANCA DEL FERROCARRIL)
7	MATECAÑA		1	123.726,00	89.407,56	46.824,69	104
8	MONTEVEDRA	10		592.317,22	410.433,70	254.037,62	32
9	SANTA HELENA	4		170.865,56	111.478,44	51.559,39	7
10	VILLA HERMOSA	8		148.973,30	81.996,66	48.766,11	12
11	TERRAZAS DEL PALMAR	2	3	169.720,00	119.998, 55	59.366,38	11
12	BELLAVISTA	4		312.058,53	153.128,39	54.889,37	123
13	BOSQUES D CANAAN	2		103.082,89	46.857,33	35.425,96	6
14	BENAYA	4	5	197.992,00	113.248,00	101.427,00	18
15	LA 22	3		6.442,52	4.466,67	2.609,68	10
16	CANAAN	2	2	87.896,11	59.113,53	26.325,40	8
17	GALICIA OTUN	8	5	171,168.29	49,581.25	26.325,40	27
18	SAN CAYETANO		1	365.710,71	126.870,83	67.162,29	1
TOTAL		**93**	**23**	**6.578.710,02**	**2.852.837,98**	**2.108.904,55**	**611**

LONJA PROAVAL
PROFESIONALES EN AVALUOS Y NEGOCIOS INMOBILIARIOS

PROPUESTA DE COTIZACION:

COTIZACION DE SERVICIOS

N°	PLAN PARCIAL	NUMERO DE PREDIOS	AVALUO PLAN PARCIAL	IVA 19%	VALOR TOTAL
1	**BRIO**	12	21.300.000	4.047.000	25.347.000
2	**BOULEVARD VICTORIA**	138	29.000.000	5.510.000	34.510.000
3	**EL CAIMAN**	7	30.000.000	5.700.000	35.700.000
4	**MACROPROYECTO G V**	67	60.500.000	11.495.000	71.995.000
5	**NUEVA GALICIA**	28	20.800.000	3.952.000	24.752.000
6	**PARQUE TEMATICO FLORA Y FAUNA**	226	40.500.000	7.695.000	48.195.000
7	**MATECAÑA**	104	5.500.000	1.045.000	6.545.000
8	**MONTEVEDRA**	32	42.500.000	8.075.000	50.575.000
9	**SANTA HELENA**	7	17.000.000	3.230.000	20.230.000
10	**VILLA HERMOSA**	12	33.500.000	6.365.000	39.865.000
11	**TERRAZAS DEL PALMAR**	11	15.000.000	2.850.000	17.850.000
12	**BELLAVISTA**	123	17.000.000	3.230.000	20.230.000
13	**BOSQUES D CANAAN**	6	9.500.000	1.805.000	11.305.000
14	**BENAYA**	18	25.500.000	4.845.000	30.345.000
15	**LA 22**	10	13.500.000	2.565.000	16.065.000
16	**CANAAN**	8	13.200.000	2.508.000	15.708.000
17	**GALICIA OTUN**	27	42.000.000	7.980.000	49.980.000
18	**SAN CAYETANO**	1	5.500.000	1.045.000	6.545.000
TOTAL			**441.800.000**	**83.942.000**	**525.742.000**

VALOR DE AVALUOS COMERCIALES DE LOS SIGUIENTES PREDIOS: $9.000.000 (Nueve millones de pesos)

LOTE	MATRICULA INMOBILIARIA	ÁREA	FICHA CATASTRAL
1	290-255185	2103,54	66001010600000018001400000000
4	290-255188	1011,29	

Atentamente,

Edna Julieth Lozada L.

EDNA JULIETH LOZADA L.
Representante legal.