



[REDACTED]

Pereira, 24 de agosto de 2017.

6

Arquitecta

CLAUDIA PATRICIA VELÁSQUEZ LOPERA

Secretaría de Planeación Municipal de Pereira.
Ciudad.

Asunto: Respuesta solicitud de revisión e impugnación de avalúo colegiado de conformidad con el Decreto 1420 de 1988, oficio N° 32747 del 11 de agosto de 2017.

Por medio de la presente y de manera respetuosa, nos permitimos dar respuesta al requerimiento de revisión de avalúo comercial de bien inmueble, según oficio N° 32747, con fecha 11 de agosto de 2017, confirmando la valoración presentada, bajo las siguientes consideraciones:

Es necesario abordar un tema jurídico y tiene que ver con lo dispuesto por el Artículo 15 del Decreto 1420, que fundamenta la presente solicitud de revisión, en el sentido que la entidad solicitante podrá pedir la revisión y la impugnación al avalúo dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha en que la entidad que realizó el avalúo se lo ponga en conocimiento, situación ocurrida hace ya más de un mes; la norma mencionada, igualmente dispone en su Artículo 18, que se aplicarán para la revisión e impugnación lo previsto en los artículos 51 a 60 del Código Contencioso Administrativo o demás normas que lo modifiquen o sustituyan, determinando éste último en cuanto a los recursos en la vía gubernativa que deben interponerse en el plazo legal y el no cumplimiento de éste requisito, entre otros, hace que deba ser rechazado, pudiendo estar incursos en una nulidad procesal, sin embargo, nos interesa dar claridad técnica a la decisión tomada.

Cuando se avalúa un lote de terreno en los momentos de su licenciamiento, se posee una información suficiente y detallada del mismo, dados los estudios y diseños necesarios, así como los análisis urbanísticos financieros llevados a cabo por el desarrollador constructor; circunstancia que enriquece los insumos necesarios para el ejercicio valuatorio y el método residual utilizado, permitiendo al perito hacer un análisis pormenorizado para el inmueble objeto de avalúo, arrojando resultados que no pueden parametrizarse con estándares o argumentaciones

académicas, haciendo que coincida o se aleje, por las condiciones intrínsecas del mismo, de valores promedio de la zona o subzona física o geoeconómica en la cual esté localizado; en este sentido, no es una argumentación técnica, determinar que el precio por metro cuadrado de terreno del inmueble objeto de avalúo es bajo, en consideración a "que se trata de un predio ubicado en **un sector tan central** de la ciudad" (Negrilla fuera de texto), que no lo es tanto al considerar que no hace parte del denominado y reconocido centro tradicional de la ciudad, que corresponde en las normas del POT al sector normativo N° 1 y el predio se encuentra en Sector Normativo N° 4¹, periferia de dicho centro²; "que está sobre una vía principal como la carrera 5", que si bien es importante, es una colectoras, tercera en jerarquía, inferior a las vías arterias principales y secundarias de la ciudad, pero en la cual lo que importa, en términos de generar valor son los flujos que hay en ella, los cuales son bastante mermados asociándolos a los requerimientos de las actividades y usos de un centro de ciudad; "además de su cercanía con el Parque El Lago", lo que no se comprende como referente, pues está también cerca al Parque Gaitán, o si lo que se argumenta es la cercanía con un denominado "Foco de Valorización", no hay que olvidar que Pereira sigue siendo una ciudad monocéntrica, donde los precios del suelo se reflejan a partir de la Plaza de Bolívar y sus manzanas próximas hacia la periferia, siendo éste el referente idóneo.

El valor comercial resultante por metro cuadrado de terreno de \$807.056 fue comparado con el valor actual del avalúo catastral del inmueble (Terreno + Construcción), arrojando un valor de \$708.427, que es llevado a valor comercial **suponiendo** que el catastral es el 70% del valor comercial, llegando a la suma de \$1.012.038 por metro cuadrado. Los supuestos anteriores son justificados con premisas equívocas al afirmar que "si bien es cierto **el valor predial contiene la construcción y el terreno**, también es cierto que la construcción es **antigua y deteriorada**, donde **claramente** la ubicación del predio tiene un valor predominante en el avalúo". (Negrilla fuera de texto)

El análisis y las justificaciones anteriores son, con todo respeto, igual de erradas que las primeras argumentaciones, pues al atender a las metodologías de formación y actualización catastral debe ser claro, que el avalúo catastral consiste en la determinación del valor de los predios, obtenido mediante investigaciones y análisis estadístico del mercado inmobiliario³. **El avalúo de la formación catastral** se obtiene

¹ Ver Plano N° 18 Sectores Normativos. Acuerdo N° 35 de 2016. POT Municipio de Pereira.

² El plano de sectores normativos N° 18 del POT señala además, las vías que son ejes económicos, clasificándolos en primarios, secundarios y locales, sin que aparezca la carrera 5 en todo su recorrido, en donde se encuentra el inmueble objeto de avalúo, en dicha clasificación.

³ El avalúo catastral de cada predio se determinará por la adición de los avalúos parciales practicados independientemente para los terrenos y para las edificaciones en él comprendidos. Las autoridades

para zonas homogéneas geoeconómicas teniendo en cuenta los valores unitarios que las autoridades catastrales determinen para edificaciones y terrenos, los cuales se clasifican dentro de categorías de precios unitarios y **el avalúo de la actualización de la formación** es el avalúo catastral corregido para eliminar disparidades provenientes de cambios físicos, variaciones de uso o de productividad, obras públicas o condiciones locales del mercado inmobiliario. Es necesario tener claro también, que en el intervalo entre los actos de formación o actualización del catastro, las autoridades catastrales reajustan porcentualmente los avalúos catastrales para vigencias anuales, lo cual es adoptado a través de Decreto por parte del Gobierno Nacional para todo el país, excepto Bogotá y en donde existen catastros descentralizados. Así las cosas, el silogismo resulta falso, al evidenciar que el deterioro de la construcción solo es valorado cuando hay procesos de actualización y en los intervalos, lo que hace es valorizar las edificaciones presentes, al aumentar su valor en un porcentaje aplicado a todo el país, lo que ha ocurrido por lo menos en el último lustro.

En septiembre de 2015 se avalúo para la Corporación Instituto de Administración y Finanzas CIAF, el inmueble contiguo al del objeto de revisión, que fue subdividido de éste⁴, de donde se rescata el siguiente registro fotográfico, que muestra parte del inmueble, que si bien es antiguo, tiene unas buenas condiciones de conservación y habitabilidad.



catastrales realizan los avalúos para las áreas geoeconómicas, dentro de las cuales determinan los valores unitarios para edificaciones y para terrenos.

⁴ Obsérvese en los registros fotográficos el muro divisorio que se hace, fraccionando una misma edificación, lo que igualmente se evidencia en la continuidad de las fachadas.



Si las condiciones de los registros fotográficos son las que refleja el avalúo catastral, al darse la última actualización en el año 2013 con captura de información en el año 2012, para determinar el valor de la construcción se puede acudir al método de costo de reposición, que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, de un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.

Costo total construcción:	\$1.450.780 / m ²
Años de construcción:	50
Estado de conservación (Fitto y Corvini):	3,5
Valor a depreciar:	58,25%
Valor depreciado de la construcción:	\$605.700 / m ²
Área construida:	176 m ²
Valor de la construcción depreciada:	\$106.603.200
Valor supuesto avalúo comercial	
con base en avalúo catastral según recurso	\$1.012.038 / m ²
Área de terreno	347 m ²
Avalúo comercial con base en avalúo catastral según recurso	\$351.177.038 / m ²
Valor de la construcción depreciada:	\$106.603.200
Avalúo comercial lote de terreno (Avalúo menos construcción):	\$244.573.838
(Bajo Hipótesis del recurso)	
Valor del lote avalúo presentado:	\$258.257.830

Por lo anterior, no consideramos válida la argumentación y el manejo que se hace con base en información de avalúo catastral.

El recurso argumenta que "se analizó el valor de la zona homogénea geoeconómica del predio, correspondiente a la ZHG 10, que según información IGAC, para el año

2009 presentaban un valor comercial de \$650.000/m², que indexado al año 2017 a través del IPC, arroja un valor cercano a los \$870.000 para la respectiva ZHG", siendo la diferencia con la valoración presentada, de \$62.944 por metro cuadrado, divergencia porcentual del 7,79%, lo que es estadísticamente válido y confirmaría más bien la bondad y validez de la información presentada⁵; de lo contrario los avalúos estarían sujetos al valor de la ZHG.

Con relación al parámetro de evaluación de zonas o subzonas geoeconómicas homogéneas, entendidas éstas como "el espacio que tiene características físicas y económicas similares, en cuanto a: Topografía, normas urbanísticas, servicios públicos domiciliarios, redes de infraestructura vial, tipología de las construcciones, valor por unidad de área de terreno, Áreas Morfológicas Homogéneas y la estratificación socioeconómica"⁶, se refiere a un ejercicio de valuación masiva de sectores, que manejan valores promedio y con relación a lotes típicos, que no tiene en cuenta las características intrínsecas de un lote puntual, como corresponde al terreno avaluado, que es atípico, dadas sus características intrínsecas, por ejemplo, la imposibilidad de dar solución de parqueaderos en sótanos y pisos superiores, pues no cumple con medidas mínimas de ancho, que permitan la circulación y maniobrabilidad vehicular, teniendo que sacrificar para obtener licencia el primer piso, el más valioso, o solucionar estos requerimientos 400 metros a la redonda, lo que se traduce finalmente, en un costo más del proyecto, que afecta negativamente el valor del suelo, dado su carácter residual dentro de la técnica valuatoria. El indicador tampoco es idóneo en virtud que la norma y tratamientos urbanísticos, son variables preponderantes en la clasificación de ZHG, siendo la edificabilidad mayor en el año 2009 referente, comparado con la asignada para la zona por el actual POT.

Respetuosamente,



JORGE EDUARDO HENAO CÁRDENAS
Director Ejecutivo - Valuadores Colombia
Reg. Nal. Avaluadores N° RNA-04068294 SIC.

⁵ Téngase en cuenta que la Resolución N° 620 de 2008 de IGAC, dentro de los cálculos matemáticos estadísticos y la asignación de los valores, en el Método de Comparación o de Mercado, acepta como coeficiente de asimetría el 7,5%.

⁶ Artículo 2.2.2.3.6 Zona o Subzona Geoeconómica Homogénea. Decreto 1170 de 2015.



Clasificación	Correspondencia General		
Fecha de radicación:	24 de agosto de 2017	Número de radicado:	38795
Tipo de documento:	Externas	Fecha de oficio entrante:	
Número de oficio entrante:			
Persona natural o jurídica:	JORGE EDUARDO HENAO CARDENAS		
Descripción o asunto:	RESPUESTA A OFICIO N°32747/2017	Tiempo de respuesta (días):	
Anexos físicos:		Descripción de anexos físicos:	
Anexos digitales:			
Destino:	MARYURI GOMEZ LOPEZ - Auxiliar Administrativo, CLAUDIA PATRICIA VELASQUEZ LOPERA - Secretaria De Planeacion	Copia a:	-

