



VALUADORES
COLOMBIA

ALCALDIA DE PEREIRA

Radicación No: **36870-2017**

Fecha: 11/08/2017-15:02:16

Recibido por: JOSE OBER GUILTRAGO

Destino: 2.1 Secretaría de Planeación

Anejos: 15

Pereira, 11 de agosto de 2017.

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° 28168 del 12 de julio 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° 28168, con fecha 12 de julio de 2017, reconsiderando la valoración presentada, bajo las siguientes consideraciones:

Cuando se avalúa un lote de terreno en los momentos de su licenciamiento, se posee una información 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, 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.

Con respecto al denominado "Factor Alfa", entendido como la incidencia que tiene el valor del lote de terreno sobre el valor total de ventas de un proyecto constructivo, es pertinente la argumentación del inciso anterior, en el sentido que no puede parametrizarse, depende, como se manifestó de las características intrínsecas del lote puntual, y como se dice en argot del medio, algunos lotes están hechos y otros hay que hacerlos, explicado por las obras a acometer de manera adicional en adecuación de suelos, muros de contención, cimentaciones, estructuras, conexión de servicios públicos e infraestructura vial, entre otros. Específicamente, el recurso manifiesta inconformidad por el factor alfa atribuido al proyecto del 2,97%, basado en parámetros, afirma que "existe una incidencia del suelo del 13% sobre las

ventas”(Subrayado fuera de texto), quería decir esto entonces qué el factor alfa es una variable fija y para la densidad poblacional e índice de construcción 4, tiene que ser el 13% referido o estar alrededor de él, o de lo contrario se considera que el precio es bajo o alto, si la dispersión es amplia en torno a éste porcentaje?. El lote avaluado es un lote atípico, cuyas características intrínsecas se han tenido en cuenta en el ejercicio valuatorio; por vía de ejemplo, el lote de terreno tiene poco ancho en sentido oriente occidente, lo que hace que las exigencias estructurales se incrementen en un 30%, comparado con una estructura promedio¹, y por ende los costos directos de construcción se incrementan por encima de los parámetros considerados normales; de igual manera, se debe considerar que el nuevo impuesto sobre la construcción representado en los deberes urbanísticos, es un nuevo componente dentro de los costos de construcción y dada la metodología de la técnica residual, va la suma liquidada en detrimento del valor de la tierra.

Consideramos que no tiene validez técnica la tabla presentada como fundamento del recurso, si bien se reconoce como un excelente ejercicio académico de nuestro maestro Dr. Oscar Borrero Ochoa, no es aplicable para el caso que nos ocupa, pues es un ejercicio realizado para Bogotá², el tiempo del estudio hace ya dos décadas y ratifica el autor que no es aplicable al afirmar en su texto de avalúos³:

“Siguiendo esta metodología aplicada a Bogotá otras lonjas de propiedad raíz del país y algunos expertos en avalúos han diseñado sus propias tablas para establecer el factor “Alfa” de su región o ciudad. Los constructores tienen muy en cuenta esta relación cuando van a comprar terrenos para sus proyectos”

De igual manera el recurso hace referencia a “datos históricos de la ciudad de Pereira (avalúos para liquidación de áreas de cesión y deberes urbanísticos, planes parciales, diagnóstico POT, entre otros)”, datos si pudieran ser estadísticamente representativos, pero desafortunadamente no se presentan.

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

¹ se anexa certificación en este sentido del Ingeniero Civil M I Estructuras Enrique Castrillón Trujillo.

² Solamente las condiciones topográficas de la capital del país y las de la región cafetera, hacen que el ejercicio no sea aplicable en nuestro entorno.

³ Borrero Ochoa, Oscar Armando. Avalúo de Inmuebles y Garantías. Bhandar Editores Ltda. Tercera Edición. 2008.

estratificación socioeconómica⁴, 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 se ha mencionado anteriormente y como corresponde al terreno avaluado, que es atípico, dadas sus características intrínsecas. De otro lado, cómo basarse en los precios del suelo de ocho años atrás, que sumaría por lo menos uno más, dado el tiempo de captura y procesamiento de información, indexado por la inflación (IPC); cálculo que ha de tener un margen de error alto, pues no tiene en cuenta las diferencias entre indicadores de crecimiento económico, índices de costos de la construcción y el aumento generalizado de precios que mide la inflación; los cambios en el mercado inmobiliario en el período transcurrido; los cambios en focos de valorización de las diferentes zonas homogéneas; la adopción de un nuevo plan de ordenamiento territorial, que apunta a su financiación con instrumentos como los deberes urbanísticos, que son acordes a la teoría de la norma onerosa, 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.

Finalmente, es de manifestar que el valuator ponente, ingeniero Luis Guillermo Ardila Otero, se encuentra desde hace más de un mes por fuera del país, no regresa hasta finalizar este mes y por tanto su firma no acompaña la respuesta al recurso, pero ha estado virtualmente presente en las discusiones previas de la junta directiva de Valuadores Colombia y ha manifestado estar de acuerdo con lo resuelto.

Anexamos nuevo informe de avalúo, reformando la valoración presentada.

Atentamente,



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

⁴ Artículo 2.2.2.3.6 Zona o Subzona Geoeconómica Homogénea. Decreto 1170 de 2015.



Clasificación	Correspondencia General		
Fecha de radicación:	11 de agosto de 2017	Número de radicado:	36870
Tipo de documento:	Externas	Fecha de oficio entrante:	
Número de oficio entrante:			
Persona natural o jurídica:	JORGE EDUARDO HENAO CARDENAS		
Descripción o asunto:	RESPUETA SOLICITUD DE REVISION E IMPUGNACION DE AVALUO	Tiempo de respuesta (dias):	
Anexos fisicos:		Descripción de anexos fisicos:	15
Anexos digitales:			
Destino:	MARYURI GOMEZ LOPEZ - Auxiliar Administrativo, CLAUDIA PATRICIA VELASQUEZ LOPERA - Secretaria De Planeacion	Copia a:	-

