ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA EL PROYECTO DE CALCULO DE LA CONTRIBUCIÓN POR VALORIZACIÓN DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO

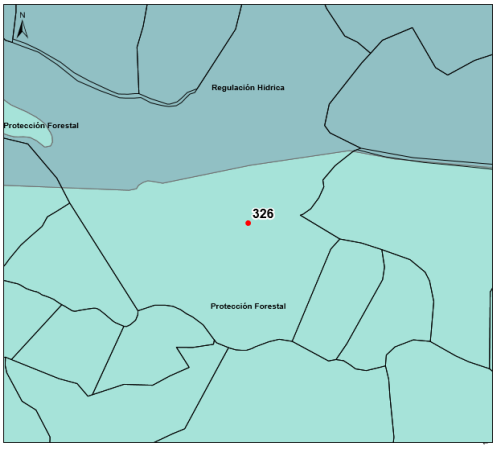
FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA

NOMBRE DEL AVALUADOR	**JUAN JOSE BOTERO RAMIREZ**	**AVALUO No.**	**LPR-IAV-626 2017**
FECHA DE LA VISITA	**5 DE SEPTIEMBRE DE 2017**	**CODIGO PUNTO**	**326**
FECHA DEL INFORME	**nov-17**	**TIPO AVALUO**	**COMERCIAL PUNTO MUESTRA**
SOLICITANTE	**SECRETARIA DE PLANEACIÓN**	**VIGENCIA DEL AVALÚO**	**1 AÑO**

INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN APROXIMADA	**Parte media del Tablacito en límites con el Tablazo**	MANZANA	No Aplica
BARRIO	**Area Rural**	COMUNA / VEREDA	El Tablazo
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		
LOCALIZACIÓN PUNTO	COORDENADAS 6° 8'12.15"N 75°27'57.08"O/ 2288 m.s.n.m.		
USO ACTUAL	**En pastos para explotación ganadera y bosques nativos de protección**	TRANSPORTE PÚBLICO	Taxis

CARTOGRAFIA (Sector correspondiente al punto)



ASPECTOS NORMATIVOS DE LA ZONA

CLASE DE SUELO

URBANO		EXPANSIÓN URBANA		PROTECCIÓN	X
RURAL	X	SUBURBANO		CORREDOR SUBURBANO	

NORMA (POLIGONO)	ZONA DE CATEGORIA DE PROTECCION-REGULACIÓN HIDRICA/PROTECCION FORESTAL
USO PRINCIPAL / COMPLEMENTARI(	Vivienda Unifamiliar de baja densidad y servicios ambientales
USOS RESTRINGIDOS/PROHIBIDOS	Usos con impactos ambientales o urbanísticos mayores que lo que puede soportar el territorio, industria y minería
FUENTE	ACUERDO 056 DE 2011 (POT VIGENTE)

DESCRIPCION NORMATIVIDAD

DENSIDAD	1 vivienda por cada 3 hectáreas (A.B.)	INDICE DE CONSTRUCCION	No aplica	INDICE DE OCUPACIÓN	No aplica
CESION A %	Para vías terciarias	CESION B % Espacio público-Red ecológica	CESION C % Equipamento Centro poblado	PATIO/SOLAR	No Aplica
AFECTACIONES	Retiros a fuentes hídricas, áreas protección forestal y altas pendientes	RETIRO VI/ 15 metros a eje de vía terciaria			
FUENTE:	ACUERDO 056 DE 2011 (POT VEGENTE)				
ALTURA	ALTURA SEGÚN NORM 2 PISO(S)	ALTURA PREDOMINANTE 1 PISO(S)			

REGISTRO FOTOGRAFICO

PUNTO 326

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES **Lote tipo mayor a 30.000 m². Existen lotes con areas grandes cercanas a 50.000 m² y de 100.000 m². También hay algunos lotes de 10.000 m²**

FIRMA

JUAN JOSE BOTERO RAMIREZ

RNA No. 3347

NOMBRE DEL AVALUADOR	JUAN JOSE BOTERO RAMIREZ	**AVALÚO No.**	LPR-IAV-626 2017
FECHA DEL INFORME	nov-17	**CÓDIGO**	326
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	Parte media del Tablacito en límites con el Tablazo		
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		

CARACTERISTICAS GENERALES

SERVICIOS PÚBLICOS		RESTRICCIONES		ESTRATO	
ACUEDUCTO	X	VIALES	X	1	
ALCANTARILLADO		SERVIDUMBRES		2	
ENERGÍA ELÉCTRICA	X	RETIRO QUEBRADA		3	
ALUMBRADO		INSTITUCIONALES		4	
TELEFONÍA	X	PATRIMONIALES		5	X
GAS NATURAL		AMBIENTALES	X	6	
BANDA ANCHA/TELEVISION					

ESTADO DE LAS VÍAS

TIPO DE VIA:		ESPECIFICACIONES VIA	
PRIMARIA		PAVIMENTO	
SECUNDARIA		BASE GRANULAR	
TERCIARIA	X	SUB-BASE GRANULAR	X
ARTERIA MAYOR		DESTAPADA (TIERRA)	
ARTERIA MENOR		RIELES	
COLECTORA MAYOR		SERVIDUMBRE	
COLECTORA MENOR			

CARACTERISTICAS DE LA ZONA

TOPOGRAFÍA:

PLANA < 3%	
SUAVE 3-5%	
MEDIA 5-10%	X
FUERTE 10-25%	
ESCARPADA >25%	

LOTE TIPICO:

FRENTE	100
FONDO	500
ÁREA	30000 m^2

RELACIÓN FRENTE-FONDO: 1 : 0,2

FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:

RECTANGULAR	
IRREGULAR	X

CALIFIQUE: (1:MUY BAJO - 5:MUY ALTO)

CONSOLIDACIÓN ZONA	2
POTENCIAL DE DESARROLL	3
IMPACTOS AMBIENTALES	3

METODOLOGÍA EMPLEADA PARA LA VALORACIÓN

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO	X
MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS	
MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN	
MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL	
ENCUESTA*	

OTRO ____ CUÁL? DESCR ____

dejar constancia bajo gravedad de juramento, escrita en el informe que la utilización de esta modalidad se debe a que en el momento de la realización del avalúo no existían ofertas de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de estimación.

AVALÚO

CONSIDERACIONES GENERALES PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR:

este sector se observa una tipología de lotes mayores de 30.000 m², con grandes áreas de bosques protectores y fuentes de agua. Se observa que existe un desarrollo incipiente de vivienda campes
el entorno inmediato, diferente al uso agropecuario. Se considera que por su topografía y ubicación no tiene vocación para albergar usos diferentes de acuerdo con la presión urbanística actual, a pe
de su ubicación y sus cualidades paisajisticas. Para la valoración se toma como uso principal Regulación Hidrica, como dominante sobre el uso de Protección Forestal, y se seleccionan predios de su
entorno y de otros sectores considerados comparables por topografía, norma y potencial de desarrollo

VALOR FINAL

DIRECCIÓN	PUNTO No.	VALOR METRO CUADRADO
Parte media del Tablacito en límites con el Tablazo	326	$ 48.000

PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓN **(Califiquela de 1 a 5, siendo 5 la mejor. Describalas)** **CALIFICACIÓN** 2

Se resalta su ubicación y su uso actual agropecuario, considerandose que sus condiciones ambientales limitan el desarrollo de otros usos que respondan a la presión inmobiliaria actua

Observaciones Finales

FIRMA DEL AVALUADOR
JUAN JOSE BOTERO RAMIREZ
RNA No. 3347

ANALISIS DEL PROYECTO

CAMBIOS POR LA OBRA EN CADA PUNTO

MODIFICA LA MOVILIDAD	SI		NO	X	POTENCIALIZA CAMBIO DE USO	SI		NO	X
MODIFICA LA ACCESIBILIDAD	SI	X	NO		MEJORA LA COMERCIALIZACIÒN	SI	X	NO	
SERVICIOS PUBLICOS	SI		NO	X	MEJORA CALIDAD DE VIDA	SI		NO	X

PONDERACIÓN DEL BENEFICIO POR OBRA EN CADA PUNTO

MUY ALTO (5)		ALTO (4)		MEDIO (3)	X	BAJO (2)		MUY BAJO (1)		NULO (0)	

NOMBRE DEL AVALUADOR	JUAN JOSE BOTERO RAMIREZ	**AVALÚO No.**	LPR-IAV-626 2017
FECHA DEL INFORME	nov-17	**CODIGO**	326
DIRECCIÓN APROXIMADA	Parte media del Tablacito en límites con el Tablazo		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

DETERMINACIÓN DEL VALOR

ESTUDIO DE MERCADO

OFERTA	DIRECCIÓN	VALOR TOTAL DEPURADO	ÁREA	VALOR m²	DESCRIPCIÓN	FUENTE
D151	Tablacito Cod 24A239 Vendo Propiedad Raiz	$ 1.140.000.000	24.900	$ 45.783	Lote con topografia ondulada, facil acceso, area de bosque y cerca a vía principal	http://www.vendopropiedadraiz.com/24A239
D9	Playa Rica Cod 1534 Sueños y Tierras	$ 1.900.000.000	39.000	$ 48.718	Lote con topografia ondulada, facil acceso y cercana a vía principal	http://www.suenosytierras.com/detallePropiedad.php?codigoPropiedad=1534
D22	El Tablazo parte alta Cod. 1341 Sueños y Tierras	$ 1.620.000.000	32.851	$ 49.314	Lote con topografia ondulada y pendiente, con 2 matriculas y area grande de bosque, cerca a vía principal	http://www.suenosytierras.com/detallePropiedad.php?codigoPropiedad=1341

PROMEDIO	$ 47.938		
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	1889,968138		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	4%		
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	-1,54053809		
LÍMITE SUPERIOR	$ 49.828		
LÍMITE INFERIOR	$ 46.048	**VALOR ADOPTADO**	$ 48.000

FIRMA DEL AVALUADOR

RNA No. 3347