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

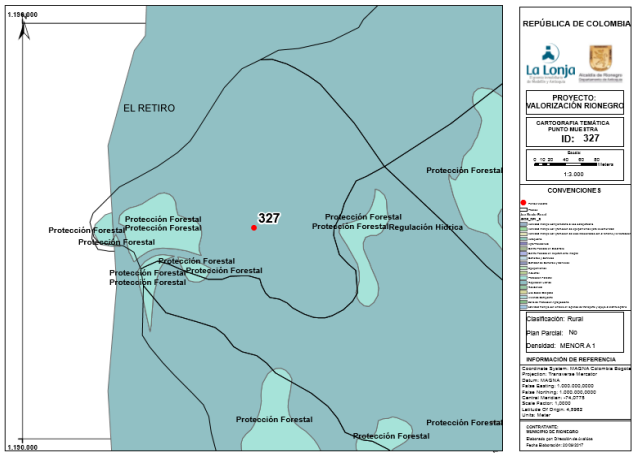
FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA

NOMBRE DEL AVALUADOR	**JUAN JOSE BOTERO RAMIREZ**	**AVALUO No.**	LPR-IAV-627 2017
FECHA DE LA VISITA	**30 DE SEPTIEMBRE DE 2017**	**CODIGO PUNTO**	**327**
FECHA DEL INFORME	**nov-17**	**TIPO AVALUO**	**COMERCIAL PUNTO MUESTRA**
SOLICITANTE	**SECRETARIA DE PLANEACIÓN**	**VIGENCIA DEL AVALÚO**	**1 AÑO**

INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN APROXIMADA	**Parte Alta del Tablacito limites con El Tablazo y El Retiro**	MANZANA	No Aplica
BARRIO	**Area Rural**	COMUNA / VEREDA	Tablacito
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		
LOCALIZACIÓN PUNTO	COORDENADAS 6° 8'31.70"N 75°28'29.65"O/ 2.574 m.s.n.m.		
USO ACTUAL	**Bosques protectores**	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 327

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES **Lote tipo de más de 100.000 m²**

FIRMA

JUAN JOSE BOTERO RAMIREZ

RNA No. 3347

NOMBRE DEL AVALUADOR	JUAN JOSE BOTERO RAMIREZ	**AVALÚO No.**	LPR-IAV-627 2017
FECHA DEL INFORME	nov-17	**CÓDIGO**	327
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	Parte Alta del Tablacito limites con El Tablazo y El Retiro		
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		

CARACTERISTICAS GENERALES

SERVICIOS PÚBLICOS		RESTRICCIONES		ESTRATO	
ACUEDUCTO	X	VIALES	X	1	
ALCANTARILLADO		SERVIDUMBRES		2	
ENERGÍA ELÉCTRICA	X	RETIRO QUEBRADA	X	3	
ALUMBRADO		INSTITUCIONALES		4	
TELEFONÍA	X	PATRIMONIALES		5	
GAS NATURAL		AMBIENTALES	X	6	25
BANDA ANCHA/TELEVISION	X				

ESTADO DE LAS VÍAS

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

CARACTERISTICAS DE LA ZONA

TOPOGRAFÍA:

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

LOTE TIPICO:

FRENTE	300
FONDO	280
ÁREA	73043 m^2

RELACIÓN FRENTE-FONDO: 1 : 1,071428571

FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:

RECTANGULAR	
IRREGULAR	X

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

CONSOLIDACIÓN ZONA	2
POTENCIAL DE DESARROLL	1
IMPACTOS AMBIENTALES	4

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:

En este sector se observa una tipología de lotes mayores de 100.000 m², con grandes áreas de bosques protectores y fuentes de agua. Se observa que no existe un desarrollo diferente al inherente al uso agropecuario en el entorno inmediato. Se considera que por su topografía y ubicación no tiene vocación para albergar usos diferentes de acuerdo con la presión urbanística actual, a pesar 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 Alta del Tablacito limites con El Tablazo y El Retiro	327	$ 23.000

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

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		NO	X	MEJORA LA COMERCIALIZACIÒN	SI		NO	X
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)		BAJO (2)		MUY BAJO (1)		NULO (0)	X

NOMBRE DEL AVALUADOR	JUAN JOSE BOTERO RAMIREZ	**AVALÚO No.**	LPR-IAV-627 2017
FECHA DEL INFORME	nov-17	**CODIGO**	327
DIRECCIÓN APROXIMADA	Parte Alta del Tablacito limites con El Tablazo y El Retiro		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

DETERMINACIÓN DEL VALOR

ESTUDIO DE MERCADO

OFERTA	DIRECCIÓN	VALOR TOTAL DEPURADO	ÁREA	VALOR m²	DESCRIPCIÓN	FUENTE
D37	La Quiebra Cod. 24A218 Vendo Propiedad Raiz Sajonia Arriba	$ 2.090.000.000	100.000	$ 20.900	Lote con topografía variada, con excelente ubicación y facil acceso, con bosque nativo y aguas propias	http://www.vendopropiedadraiz.com/24A218
D94	Lejos del Nido Por Cuadras Cod. 1625	$ 3.438.210.000	142.171	$ 24.184	Lote con topografía variada, con excelente ubicación y facil acceso, con bosque nativo y aguas propias	http://porcuadras.net/propiedad/lote-el-retiro-oriente-antioqueno?RID=6667754
D150	La Ceja Tabor Alto Cod. 24A477 Vendo Propiedad Raiz	$ 4.275.000.000	179.200	$ 22.473	Finca con excelente ubicación y facil acceso con bosque de 11 cuadras	http://www.vendopropiedadraiz.com/24A477

PROMEDIO	$ 22.519		
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	1642,289591		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	7,29%		
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	0,125211465		
LÍMITE SUPERIOR	$ 24.161		
LÍMITE INFERIOR	$ 20.877	**VALOR ADOPTADO**	$ 23.000

FIRMA DEL AVALUADOR

RNA No. 3347