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

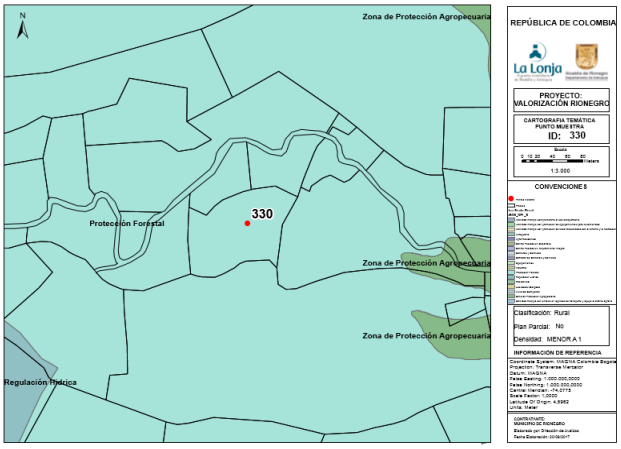
FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA

NOMBRE DEL AVALUADOR	**JUAN JOSE BOTERO RAMIREZ**	**AVALUO No.**	LPR-IAV-630 2017
FECHA DE LA VISITA	**26 DE AGOSTO DE 2017**	**CODIGO PUNTO**	**330**
FECHA DEL INFORME	**nov-17**	**TIPO AVALUO**	**COMERCIAL PUNTO MUESTRA**
SOLICITANTE	**SECRETARIA DE PLANEACIÓN**	**VIGENCIA DEL AVALÚO**	**1 AÑO**

INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN APROXIMADA	**Puerta de predio a 3,7 kms del centro poblado de El Tablazo**	MANZANA	No Aplica
BARRIO	**Area Rural**	COMUNA / VEREDA	Tablacito
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		
LOCALIZACIÓN PUNTO	COORDENADAS 6° 7'51.67"N 75°27'52.03"O/ 2.239 m.s.n.m.		
USO ACTUAL	**Finca con vivienda campestre y grama**	TRANSPORTE PÚBLICO	Transporte Urbano y 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)	PROTECCION FORESTAL- ZONA DE USO SOSTENIBLE
USO PRINCIPAL / COMPLEMENTARI(	Actividades que incluyen esquemas de reconversion y producción mas limpia/Manejo del paisaje y Actividades silviculturales y silvopastoriles
USOS RESTRINGIDOS/PROHIBIDOS	Actividades donde garantiza cobertura boscosa del 25% (Agropecuarias, piscicolas, industrial y artesanal, comercial)- Vivienda con 20% I.O.
FUENTE	ACUERDO N° 056 DE 2011 (P0T VIGENTE)

DESCRIPCION NORMATIVIDAD

DENSIDAD	1 vivienda por 2 hectareas (AB)	INDICE DE CONSTRUCCION	No aplica	INDICE DE OCUPACIÒN	20%
CESION A %	Vías terciarias	CESION B %	Espacio público- Red ecológica	CESION C %	Equipamentos Centro poblado
PATIO/SOLAR	No Aplica				
AFECTACIONES	Limitación para subdividir- maximo 3	RETIRO VIÁL	Vía privada según Reglamento de Propiedad		
FUENTE:	ACUERDO N° 056 DE 2011 (P0T VIGENTE)				

ALTURA

ALTURA SEGÚN NORM. 2 PISO(S) ALTURA PREDOMINANTE 1 PISO(S)

REGISTRO FOTOGRAFICO

PUNTO 330

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES **Menores de 10.000 m²**

FIRMA

JUAN JOSE BOTERO RAMIREZ

RNA No. 3347

NOMBRE DEL AVALUADOR	JUAN JOSE BOTERO RAMIREZ	**AVALÚO No.**	LPR-IAV-630 2017
FECHA DEL INFORME	nov-17	**CÓDIGO**	330
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	Puerta de predio a 3,7 kms del centro poblado de El Tablazo		
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		

CARACTERISTICAS GENERALES

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

ESTADO DE LAS VÍAS

TIPO DE VIA:		ESPECIFICACIONES VIA	
PRIMARIA		PAVIMENTO	X
SECUNDARIA		BASE GRANULAR	
TERCIARIA	X	SUB-BASE GRANULAR	
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	90
FONDO	120
ÁREA	12292 m^2

RELACIÓN FRENTE-FONDO: 1 : 0,75

FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:

RECTANGULAR	
IRREGULAR	X

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

CONSOLIDACIÓN ZONA	3
POTENCIAL DE DESARROLL	4
IMPACTOS AMBIENTALES	2

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:

Se observa una tipología de lotes de 10.000 m², con desarrollos de vivienda campestre, fincas tradicionales. Para la valoración se toman predios de su entorno inmediato y otros sectores, por sus condiciones de ubicación, topografía, norma y potencial de desarrollo

VALOR FINAL

DIRECCIÓN	PUNTO No.	VALOR METRO CUADRADO
Puerta de predio a 3,7 kms del centro poblado de El Tablazo	330	$ 56.000

PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓN (Califiquela de 1 a 5, siendo 5 la mejor. Describalas) **CALIFICACIÓN** 4

Se resalta su ubicación y el uso residencial del entorno, considerandose que sus condiciones ambientales hacen viable el desarrollo de otros usos que respondan a la presión inmobiliaria actual

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 X	NO
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-630 2017
FECHA DEL INFORME	nov-17	**CODIGO**	330
DIRECCIÓN APROXIMADA	Puerta de predio a 3,7 kms del centro poblado de El Tablazo		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

DETERMINACIÓN DEL VALOR

ESTUDIO DE MERCADO

OFERTA	DIRECCIÓN	VALOR TOTAL DEPURADO	ÁREA	VALOR m²	DESCRIPCIÓN	FUENTE
D3	Yarumal Cod 2452 Sueños y Tierras	$ 565.250.000	9.297	$ 60.799	Lote con acceso sobre variante Las Palmas con topografia similar que se considera comparable, a pesar de tener diferente norma	http://www.suenosytierras.com/detallePropiedad.php?codigoPropiedad=2452
D5	Playa Rica Cod 1041 Sueños y Tierras	$ 712.500.000	12.708	$ 56.067	Lote con topografia ondulada y pendiente y un area grande de bosque que se considera comparable a pesar de tener diferente norma	http://www.suenosytierras.com/detallePropiedad.php?codigoPropiedad=1041
D12	Tablacito Cod 2136 Sueños y Tierras	$ 855.000.000	9.600	$ 53.177	Lote con características comparables de ubicación con respecto a vía principal, topografia y norma. Esta desarrollado	http://www.suenosytierras.com/detallePropiedad.php?codigoPropiedad=2136
D68	Sajonia Cod LOT 1225 Abad Faciolince	$ 931.000.000	16.651	$ 55.913	Lote ubicado en el entorno con similares caracteristicas	http://www.abadfaciolince.com/inmueble/LOT1225

PROMEDIO	$ 56.489		
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	3165,269742		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	6%		
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	0,914078504		
LÍMITE SUPERIOR	$ 59.654		
LÍMITE INFERIOR	$ 53.324	**VALOR ADOPTADO**	$ 56.000

FIRMA DEL AVALUADOR

RNA No. 3347