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-632 2017
FECHA DE LA VISITA	**16 DE SEPTIEMBRE DE 2017**	**CODIGO PUNTO**	**332**
FECHA DEL INFORME	**nov-17**	**TIPO AVALUO**	**COMERCIAL PUNTO MUESTRA**
SOLICITANTE	**SECRETARIA DE PLANEACIÓN**	**VIGENCIA DEL AVALÚO**	**1 AÑO**

INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN APROXIMADA	**A 2 km costado izquierdo sobre vía Tablazo- La Pica**	MANZANA	No Aplica
BARRIO	**Area Rural**	COMUNA / VEREDA	Tablacito
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		
LOCALIZACIÓN PUNTO	COORDENADAS 6° 7'31.84"N 75°26'54.69"O/ 2.108 m.s.n.m.		
USO ACTUAL	**Explotación Agropecuaria**	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)	ZONA DE MANEJO AGROPECUARIO
USO PRINCIPAL / COMPLEMENTARI(	Turismo: Ecoturismo, Etnoturismo, Agroturismo, Acuaturismo/ Usos complementarios a ala actividad agricola/ Explotación de recursos naturales
USOS RESTRINGIDOS/PROHIBIDOS	Industria, Parcelación campestre y condominio
FUENTE	ACUERDO 056 DE 2011 (POT VIGENTE)

DESCRIPCION NORMATIVIDAD

DENSIDAD	Vivienda unifamiliar 1 viv/ha A.B.	INDICE DE CONSTRUCCION	No aplica	INDICE DE OCUPACIÒN	30% AB otros usos
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 332

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES **Lote tipo menores a 10.000 m² y algunos en parcelación. El lote contiguo es de 200.000 m²**

FIRMA

JUAN JOSE BOTERO RAMIREZ

RNA No. 3347

NOMBRE DEL AVALUADOR	JUAN JOSE BOTERO RAMIREZ	**AVALÚO No.**	LPR-IAV-632 2017
FECHA DEL INFORME	nov-17	**CÓDIGO**	332
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	A 2 km costado izquierdo sobre vía Tablazo- La Pica		
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	X	BASE GRANULAR	
TERCIARIA		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%	X
MEDIA 5-10%	
FUERTE 10-25%	
ESCARPADA >25%	

LOTE TIPICO:

FRENTE	80
FONDO	60
ÁREA	4725 m^2

RELACIÓN FRENTE-FONDO: 1 : 1,333333333

FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:

RECTANGULA	X
IRREGULAR	

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

CONSOLIDACIÓN ZONA	3
POTENCIAL DE DESARROLL	4
IMPACTOS AMBIENTALES	1

METODOLOGÍA EMPLEADA PARA LA VALORACIÓN

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

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 el entorno inmediato existe el uso residencial en parcelaciones con lotes con áreas entre 2.000 y 2.500 m², en la parcelación Normandía, desplazando el uso agropecuario. Por su ubicación y topografía se considera que tiene vocación para albergar este uso, de acuerdo con la presión urbanística existente. Para la valoración se toman predios de su entorno inmediato y otros sectores, que por sus condiciones de ubicación y topografía se consideran comparables y que pueden tener similar potencial de desarrollo

VALOR FINAL

DIRECCIÓN	PUNTO No.	VALOR METRO CUADRADO
A 2 km costado izquierdo sobre vía Tablazo- La Pica	332	$ 117.000

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

Se resalta su ubicación y su uso actual residencial y agropecuario, considerandose que sus condiciones permiten el desarrollo de otros usos que respondan a la demanda inmobiliaria

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	X	NO		POTENCIALIZA CAMBIO DE USO	SI	X	NO	
MODIFICA LA ACCESIBILIDAD	SI	X	NO		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) X | BAJO (2) | MUY BAJO (1) | NULO (0)

NOMBRE DEL AVALUADOR	JUAN JOSE BOTERO RAMIREZ	**AVALÚO No.**	LPR-IAV-632 2017
FECHA DEL INFORME	nov-17	**CODIGO**	332
DIRECCIÓN APROXIMADA	A 2 km costado izquierdo sobre vía Tablazo- La Pica		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

DETERMINACIÓN DEL VALOR

ESTUDIO DE MERCADO

OFERTA	DIRECCIÓN	VALOR TOTAL DEPURADO	ÁREA	VALOR m²	DESCRIPCIÓN	FUENTE
D24	Tablacito Cod 2428 Sueños y Tierras	$ 2.185.000.000	16.538	$ 116.701	Finca con casa sencilla y lote con excelente topografia. Tiene agua en lindero	Propiedad en venta en categoria pendiente por proceso judicial
D17	El Tablazo Cod. 2522 Sueños y Tierras. Sobre vía pavimentada	$ 1.425.000.000	10.000	$ 118.200	Finca con casa antigua en buen estado y lote con topografia plana y ondulada. Tiene quebrada y frente a vía principal	http://www.suenosytierras.com/detallePropiedad.php?codigoPropiedad=2522
D16	Tablacito Cod 2136 Sueños y Tierras	$ 1.311.000.000	7.100	$ 116.127	Finca cerca a iglesia de Tablazo, con lote ondulado, facil acceso y buena privacidad	http://www.suenosytierras.com/detallePropiedad.php?codigoPropiedad=2455

PROMEDIO	$ 117.009		
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	1070,451694		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	0,91%		
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	1,188533967		
LÍMITE SUPERIOR	$ 118.080		
LÍMITE INFERIOR	$ 115.939	**VALOR ADOPTADO**	$ 117.000

FIRMA DEL AVALUADOR

RNA No. 3347