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

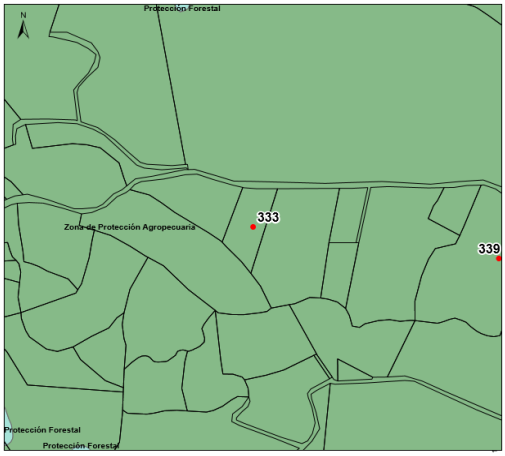
FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA

NOMBRE DEL AVALUADOR	**JUAN JOSE BOTERO RAMIREZ**	**AVALUO No.**	LPR-IAV-633 2017
FECHA DE LA VISITA	**27 DE AGOSTO DE 2017**	**CODIGO PUNTO**	**333**
FECHA DEL INFORME	**nov-17**	**TIPO AVALUO**	**COMERCIAL PUNTO MUESTRA**
SOLICITANTE	**SECRETARIA DE PLANEACIÓN**	**VIGENCIA DEL AVALÚO**	**1 AÑO**

INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN APROXIMADA	**A 2,5 km de centro poblado Tablazo subiendo a escuela Tablacito**	MANZANA	No Aplica
BARRIO	**Area Rural**	COMUNA / VEREDA	Tablacito
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		
LOCALIZACIÓN PUNTO	COORDENADAS 6° 7'46.93"N 75°27'21.74"O/ 2.152 m.s.n.m.		
USO ACTUAL	**Fincas de recreo 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)	ZONA DE MANEJO AGROPECUARIO
USO PRINCIPAL / COMPLEMENTARI	urismo: Ecoturismo, Etnoturismo, Agroturismo, Acuaturismo/Producción y mejoramiento de actividad agropecuaria, y complementarios a la actividad agricol
USOS RESTRINGIDOS/PROHIBIDOS	Industria, Parcelación campestre y condominio
FUENTE	ACUERDO 056 DE 2.011 (POT VIGENTE)

DESCRIPCION NORMATIVIDAD

DENSIDAD	Vivienda unifamiliar 1 viv/ha A.B.	INDICE DE CONSTRUCCION	No aplica	INDICE DE OCUPACIÓN	30% AB otros usos
CESION A %	Para vías terciarias	CESION B %	Espacio público- Red ecológica	CESION C %	Equipamiento Centro Poblado
PATIO/SOLAR	No Aplica				
AFECTACIONES		RETIRO VIÁL			
FUENTE:	ACUERDO 056 DE 2.011 (POT VIGENTE)				
ALTURA	ALTURA SEGÚN NORM 2 PISO(S)	ALTURA PREDOMINANTE 1 PISO(S)			

REGISTRO FOTOGRAFICO

PUNTO 333

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES **Lote tipo menor y mayor a 10.000 m²**

FIRMA

JUAN JOSE BOTERO RAMIREZ

RNA No. 3347

NOMBRE DEL AVALUADOR	JUAN JOSE BOTERO RAMIREZ	**AVALÚO No.**	LPR-IAV-633 2017
FECHA DEL INFORME	nov-17	**CÓDIGO**	333
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	A 2,5 km de centro poblado Tablazo subiendo a escuela Tablacito		
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		

CARACTERISTICAS GENERALES

SERVICIOS PÚBLICOS		RESTRICCIONES		ESTRATO	
ACUEDUCTO	X	VIALES		1	
ALCANTARILLADO		SERVIDUMBRES		2	
ENERGÍA ELÉCTRICA	X	RETIRO QUEBRADA		3	X
ALUMBRADO	X	INSTITUCIONALES		4	
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%	X
SUAVE 3-5%	
MEDIA 5-10%	
FUERTE 10-25%	
ESCARPADA >25%	

LOTE TIPICO:

FRENTE	30
FONDO	100
ÁREA	5000 m^2

RELACIÓN FRENTE-FONDO: 1 : 0,3

FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:

RECTANGULAR	
IRREGULAR	X

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

CONSOLIDACIÓN ZONA	4
POTENCIAL DE DESARROLL	3
IMPACTOS AMBIENTALES	1

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 el sector no existe una tipología clara de lotes, que puede definirse menores y mayores de 10.000 m². Se observa un desarrollo de vivienda campestre y condominios campesinos en el entorno inmediato, que desplazan el uso agropecuario. Por su ubicación y topografía se considera que tiene vocación para albergar usos diferentes 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 2,5 km de centro poblado Tablazo subiendo a escuela Tablaci	333	$ 69.000

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

Se resalta su ubicación y su uso actual agropecuario y residencial, vivienda campestre, 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)	X	MEDIO (3)		BAJO (2)		MUY BAJO (1)		NULO (0)	

NOMBRE DEL AVALUADOR	JUAN JOSE BOTERO RAMIREZ	**AVALÚO No.**	LPR-IAV-633 2017
FECHA DEL INFORME	nov-17	**CODIGO**	333
DIRECCIÓN APROXIMADA	A 2,5 km de centro poblado Tablazo subiendo a escuela Tablacito		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

DETERMINACIÓN DEL VALOR

ESTUDIO DE MERCADO

OFERTA	DIRECCIÓN	VALOR TOTAL DEPURADO	ÁREA	VALOR m²	DESCRIPCIÓN	FUENTE
D28	Yarumal Chaquiro Cod. 24A 221 Vendo Propiedad Raiz	$ 807.500.000	11.600	$ 69.612	Lote en la parte Alta del Tablazo, con topografía ondulada, buena vista y facil acceso desde la variante de Las Palmas	http://www.vendopropiedadraiz.com/24A221
D33	El Tablazo cerca a punto 300 Cod 24A237 Vendo Propiedad Raiz	$ 1.824.000.000	25.600	$ 71.250	Lote parte media del Tablazo, con topografia ondulada y pendiente. Excelente vista	http://www.vendopropiedadraiz.com/24A237
D70	El Tablazo Zona Media Cod. 1094 Abad Faciolince	$ 1.662.500.000	25.151	$ 66.101	Lote por vía que sube a Pantanillo (peaje de variante) con topografía ondulada y buena vista	http://www.abadfaciolince.com/inmueble/LOT1094

PROMEDIO	$ 68.988		
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	2630,808786		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	4%		
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	-1,007961388		
LÍMITE SUPERIOR	$ 71.618		
LÍMITE INFERIOR	$ 66.357	**VALOR ADOPTADO**	$ 69.000

FIRMA DEL AVALUADOR

RNA No. 3347