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

FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA

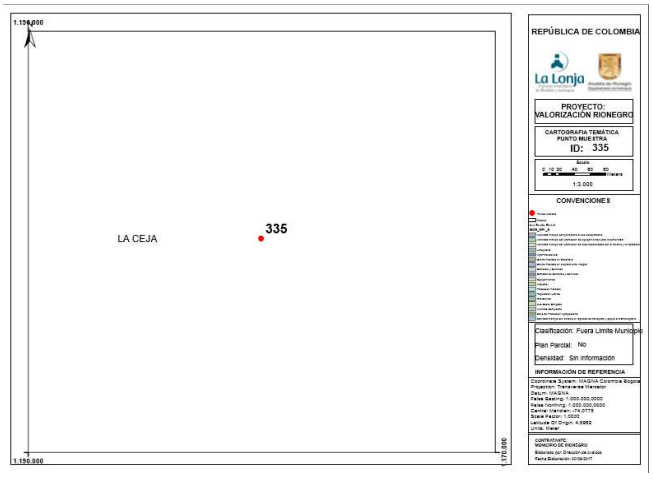
La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

NOMBRE DEL AVALUADOR	**JUAN JOSE BOTERO RAMIREZ**	**AVALUO No.**	LPR-IAV-635 2017
FECHA DE LA VISITA	**3 DE OCTUBRE DE 2017**	**CODIGO PUNTO**	**335**
FECHA DEL INFORME	**21 DE SEPTIEMBRE DE 2017**	**TIPO AVALUO**	**COMERCIAL PUNTO MUESTRA**
SOLICITANTE	**SECRETARIA DE PLANEACIÓN**	**VIGENCIA DEL AVALÚO**	**1 AÑO**

INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN APROXIMADA	**Entrando por Escuela San Nicolás 1,3 km de via Rionegro-La Ceja**	MANZANA	No Aplica
BARRIO	**Area Rural**	COMUNA / VEREDA	San Nicolas -La Ceja
MUNICIPIO	**GUARNE - ANTIOQUIA**		
LOCALIZACIÓN PUNTO	COORDENADAS 6° 3'36.85"N 75°24'55.13"O/ 2.184 m.s.n.m.		
USO ACTUAL	**Parcelación de vivienda campestre**	TRANSPORTE PÚBLICO	Taxis

CARTOGRAFIA (Sector correspondiente al punto)



ASPECTOS NORMATIVOS DE LA ZONA

CLASE DE SUELO

URBANO		EXPANSIÓN URBANA		PROTECCIÓN	
RURAL	X	SUBURBANO	X	CORREDOR SUBURBANO	

NORMA (POLIGONO)	PARCELACIONES
USO PRINCIPAL / COMPLEMENTARI	Vivienda, Protección y conservación ambiental, Reforestación, Agroforestería, Cultivos maderables, Vivero, Ganadería
USOS RESTRINGIDOS/PROHIBIDOS	Avícola, Porcicola, Industria
FUENTE	ACUERDO 013 DE 2.006 (POT VIGENTE DE LA CEJA)

DESCRIPCION NORMATIVIDAD

DENSIDAD	4 Viv /ha	INDICE DE CONSTRUCCIOI	0,5	INDICE DE OCUPACIÒN	40%		
CESION A %	Unica 12% AB	CESION B %	N/A	CESION C %	N/A	PATIO/SOLAF	N/A
AFECTACIONES		RETIRO VIAL					
FUENTE:							
ALTURA	ALTURA SEGÚN NORM 2 PISO(S)			ALTURA PREDOMINANTE 1 PISO(S)			

REGISTRO FOTOGRAFICO

PUNTO 335

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES **Lote tipo zona menores de 10.000 m² y en entorno inmediato entre 2.000 y 3.000 m² en parcelación cerrada**

FIRMA

JUAN JOSE BOTERO RAMIREZ

RNA No. 3347

NOMBRE DEL AVALUADOR	JUAN JOSE BOTERO RAMIREZ	**AVALÚO No.**	LPR-IAV-635 2017
FECHA DEL INFORME	21 DE SEPTIEMBRE DE 2017	**CÓDIGO**	335
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	Entrando por Escuela San Nicolás 1,3 km de via Rionegro-La Ceja		
MUNICIPIO	**GUARNE - ANTIOQUIA**		

CARACTERISTICAS GENERALES

SERVICIOS PÚBLICOS		RESTRICCIONES		ESTRATO	
ACUEDUCTO	X	VIALES	X	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	
SECUNDARIA		BASE GRANULAR	
TERCIARIA	X	SUB-BASE GRANULAR	
ARTERIA MAYOR		DESTAPADA (TIERRA)	
ARTERIA MENOR		RIELES	X
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	900
FONDO	430
ÁREA	188815 m^2

RELACIÓN FRENTE-FONDO: 1 : 2,093023256

FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:	
RECTANGULAR	
IRREGULAR	X

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

CONSOLIDACIÓN ZONA	3
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? DESCRIBA ___

*En el caso de que el avalúo se soporte únicamente en encuestas, el perito deberá 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:

te sector perteneciente al municipio de La Ceja, está comunicado directamente con las veredas el Capiro y Pontezuela del municipio de Rionegro. A pesar de tener similares características topografi de ubicación que el Capiro, la vereda San Nicolás tiene norma para el desarrollo de vivienda campestre, para parcelaciones, más sin embargo su deficiente infraestructura hace que los valores de tie ean similares o inferiores a Rionegro, entre $50.000 y $60.000 por m². Se aclara que el punto solicitado se encuentra ubicado en una parcelación en desarrollo y su valoración se hace con base en lo valores dados por el encargado de las ventas señor Mario Horacio de Bedout y una muestra de mercado de la parcelación San Juan de Pontezuela, ubicada en la vereda Pontezuela de Rionegro correspondiente a lotes urbanizados con RPH, con áreas inferiores a 3.000 m².

VALOR FINAL

DIRECCIÓN	PUNTO No.	VALOR METRO CUADRADO
Entrando por Escuela San Nicolás 1,3 km de via Rionegro-La C	335	$ 153.000

PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓN **(Califiquela de 1 a 5, siendo 5 la mejor. Describalas)** **CALIFICACIÓN** 3

Un sector con norma de parcelación donde se vienen haciendo pequeños conjuntos de vivienda campestre, donde las vías se vuelven insuficientes para parcelaciones de mayor tamaño que generan un flujo vehicular que requiere de una nueva infraestructura.

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-635 2017
FECHA DEL INFORME	21 DE SEPTIEMBRE DE 2017	**CODIGO**	335
DIRECCIÓN APROXIMADA	Entrando por Escuela San Nicolás 1,3 km de via Rionegro-La Ceja		
MUNICIPIO	GUARNE - ANTIOQUIA		

DETERMINACIÓN DEL VALOR

ESTUDIO DE MERCADO

OFERTA	DIRECCIÓN	VALOR TOTAL DEPURADO	ÁREA	VALOR m²	DESCRIPCIÓN	FUENTE
D128	Parcelacion San Juan de Pontezuela SyT Cod. 1364	$ 266.000.000	1.800	$ 147.778	Parcelación de 15 lotes en Pontezuela con RPH	Venta reciente reportada en agosto 2017
D130	Proyecto Bosques de la Primavera	$ 427.500.000	2.750	$ 155.455	Parcelación en construcción. Sector de fincas campestres y Floricultivos	Sala de Ventas- Tabla de valores de acuerdo a tamaño- M. Horacio de Bedout
D129	Proyecto Bosques de la Primavera	$ 475.000.000	3.000	$ 158.333	Parcelación en construcción. Sector de fincas campestres y Floricultivos	Sala de Ventas- Tabla de valores de acuerdo a tamaño- M. Horacio de Bedout
D131	Proyecto Bosques de la Primavera	$ 380.000.000	2.500	$ 152.000	Parcelación en construcción. Sector de fincas campestres y Floricultivos	Sala de Ventas- Tabla de valores de acuerdo a tamaño- M. Horacio de Bedout

PROMEDIO	$ 153.391		
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	4550,751683		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	2,97%		
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	-0,354542609		
LÍMITE SUPERIOR	$ 157.942		
LÍMITE INFERIOR	$ 148.841	**VALOR ADOPTADO**	$ 153.000

FIRMA DEL AVALUADOR
RNA No. 3347