ESTUDIO DE PREFACTIBILIDAD PARA EL PROYECTO DE VALORIZACIÓN DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO

FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA

NOMBRE DEL AVALUADOR	**JUAN JOSE BOTERO RAMIREZ**	**AVALUO No.**	LPR-IAV-706 2017
FECHA DE LA VISITA	**30 DE SEPTIEMBRE DE 2017**	**CODIGO PUNTO**	**406**
FECHA DEL INFORME	**nov-17**	**TIPO AVALUO**	**COMERCIAL PUNTO MUESTRA**
SOLICITANTE	**SECRETARIA DE PLANEACIÓN RIONEGRO**	**VIGENCIA DEL AVALÚO**	**1 AÑO**

INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN APROXIMADA	**Sobre la vía Llanogrande-Retiro a 4,0 km del Complex**	MANZANA	No Aplica
BARRIO	**Area Rural**	COMUNA / VEREDA	Guayabito
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		
LOCALIZACIÓN PUNTO	COORDENADAS 6° 6'36.73"N 75°27'14.54"O/ 2.156 m.s.n.m.		
USO ACTUAL	**Explotación agropecuaria- Ganadería**	TRANSPORTE PÚBLICO	Transporte Urbano e Intermunicipal

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/Producción y mejoramiento de actividad agropecuaria, y complementarios a la actividad agricola
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 VIAL			
FUENTE:	ACUERDO 056 DE 2.011 (POT VIGENTE)				

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

REGISTRO FOTOGRAFICO

PUNTO 406

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES **Lote tipo 20.000 m ² aproximadamente, pero está rodeado de predios cercanos a los 10.000 m²**

JUAN JOSE BOTERO RAMIREZ
RNA No. 3347

NOMBRE DEL AVALUADOR	JUAN JOSE BOTERO RAMIREZ	**AVALÚO No.**	LPR-IAV-706 2017
FECHA DEL INFORME	nov-17	**CÓDIGO**	406
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	Sobre la vía Llanogrande-Retiro a 4,0 km del Complex		
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		

CARACTERISTICAS GENERALES

SERVICIOS PÚBLICOS		RESTRICCIONES		ESTRATO	
ACUEDUCTO	X	VIALES		###	
ALCANTARILLADO		SERVIDUMBRES		###	
ENERGÍA ELÉCTRICA	X	RETIRO QUEBRADA		###	
ALUMBRADO	X	INSTITUCIONALES		###	X
TELEFONÍA	X	PATRIMONIALES		###	
GAS NATURAL		AMBIENTALES	X	###	
BANDA ANCHA/TELEVISION	X				

ESTADO DE LAS VÍAS

TIPO DE VIA:		ESPECIFICACIONES VIA	
PRIMARIA	X	PAVIMENTO	X
SECUNDARIA		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%	
MEDIA 5-10%	X
FUERTE 10-25%	
ESCARPADA >25%	

LOTE TIPICO:

FRENTE	150
FONDO	250
ÁREA	21369 m^2

RELACIÓN FRENTE-FONDO: 1 : 0,6

FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:

RECTANGULAR	
IRREGULAR	x

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

CONSOLIDACIÓN ZONA	3
POTENCIAL DE DESARROLLO	3
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? DESCRIBA

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 en 20.000 m². Se observa un desarrollo de vivienda campestre e institucional en el entorno cercano que desplaza 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
Sobre la vía Llanogrande-Retiro a 4,0 km del Complex	406	$ 120.000

PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓN **(Califíquela 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		NO	X	POTENCIALIZA CAMBIO DE USO	SI	X	NO	
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) X NULO (0) ☐

NOMBRE DEL AVALUADOR	JUAN JOSE BOTERO RAMIREZ	**AVALÚO No.**	LPR-IAV-706 2017
FECHA DEL INFORME	nov-17	**CODIGO**	406
DIRECCIÓN APROXIMADA	Sobre la vía Llanogrande-Retiro a 4,0 km del Complex		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

DETERMINACIÓN DEL VALOR

ESTUDIO DE MERCADO

OFERTA	DIRECCIÓN	VALOR TOTAL	ÁREA	VALOR M²	DESCRIPCIÓN	FUENTE
D112	Finca frente a Serenata Paisa Lote Alto	$ 750.500.000	4.000	$ 119.225	Finca sobre corredor de servicios con lote con topografia ondulada y pendiente.	Oferta Actual sobre vía uso residencial por topografia- Corredor de servicios
D113	Lote frente al Mall La Fe	$ 929.700.000	7.380	$ 125.976	Lote con topografia ondulada con frente sobre vía La Fe-Carabanchel	Oferta Actual sobre vía uso residencial
D89	Sector Eafit Cod. OL120 Adolfo Villegas	$ 1.007.000.000	8.840	$ 113.914	Lote con topografia ondulada entrando pocos metros de vía El Retiro- Llanogrande	https://www.adolfovillegasinmobiliaria.com/22/inmuebles/terreno-sector-eafit-rionegro-inmobiliaria

PROMEDIO	$ 119.705		
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	6045,093598		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	5,05%		
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	0,354973351		
LÍMITE SUPERIOR	$ 125.750		
LÍMITE INFERIOR	$ 113.660	**VALOR ADOPTADO**	$ 120.000

FIRMA DEL AVALUADOR
RNA No. 3347