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-710 2017
FECHA DE LA VISITA	**30 DE SEPTIEMBRE DE 2017**	**CODIGO PUNTO**	**410**
FECHA DEL INFORME	**nov-17**	**TIPO AVALUO**	**COMERCIAL PUNTO MUESTRA**
SOLICITANTE	**SECRETARIA DE PLANEACIÓN**	**VIGENCIA DEL AVALÚO**	**1 AÑO**

INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN APROXIMADA	**Entrando 1.300 m a izquierda en vía Llanogrande-Don Diego**	MANZANA	No Aplica
BARRIO	**Area Rural**	COMUNA / VEREDA	Guayabito
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		
LOCALIZACIÓN PUNTO	COORDENADAS 6° 6'43.57"N 75°25'59.00"O/ 2.131 m.s.n.m.		
USO ACTUAL	**Lote explotación agropecuria**	TRANSPORTE PÚBLICO	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/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 410

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES **Lote Tipo de 10.000 m² pero existen en el entorno lotes de mas de 20.000 m² y más de 100.000 m²**

FIRMA

JUAN JOSE BOTERO RAMIREZ

RNA No. 3347

NOMBRE DEL AVALUADOR	JUAN JOSE BOTERO RAMIREZ	**AVALÚO No.**	LPR-IAV-710 2017
FECHA DEL INFORME	nov-17	**CÓDIGO**	410
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	Entrando 1.300 m a izquierda en vía Llanogrande-Don Diego		
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	
SECUNDARIA		BASE GRANULAR	X
TERCIARIA	X	SUB-BASE GRANULAR	
ARTERIA MAYOR		DESTAPADA (TIERRA)	
ARTERIA MENOR		RIELES	
COLECTORA MAYOR		SERVIDUMBRE	
COLECTORA MENOR			

CARACTERISTICAS DE LA ZONA

TOPOGRAFÍA:		LOTE TIPICO:		FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:	
PLANA < 3%	X	FRENTE	75	RECTANGULAR	X
SUAVE 3-5%		FONDO	125	IRREGULAR	
MEDIA 5-10%		**ÁREA**	9713 m^2		
FUERTE 10-25%		**RELACIÓN FRENTE-FONDO:**			
ESCARPADA >25%		1 :	0,6		

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

CONSOLIDACIÓN ZONA	2
POTENCIAL DE DESARROLL	3
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? 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:

En el sector no existe una tipología clara de lotes, que puede definirse en 10.000 m². Se observa un desarrollo de vivienda campestre incipiente en el entorno inmediato que empieza a desplazar el uso agropecuario. Tambien existen predios de vivienda campesina con áreas menores. 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
Entrando 1.300 m a izquierda en vía Llanogrande-Don Diego	410	$ 175.000

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		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)	X	NULO (0)	

NOMBRE DEL AVALUADOR	JUAN JOSE BOTERO RAMIREZ	**AVALÚO No.**	LPR-IAV-710 2017
FECHA DEL INFORME	nov-17	**CODIGO**	410
DIRECCIÓN APROXIMADA	Entrando 1.300 m a izquierda en vía Llanogrande-Don Diego		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

DETERMINACIÓN DEL VALOR

ESTUDIO DE MERCADO

OFERTA	DIRECCIÓN	VALOR TOTAL DEPURADO	ÁREA	VALOR m²	DESCRIPCIÓN	FUENTE
D104	Lote Vilachuaga entrada La Juanita SyT Cod 2533	$ 2.493.750.000	15.000	$ 166.250	Lote con excelentes características con vocación residencial	http://www.suenosytierras.com/detallePropiedad.php?codigoPropiedad=2533
D98	Entrada x Mundo´s SyT Cod.2457	$ 2.850.000.000	15.000	$ 177.280	Lote con casas y pesebreras con vocación residencial	http://www.suenosytierras.com/detallePropiedad.php?codigoPropiedad=2457
D106	Entrando x Caballos Bar SyT Cod. 1625	$ 6.317.500.000	35.000	$ 180.500	Lote con tres matriculas con actitud residencial	http://www.suenosytierras.com/detallePropiedad.php?codigoPropiedad=1625

PROMEDIO	$ 174.677		
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	7473,194319		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	4,28%		
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	-1,377370994		
LÍMITE SUPERIOR	$ 182.150		
LÍMITE INFERIOR	$ 167.203	**VALOR ADOPTADO**	$ 175.000

FIRMA DEL AVALUADOR

RNA No. 3447