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-717 2017 FECHA DE LA VISITA FECHA DEL INFORME 30 DE SEPTIEMBRE DE 2017 CODIGO PUNTO 417 TIPO AVALUO COMERCIAL PUNTO MUESTRA VIGENCIA DEL AVALÚO 1 AÑO La Lonja SOLICITANTE SECRETARIA DE PLANEACIÓN INFORMACIÓN GENERAL DIRECCIÓN APROXIMADA Entrando 550 m a derecha sobre vía Llanogrande- Don Diego MANZANA No Aplica COMUNA / VEREDA Guayabito Area Rural MUNICIPIO RIONEGRO - ANTIQUUA COORDENADAS 6° 7'19.81"N 75°26'21.06"O/ 2.108 m.s.n.m. LOCALIZACIÓN PUNTO USO ACTUAL TRANSPORTE PÚBLICO Vivienda campestre Transporte Urbano y Taxis CARTOGRAFIA (Sector correspondiente al punto) REPÚBLICA DE COLOME La Lonja ... PROYECTO: PUNTO MUESTRA ID: 417 ASPECTOS NORMATIVOS DE LA ZONA CLASE DE SUELO EXPANSIÓN URBANA URBANO PROTECCIÓN CORREDOR SUBURBANO NORMA (POLIGONO) ZONA DE MÁNEJO AGROPECUARIO USO PRINCIPAL / COMPLEMENTARICurismo: Ecoturismo, Etnoturismo, Agroturismo, Acuaturismo/Producción y mejoramiento de actividad agropecuaria, y complementarios a la actividad agrico USOS RESTRINGIDOS/PROHIBIDOS Industria, Parcelación campestre y condominio ACUERDO 056 DE 2.011 (POT VIGENTE) DESCRIPCION NORMATIVIDAD Vivienda unifamiliar 1 viv/ha A.B. INDICE DE CONSTRUCCION No aplica INDICE DE CONSTRUCCION No aplica INDICE DE CONSTRUCCION No aplica INDICE DE CONSTRUCCION Equipamiento Centro Poblado PATIO/SOLAR resultation RETIRO VIAL RETIRO VIAL PATIO/SOLAR PATIO/SOLAR INDICE DE OCUPACIÓN 30% AB otros usos No Aplica CESION A % Para vías terciarias AFECTACIONES FUENTE: ACUERDO 056 DE 2.011 (POT VIGENTE) ALTURA ALTURA SEGÚN NORM 2 PISO(S) ALTURA PREDOMINANTE PISO(S) REGISTRO FOTOGRAFICO



OBSERVACIONES

Lote tipo mayores a 100.000 m², pero existe en el entorno un grupo de

predios menores de 10.000 m²



JUAN JOSE BOTERO RAMIREZ

RNA No. 3347

HOJA 1 DE 3

| NOMBRE DEL AVALUADOR | JUAN JOSE BOTERO RAMIREZ AVALÚO No. LPR-IAV-717 2017 | | | | | | | | | | |
|---|--|---|---|---|--|--|--|--|--|--|--|
| FECHA DEL INFORME DIRECCIÓN DEL APROXIMADA | nov-17 CÓDIGO 417 | | | | | | | | | | |
| MUNICIPIO | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | CARACTERISTICAS GE | NERALES | | | | | | | | |
| SERVICIOS PÚBLICOS | REST | RICCIONES | ESTRATO | ESTADO DE LAS VÍAS TIPO DE VIA: ESPECIFICACIONES VIA | | | | | | | |
| ACUEDUCTO X ALCANTARILLADO ENERGÍA ELÉCTRICA X ALUMBRADO X TELEFONÍA X GAS NATURAL BANDA ANCHA/TELEVISION X | VIALES SERVIDUMBRES RETIRO QUEBRADA INSTITUCIONALES PATRIMONIALES AMBIENTALES | X X X | 1 2 3 4 X 5 6 | PRIMARIA PAVIMENTO SECUNDARIA BASE GRANULAR TERCIARIA X SUB-BASE GRANULAR X ARTERIA MAYOR DESTAPADA (TIERRA) ARTERIA MENOR RIELES COLECTORA MENOR COLECTORA MENOR | | | | | | | |
| CARACTERISTICAS DE LA ZONA | | | | | | | | | | | |
| TOPOGRAFÍA: PLANA < 3% SUAVE 3-5% MEDIA 5-10% FUERTE 10-25% ESCARPADA >25% | X FRENTE FONDO ÁREA RELACIÓN | 0: 65 110 7396 m ² FRENTE-FONDO: 0,590909091 | FORMA DE LOTES PREDOMINANTE: RECTANGULAR IRREGULAR x | CALIFIQUE: (1:MUY BAJO - 5:MUY ALTO) CONSOLIDACIÓN ZONA 2 POTENCIAL DE DESARROLLI 2 IMPACTOS AMBIENTALES 4 | | | | | | | |
| | ME | TODOLOGÍA EMPLEADA PAR | A LA VALORACIÓN | <u> </u> | | | | | | | |
| MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MER MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENT MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL ENCUESTA* | X OTRO | CUÁL? DESCF 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 | | , | | | | | | | |
| | | CIONES GENERALES PARA LA | | | | | | | | | |
| entorno inmediato y otros s | sectores, que por sus condicio | | | que pueden tener similar potencial de desarrollo | | | | | | | |
| | | VALOR FINAL | - | | | | | | | | |
| DIRECCIÓN | | PUNTO No. | | VALOR METRO CUADRADO | | | | | | | |
| Entrando 550 m a derecha sobre vía Llano | grande- Don Diego | 417 | \$ | 120.000 | | | | | | | |
| PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓ Se resalta su ubicación y su us | | | | ondiciones permiten el desarrollo de otros usos que | | | | | | | |
| | | | *** | 1. | | | | | | | |
| Observaciones Finales | | | | FIRMA DEL AVALUADOR | | | | | | | |
| JUAN JOSE BOTERO RAMIREZ RNA No. 3347 | | | | | | | | | | | |
| | | ANALISIS DEL PRO | YECTO | | | | | | | | |
| CAMBIOS POR LA OBRA EN CADA P | PUNTO | | | | | | | | | | |
| MODIFICA LA MOVILIDAD SI MODIFICA LA ACCESIBILIDAD SI SERVICIOS PUBLICOS SI | NO X NO X NO X | POTENCIALIZA CA MEJORA LA COME MEJORA CALIDAD | RCIALIZACIÒN SI | X | | | | | | | |
| PONDERACIÓN DEL BENEFICIO POR MUY ALTO (5) | | MEDIO (3) BAJO | (2) MUY BA | JO (1) X NULO (0) | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |

| NOMBRE DEL AVALUADOR | JUAN JOSE BOTERO RAMIREZ | AVALÚO No. | LPR-IAV-717 2017 |
|----------------------|---|------------|------------------|
| FECHA DEL INFORME | nov-17 | CODIGO | 417 |
| DIRECCIÓN APROXIMADA | Entrando 550 m a derecha sobre vía Llanogrande- Don Diego | <u> </u> | |
| MUNICIPIO | RIONEGRO - ANTIOQUIA | | |
| | | | |

DETERMINACIÓN DEL VALOR

| ESTUDIO DE MERCADO | | | | | | | | | |
|--|--|------------------|-------|----------------------|--|--|--|--|--|
| OFERTA | DIRECCIÓN | VALOR TOTAL | ÁREA | VALOR M ² | 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.adolfovilleg asinmobiliaria.com/22/i nmuebles/terreno- sector-eafit-rionegro- inmobiliaria | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| PROMEDIO DESVIACIÓN ESTÁNDAR COEFICIENTE DE VARIACIÓN COEFICIENTE DE ASIMETRÍA LÍMITE SUPERIOR | | | ' | | | | | | |
| LÍMITE INFERIOR | | | | \$ 113.660 | VALOR ADOPTADO | \$ 120.000 | | | |

FIRMA DEL AVALUADOR RNA No. 3347

HOJA 3 DE 3