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

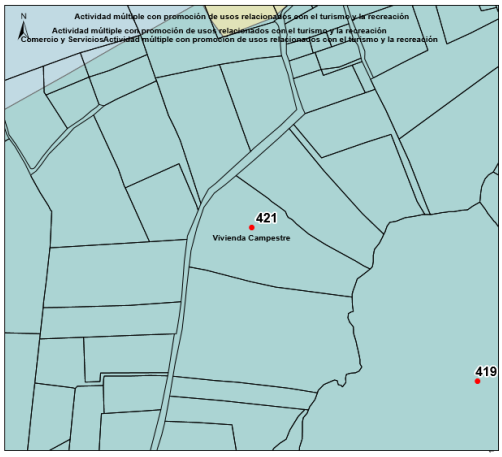
FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA

NOMBRE DEL AVALUADOR	**JUAN JOSE BOTERO RAMIREZ**	**AVALUO No.**	LPR-IAV-721 2017
FECHA DE LA VISITA	**1 DE OCTUBRE DE 2017**	**CODIGO PUNTO**	**421**
FECHA DEL INFORME	**nov-17**	**TIPO AVALUO**	**COMERCIAL PUNTO MUESTRA**
SOLICITANTE	**SECRETARIA DE PLANEACIÓN**	**VIGENCIA DEL AVALÚO**	**1 AÑO**

INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN APROXIMADA	**Entrando por Mundo´s 600 m desde vía Llanogrande**	MANZANA	No Aplica
BARRIO	**Area Rural**	COMUNA / VEREDA	Tres Puertas
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		
LOCALIZACIÓN PUNTO	COORDENADAS 6° 7'10.02"N 75°25'20.23"O/ 2.125 m.s.n.m.		
USO ACTUAL	**Vivienda campestre con uso agropecuario**	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)	RESIDENCIAL - POLIGONO DE VIVIENDA CAMPESTRE
USO PRINCIPAL / COMPLEMENTARI(	Complementarios a la vivienda, comercio y servicios de nivel básico. Areas culturales y Turísticas.
USOS RESTRINGIDOS/PROHIBIDOS	Industria y Floricultivos
FUENTE	ACUERDO 056 DE 2011 (POT VIGENTE)

DESCRIPCION NORMATIVIDAD

DENSIDAD	Parcelaciones: 3 Viv / Ha (A.N.) Condominio: 4 Viv / Ha (A.N.)	INDICE DE CONSTRUCCION	N.A.	INDICE DE OCUPACIÓN	30% (A.N.)
CESION A %	Vías obligadas	CESION B %	20% AB	CESION C %	2% AB en suelo+ 20 m² de edif.
PATIO/SOLAR	No Aplica				
AFECTACIONES	No Aplica	RETIRO VI	Vía terciaria. 15 metros al eje de la vía		
FUENTE:	ACUERDO 056 DE 2011 (POT VIGENTE)				
ALTURA	ALTURA SEGÚN NORM 2 Vivi. - 3 Otros usos PISO(S)	ALTURA PREDOMINANTE	1 PISO(S)		

REGISTRO FOTOGRAFICO

PUNTO 421

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES **Lote Tipo mayores de 10.000 m²**

FIRMA

JUAN JOSE BOTERO RAMIREZ

RNA No. 3347

NOMBRE DEL AVALUADOR	JUAN JOSE BOTERO RAMIREZ	**AVALÚO No.**	LPR-IAV-721 2017
FECHA DEL INFORME	nov-17	**CÓDIGO**	421
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	Entrando por Mundo´s 600 m desde vía Llanogrande		
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		

CARACTERISTICAS GENERALES

SERVICIOS PÚBLICOS		RESTRICCIONES		ESTRATO	
ACUEDUCTO	X	VIALES		1	
ALCANTARILLADO		SERVIDUMBRES		2	
ENERGÍA ELÉCTRICA	X	RETIRO QUEBRADA	X	3	
ALUMBRADO	X	INSTITUCIONALES		4	
TELEFONÍA	X	PATRIMONIALES		5	X
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:

PLANA < 3%	X
SUAVE 3-5%	
MEDIA 5-10%	
FUERTE 10-25%	
ESCARPADA >25%	

LOTE TIPICO:

FRENTE	90
FONDO	200
ÁREA	20123 m^2

RELACIÓN FRENTE-FONDO: 1 : 0,45

FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:

RECTANGULAR	
IRREGULAR	X

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

CONSOLIDACIÓN ZONA	3
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 existe una tipología de lotes que puede definirse mayores de 10.000 m². Se observa un desarrollo de vivienda campestre importante en el entorno inmediato que desplaza el uso agropecuario y la vivienda campesina. Tiene influencia directa del sector comercial y residencial de Llanogrande. 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 por Mundo´s 600 m desde vía Llanogrande	421	$ 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)		NULO (0)	X

NOMBRE DEL AVALUADOR	JUAN JOSE BOTERO RAMIREZ	**AVALÚO No.**	LPR-IAV-721 2017
FECHA DEL INFORME	nov-17	**CODIGO**	421
DIRECCIÓN APROXIMADA	Entrando por Mundo´s 600 m desde vía Llanogrande		
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. 3347