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

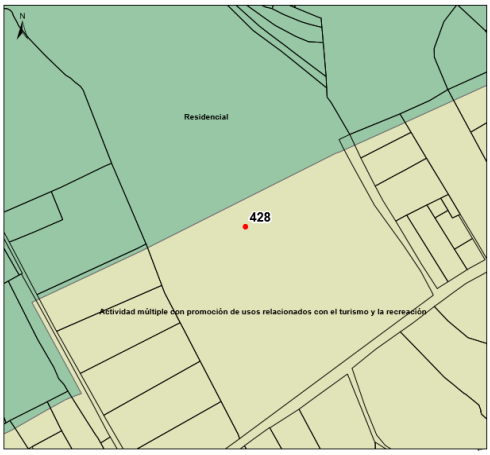
FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA

NOMBRE DEL AVALUADOR	**JUAN JOSE BOTERO RAMIREZ**	**AVALUO No.**	LPR-IAV-728 2017
FECHA DE LA VISITA	**1 DE OCTUBRE DE 2017**	**CODIGO PUNTO**	**428**
FECHA DEL INFORME	**nov-17**	**TIPO AVALUO**	**COMERCIAL PUNTO MUESTRA**
SOLICITANTE	**SECRETARIA DE PLANEACIÓN**	**VIGENCIA DEL AVALÚO**	**1 AÑO**

INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN APROXIMADA	**Sobre vía Llanogrande-Rionegro a 1.150 m del cruce vía aeropuerto**	MANZANA	No Aplica
BARRIO	**Area Rural**	COMUNA / VEREDA	Tres Puertas
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		
LOCALIZACIÓN PUNTO	COORDENADAS		
USO ACTUAL	**Institución gubernamental**	TRANSPORTE PÚBLICO	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	X

NORMA (POLIGONO)	ACTIVIDAD MULTIPLE CON PROMOCIÓN DE USOS RELACIONADOS CON EL TURISMO Y LA RECREACIÓN/ CONCENTRACIÓN DE VIVIENDA
USO PRINCIPAL / COMPLEMENTARI(	Vivienda, servicios y comercio, y equipamientos. Promoción de usos turisticos y recreativos, y equipamientos para la comunidad
USOS RESTRINGIDOS/PROHIBIDOS	Industria, minería y floricultivos
FUENTE	ACUERDO 056 DE 2.011 (POT VIGENTE)

DESCRIPCION NORMATIVIDAD

DENSIDAD	5-10 Viv. /ha (AN)	INDICE DE CONSTRUCCION	N/A	INDICE DE OCUPACIÓN	30%
CESION A %	Vías malla vial pública	CESION B % 20% (AB)		CESION C % 1% del área const. (equipamien	PATIO/SOLAR N/A
AFECTACIONES	Fajas de Aislamiento vías			RETIRO VI POT 15 m borde vía más 10 m bahía desaceleración	
FUENTE:					
ALTURA	ALTURA SEGÚN NORM 3 PISO(S)		ALTURA PREDOMINANTE 1 PISO(S)		

REGISTRO FOTOGRAFICO

PUNTO 428

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES **Lote Tipo menores de 10.000 m², pero en el entorno existen lotes entre 20.000 y 50.000 m², y mayores**

FIRMA

JUAN JOSE BOTERO RAMIREZ
RNA No. 3347

NOMBRE DEL AVALUADOR	JUAN JOSE BOTERO RAMIREZ	**AVALÚO No.**	LPR-IAV-711 2017
FECHA DEL INFORME	nov-17	**CÓDIGO**	428
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	Sobre vía Llanogrande-Rionegro a 1.150 m del cruce vía aeropuerto		
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	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%	X
MEDIA 5-10%	
FUERTE 10-25%	
ESCARPADA >25%	

LOTE TIPICO:

FRENTE	320
FONDO	1500
ÁREA	648477 m²

RELACIÓN FRENTE-FONDO: 1 : 0,213333333

FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:

RECTANGULAR	
IRREGULAR	X

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

CONSOLIDACIÓN ZONA	3
POTENCIAL DE DESARROLL	4
IMPACTOS AMBIENTALES	3

METODOLOGÍA EMPLEADA PARA LA VALORACIÓN

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO	
MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS	
MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN	
MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL	**X**
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:

a ubicación de este punto en límite de corredor suburbano y la zona de concentración de vivienda permite hacer un analisis utilizando método valuatorio Residual en la franja determinada de 250 m y e metodo comparativo de mercado para la parte interior, planteandose promediar ambos resultados tomando como base el predio donde se ubica el punto, y así obtener el valor propuesto. Se hace el anteamiento comercial en dos (2) hectáreas para 80 locales con área de 50 m², como maximo desarrollo en el primer piso, para el sector que da sobre la vía equivalente a 80.000 m² aproximadament el área restante de 568.477 m² al valor encontrado en estudio de mercado, el cual por ser áreas grandes actualmente en cultivos, se plantearon diferentes descuentos por los intermediarios de acuer a ofertas anteriores entre 0% y 20%. En conclusión se obtiene un valor de $181.000 x m², como resultado de promediar los valores siguientes:

{[80.000 m² (area en corredor) x $398.000] + [568.477 m² (area en interior) x $150.000] / 648.477 m² (area total del predio)} = $180.595

VALOR FINAL

DIRECCIÓN	PUNTO No.	VALOR METRO CUADRADO
Sobre vía Llanogrande-Rionegro a 1.150 m del cruce vía aeropu	428	$ 398.000

PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓN (Califiquela de 1 a 5, siendo 5 la mejor. Describalas) **CALIFICACIÓN** 4

Se trata de un sector donde la actividad comercial tiene su mayor desarrollo principalmente en lo referente a vivienda campestre. El comercio y los servicios que se observan sobre el corredor suburbano se consideran de actividad baja o media, de acuerdo con el desarrollo urbanístico y la demanda, principalmente de fin de semana

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	X	NO		POTENCIALIZA CAMBIO DE USO	SI	X	NO	
MODIFICA LA ACCESIBILIDAD	SI	X	NO		MEJORA LA COMERCIALIZACIÒN	SI		NO	X
SERVICIOS PUBLICOS	SI	X	NO		MEJORA CALIDAD DE VIDA	SI		NO	X

PONDERACIÓN DEL BENEFICIO POR OBRA EN CADA PUNTO

MUY ALTO (5) ____ ALTO (4) ____ MEDIO (3) X BAJO (2) ____ MUY BAJO (1) ____ NULO (0) ____

NOMBRE DEL AVALUADOR	JUAN JOSE BOTERO RAMIREZ	**AVALÚO No.**	LPR-IAV-711 2017
FECHA DEL INFORME	nov-17	**CODIGO**	428
DIRECCIÓN APROXIMADA	Sobre vía Llanogrande-Rionegro a 1.150 m del cruce vía aeropuerto		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

DETERMINACIÓN DEL VALOR

MÉTODO RESIDUAL

DATOS		
Área Terreno Bruta		20000
Afectaciones		2275
Área Neta Urbanizable		17725
Cesiones obligatorias (A B C)		4000
Área útil		13725
Área Parquederos	1E+06	4000
Índice de ocupación		5317,5
Ocupación en planta		0,3
Área Construida		5317,5
Altura permitida		1
Equipamiento comunal y circulaciones	Cesión tipo C	53,175
Área Vendible		3988,125
Área por unidad de Vivienda		50
Numero de Unidades Privadas		80
Parqueaderos Privados		0
Parqueaderos Visitantes		160
VENTAS		
Valor M2 Ventas Unidades Privadas		5000000
Valor Unidad de Parqueaderos		0
Valor Total Ventas		$ 19.940.625.000
COSTOS		
Valor M2 Costo de Directo de Construcción		$ 1.087.000
Valor Total Costos Directos de Construcción		$ 5.780.122.500
Valor parqueaderos	Via V8 $1´110.000 (Elkin Ruiz)	$ 444.000.000
Costos Indirectos		$ 1.271.626.950
Costos financieros		$ 797.625.000
Utilidad		$ 1.994.062.500
Costos de Urbanismo	70.000 por m2	$ 1.400.000.000
Impuestos de Construcción		$ 235.368.609
Cesión tipo C		$ 57.801.225
Total Costos		$ 11.980.606.784
RESIDUAL		
Valor Lote		$ 7.960.018.216
Valor M2 Lote sobre área Bruta		$ 398.001
Valor M2 Lote sobre área Neta		$ 449.084

VALOR ADOPTADO M2	$ 398.000

FIRMA DEL AVALUADOR

RNA No. 3347