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

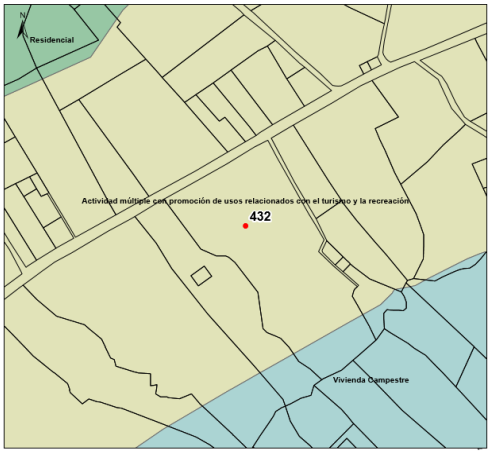
FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA

NOMBRE DEL AVALUADOR	**JUAN JOSE BOTERO RAMIREZ**	**AVALUO No.**	LPR-IAV-732 2017
FECHA DE LA VISITA	**1 DE OCTUBRE DE 2017**	**CODIGO PUNTO**	**432**
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 1.600 m del cruce con vía aeropuerto**	MANZANA	No Aplica
BARRIO	**Area Rural**	COMUNA / VEREDA	Tres Puertas
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		
LOCALIZACIÓN PUNTO	COORDENADAS 6° 7'49.91"N 75°24'36.20"O/ 2.119 m.s.n.m.		
USO ACTUAL	**Lote con uso institucional- Educativo**	TRANSPORTE PÚBLICO	Urbano y Taxis

CARTOGRAFIA (Sector correspondiente al punto)



ASPECTOS NORMATIVOS DE LA ZONA

CLASE DE SUELO

URBANO		EXPANSIÓN URBANA		PROTECCIÓN	
RURAL	X	SUBURBANO		CORREDOR SUBURBANO	X

NORMA (POLIGONO)	ACTIVIDAD MULTIPLE CON PROMOCIÓN DE USOS RELACIONADOS CON EL TURISMO Y LA RECREACIÓN
USO PRINCIPAL / COMPLEMENTARI(	Vivienda, servicios y comercio, y equipamientos. Promoción de usos turísticos 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	1-5 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 432

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES **Lote Tipo entre 20.000 y 40.000 m² , pero existen predios menores de 10.000 m²**

FIRMA

JUAN JOSE BOTERO RAMIREZ

RNA No. 3347

NOMBRE DEL AVALUADOR	JUAN JOSE BOTERO RAMIREZ	**AVALÚO No.**	LPR-IAV-732 2017
FECHA DEL INFORME	nov-17	**CÓDIGO**	432
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	Sobre vía Llanogrande-Rionegro a 1.600 m del cruce con 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	
TELEFONÍA	X	PATRIMONIALES		5	
GAS NATURAL		AMBIENTALES		6	27
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%	X
SUAVE 3-5%	
MEDIA 5-10%	
FUERTE 10-25%	
ESCARPADA >25%	

LOTE TIPICO:

FRENTE	160
FONDO	310
ÁREA	39083 m^2

RELACIÓN FRENTE-FONDO: 1 : 0,516129032

FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:

RECTANGULAR	
IRREGULAR	X

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

CONSOLIDACIÓN ZONA	3
POTENCIAL DE DESARROLL	4
IMPACTOS AMBIENTALES	1

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:

e encuentra sobre el corredor de servicios un mercado con precios entre $650.000 y $1.200.000 x m², considerado muy alto para la realidad de la zona, por lo que se recurre a método valuatorio llamad ecnica Residual, por medio de la cual se obtiene el valor propuesto. Por lo heterogéneo del tamaño de los predios, se parte para el análisis de un lote supuesto de 100 m x 200 m, con un área de 20.00 m², como área minima de actuación de acuerdo con el Decreto 3600 de 2.007, para desarrollar un complejo comercial con 80 locales con área de 50 m², como maximo desarrollo en el primer piso, sin tener en cuenta posibles desarrollos adicionales en altura, de acuerdo con realidad de la actividad inmobiliaria actual, y su capacidad de absorber esta oferta. El valor de venta de dichos locales se calcula por el metodo de la renta (se anexa muestra de mercado con canon mensual de $30.000 x m²), y una tasa probable de rentabilidad del 6%, obtenida de analisis hecho a partir de estudios elaborados en el presente año por la Lonja de Propiedad Raiz de Medellín y Antioquia para el valle de Aburrá

VALOR FINAL

DIRECCIÓN	PUNTO No.	VALOR METRO CUADRADO
Sobre vía Llanogrande-Rionegro a 1.600 m del cruce con vía ae	432	$ 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		NO	X	POTENCIALIZA CAMBIO DE USO	SI		NO	X
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-732 2017
FECHA DEL INFORME	nov-17	**CODIGO**	432
DIRECCIÓN APROXIMADA	Sobre vía Llanogrande-Rionegro a 1.600 m del cruce con 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