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

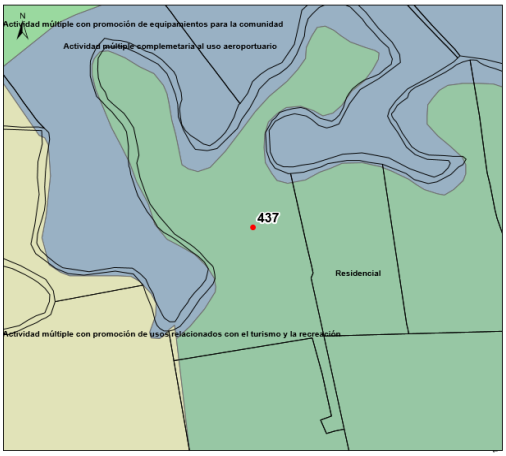
FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA

NOMBRE DEL AVALUADOR	**JUAN JOSE BOTERO RAMIREZ**	**AVALUO No.**	LPR-IAV-737 2017
FECHA DE LA VISITA	**6 DE JULIO DE 2017**	**CODIGO PUNTO**	**437**
FECHA DEL INFORME	**nov-17**	**TIPO AVALUO**	**COMERCIAL PUNTO MUESTRA**
SOLICITANTE	**SECRETARIA DE PLANEACIÓN**	**VIGENCIA DEL AVALÚO**	**1 AÑO**

INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN APROXIMADA	**Entrando 800 m a derecha de vía Llanogrande- aeropuerto**	MANZANA	No Aplica
BARRIO	**Area Rural**	COMUNA / VEREDA	Tres Puertas
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		
LOCALIZACIÓN PUNTO	COORDENADAS 6° 8'24.11"N 75°25'37.97"O/ 2.102 m.s.n.m.		
USO ACTUAL	**Vivienda campestre y parcelaciones y explotación agricola**	TRANSPORTE PÚBLICO	Transporte Urbano y Taxis

CARTOGRAFIA (Sector correspondiente al punto)



ASPECTOS NORMATIVOS DE LA ZONA

CLASE DE SUELO

URBANO		EXPANSIÓN URBANA		PROTECCIÓN	
RURAL	X	SUBURBANO	X	CORREDOR SUBURBANO	

NORMA (POLIGONO)	ZONA DE DESARROLLO RESTRINGIDO - MODULO SUBURBANO DE CONCENTRACIÓN DE VIVIENDA
USO PRINCIPAL / COMPLEMENTARI	Usos residencial. Comercio minorista de demanda cotidiana. Servicios básicos de índole frecuente. Equipamientos de nivel zonal y barrial.
USOS RESTRINGIDOS/PROHIBIDOS	Usos con impactos ambientales o urbanísticos mayores que lo que puede soportar el territorio.
FUENTE	ACUERDO 056 DE 2011 (POT VIGENTE)

DESCRIPCION NORMATIVIDAD

DENSIDAD	D3: 1-5viv/ha/ D2: 5-10 viv/ha/ D1:10-15 viv/ha		INDICE DE CONSTRUCCION	No Aplica		INDICE DE OCUPACIÓN	30% AN
CESION A %	Construc. vías terciarias	CESION B %	Espacio público/red ecologica	CESION C %	Equipamentos Centro poblado	PATIO/SOLAR	No aplica
AFECTACIONES	Retiros quebradas o fuentes hidricas, areas protección forestal y altas pendientes		RETIRO VIAL	Vía Terciaria 15,00 m. a eje de vía			
FUENTE:	ACUERDO 056 DE 2011 (POT VIGENTE)						

ALTURA: ALTURA SEGÚN NORM 3 (D1 y D2) 2 (D3) PISO(S) — ALTURA PREDOMINANTE 1 o 2 PISO(S)

REGISTRO FOTOGRAFICO

PUNTO 437

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES **Lote tipo entre 50.000 y 100.000 m²**

FIRMA

JUAN JOSE BOTERO RAMIREZ

RNA No. 3347

NOMBRE DEL AVALUADOR	JUAN JOSE BOTERO RAMIREZ	**AVALÚO No.**	LPR-IAV-737 2017
FECHA DEL INFORME	nov-17	**CÓDIGO**	437
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	Entrando 800 m a derecha de vía Llanogrande- aeropuerto		
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		

CARACTERISTICAS GENERALES

SERVICIOS PÚBLICOS		RESTRICCIONES		ESTRATO	
ACUEDUCTO	X	VIALES	X	1	
ALCANTARILLADO		SERVIDUMBRES		2	
ENERGÍA ELÉCTRICA	X	RETIRO QUEBRADA	X	3	
ALUMBRADO	X	INSTITUCIONALES		4	
TELEFONÍA	X	PATRIMONIALES		5	
GAS NATURAL		AMBIENTALES	X	6	24
BANDA ANCHA/TELEVISION	X				

ESTADO DE LAS VÍAS

TIPO DE VIA:		ESPECIFICACIONES VIA	
PRIMARIA		PAVIMENTO	
SECUNDARIA		BASE GRANULAR	
TERCIARIA	X	SUB-BASE GRANULAR	X
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	200
FONDO	250
ÁREA	74248 m^2

RELACIÓN FRENTE-FONDO: 1 : 0,8

FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:

RECTANGULAR	
IRREGULAR	X

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

CONSOLIDACIÓN ZONA	2
POTENCIAL DE DESARROLL	3
IMPACTOS AMBIENTALES	3

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:

a norma de concentración de vivienda plantea una densidad que dará como resultado areas menores a los puntos encontrados en el sector, pero la realidad actual de la zona es de lotes grandes para explotación agropecuaria, principalmente invernaderos de cultivos y ganadería. Por la poca oferta de lotes comparables se toma muestra de lotes grandes y se hace homogeneización aplicando facto de comercialización. Los factores presentados de 0% hasta 20%, son los obtenidos en cada caso como resultado de lo conversado con los dueños o representantes de la negociación de los predios basados en ofertas anteriores, con diferencias significativas.

VALOR FINAL

DIRECCIÓN	PUNTO No.	VALOR METRO CUADRADO
Entrando 800 m a derecha de vía Llanogrande- aeropuerto	437	$ 150.000

PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓN **(Califiquela de 1 a 5, siendo 5 la mejor. Describalas)** **CALIFICACIÓN** 3

La ubicación del sector cercano al corredor suburbano de la vía Llanogrande y la facilidad de acceso, hacen que sea atractivo para el uso residencial, dandose en el entorno el desarrollo de conjuntos de vivienda campestre con portería

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	X	NO	
MODIFICA LA ACCESIBILIDAD	SI	X	NO		MEJORA LA COMERCIALIZACIÒN	SI	X	NO	
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)	X	MEDIO (3)		BAJO (2)		MUY BAJO (1)		NULO (0)	

NOMBRE DEL AVALUADOR	JUAN JOSE BOTERO RAMIREZ	**AVALÚO No.**	LPR-IAV-737 2017
FECHA DEL INFORME	nov-17	**CODIGO**	437
DIRECCIÓN APROXIMADA	Entrando 800 m a derecha de vía Llanogrande- aeropuerto		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

DETERMINACIÓN DEL VALOR

ESTUDIO DE MERCADO

OFERTA	DIRECCION	VALOR TOTAL DEPURADO	ÁREA	VALOR m²	DESCRIPCIÓN	FUENTE
D100	Vereda Tres Puertas por lote de UniMedellin ID : 12472	$ 18.000.000.000	128.000	$ 139.289	Entrando una distancia aproximada de 1 km desde vía Llanogrande hacia el rio	https://www.pautaraiz.com/pauta/Lote/Venta/-Rionegro/Llanogrande/p25620/ps113
D102	Entrando por CC Complex sector cultivos Cód web: 5559-1826097	$ 28.000.000.000	175.000	$ 160.000	Entrando una distancia aproximada de 2 km desde vía Llanogrande hacia el rio	http://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote+o+casalote-rionegro-0-banos-0-garajes/5559-1826097
D107	Lote con entrada por Barroblanco Cod. 24A330	$ 9.775.000.000	64.000	$ 150.063	Finca Ubicadaen las vegas del rio Negro con entrada por Barroblanco	http://www.vendopropiedadraiz.com/24A330

PROMEDIO	$ 149.784		
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	10358,28005		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	7%		
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	-0,120965918		
LÍMITE SUPERIOR	$ 160.142		
LÍMITE INFERIOR	$ 139.426	**VALOR ADOPTADO**	$ 150.000

FIRMA DEL AVALUADOR

RNA No. 3347