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

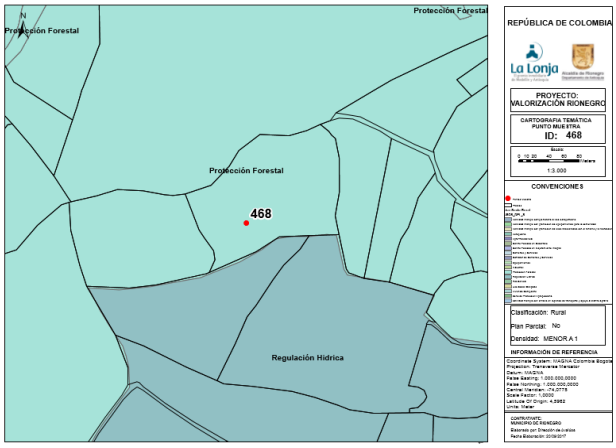
FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA

NOMBRE DEL AVALUADOR	**JUAN JOSE BOTERO RAMIREZ**	**AVALUO No.**	LPR-IAV-768 2017
FECHA DE LA VISITA	**11 DE OCTUBRE DE 2017**	**CODIGO PUNTO**	**468**
FECHA DEL INFORME	**nov-17**	**TIPO AVALUO**	**COMERCIAL PUNTO MUESTRA**
SOLICITANTE	**SECRETARIA DE PLANEACIÓN**	**VIGENCIA DEL AVALÚO**	**1 AÑO**

INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN APROXIMADA	**Entrando 3 km por el Buen Genio a parte alta de Cabeceras**	MANZANA	No Aplica
BARRIO	**Area Rural**	COMUNA / VEREDA	Cabeceras de Llanogrande
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		
LOCALIZACIÓN PUNTO	COORDENADAS 6° 6'13.80"N 75°26'47.04"O/ 2.338 m.s.n.m.		
USO ACTUAL	**Explotación agropecuaria y vivienda campestre**	TRANSPORTE PÚBLICO	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)	PROTECCION FORESTAL- ZONA DE USO SOSTENIBLE
USO PRINCIPAL / COMPLEMENTARI(	Actividades que incluyen esquemas de reconversion y producción mas limpia/Manejo del paisaje y Actividades silviculturales y silvopastoriles
USOS RESTRINGIDOS/PROHIBIDOS	Actividades donde garantiza cobertura boscosa del 25% (Agropecuarias, piscicolas, industrial y artesanal, comercial)- Vivienda con 20% I.O.
FUENTE	ACUERDO N° 056 DE 2011 (P0T VIGENTE)

DESCRIPCION NORMATIVIDAD

DENSIDAD	1 vivienda por 2 hectareas (AB)	INDICE DE CONSTRUCCION	No aplica	INDICE DE OCUPACIÓN	20%
CESION A %	Vías terciarias	CESION B %	Espacio público- Red ecológica	CESION C %	Equipamentos Centro poblado
PATIO/SOLAR	No Aplica				
AFECTACIONES	Limitación para subdividir- maximo 3	RETIRO VIÁL	Vía privada según Reglamento de Propiedad		
FUENTE:	ACUERDO N° 056 DE 2011 (P0T VIGENTE)				
ALTURA	ALTURA SEGÚN NORM 2 PISO(S)	ALTURA PREDOMINANTE	1 PISO(S)		

REGISTRO FOTOGRAFICO

PUNTO 468

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES **Lote Tipo cercanos a 20.000 m², pero linda con predios mayores de 100.000 m² y menores de 10.000 m²**

FIRMA

JUAN JOSE BOTERO RAMIREZ

RNA No. 3347

NOMBRE DEL AVALUADOR	JUAN JOSE BOTERO RAMIREZ	**AVALÚO No.**	LPR-IAV-768 2017
FECHA DEL INFORME	nov-17	**CÓDIGO**	468
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	Entrando 3 km por el Buen Genio a parte alta de Cabeceras		
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		

CARACTERISTICAS GENERALES

SERVICIOS PÚBLICOS		RESTRICCIONES		ESTRATO	
ACUEDUCTO	X	VIALES	X	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		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%	
SUAVE 3-5%	
MEDIA 5-10%	
FUERTE 10-25%	X
ESCARPADA >25%	

LOTE TIPICO:

FRENTE	150
FONDO	200
ÁREA	24946 m^2

RELACIÓN FRENTE-FONDO: 1 : 0,75

FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:

RECTANGULAR	
IRREGULAR	X

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

CONSOLIDACIÓN ZONA	2
POTENCIAL DE DESARROLL	2
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:

En el sector no existe una tipología clara de lotes, que puede definirse en 20.000 m². Se observa un desarrollo incipiente de vivienda campestre en el entorno inmediato que viene desplazando el uso agropecuario. Por su uso y topografía se considera que tiene vocación para albergar otros usos 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 3 km por el Buen Genio a parte alta de Cabeceras	468	$ 69.000

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

Se resalta su ubicación y su uso actual agropecuario y residencial, vivienda campestre y bosque, considerándose que sus condiciones permiten el desarrollo de otros usos que respondan a la demanda inmobiliaria actual

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-768 2017
FECHA DEL INFORME	nov-17	**CODIGO**	468
DIRECCIÓN APROXIMADA	Entrando 3 km por el Buen Genio a parte alta de Cabeceras		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

DETERMINACIÓN DEL VALOR

ESTUDIO DE MERCADO

OFERTA	DIRECCIÓN	VALOR TOTAL DEPURADO	ÁREA	VALOR m²	DESCRIPCIÓN	FUENTE
D136	Vereda Cabeceras SyT Cod. 1839 (136)	$ 798.000.000	12.000	$ 66.500		http://www.suenosytierras.com/detallePropiedad.php?codigoPropiedad=1839
D137	Vereda Cabeceras SyT Cod. 2177 (137)	$ 2.128.000.000	32.000	$ 66.500		http://www.suenosytierras.com/detallePropiedad.php?codigoPropiedad=2177
D138	Romero y cia PR Cód. Fincaraiz: 2220187 (138)	$ 1.026.000.000	14.144	$ 72.540		https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta/rionegro/vereda_cabeceras-det-2220187.aspx

PROMEDIO	$ 68.513		
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	3486,960506		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	5%		
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	1,732050808		
LÍMITE SUPERIOR	$ 72.000		
LÍMITE INFERIOR	$ 65.026	**VALOR ADOPTADO**	$ 69.000

FIRMA DEL AVALUADOR

RNA No. 3347