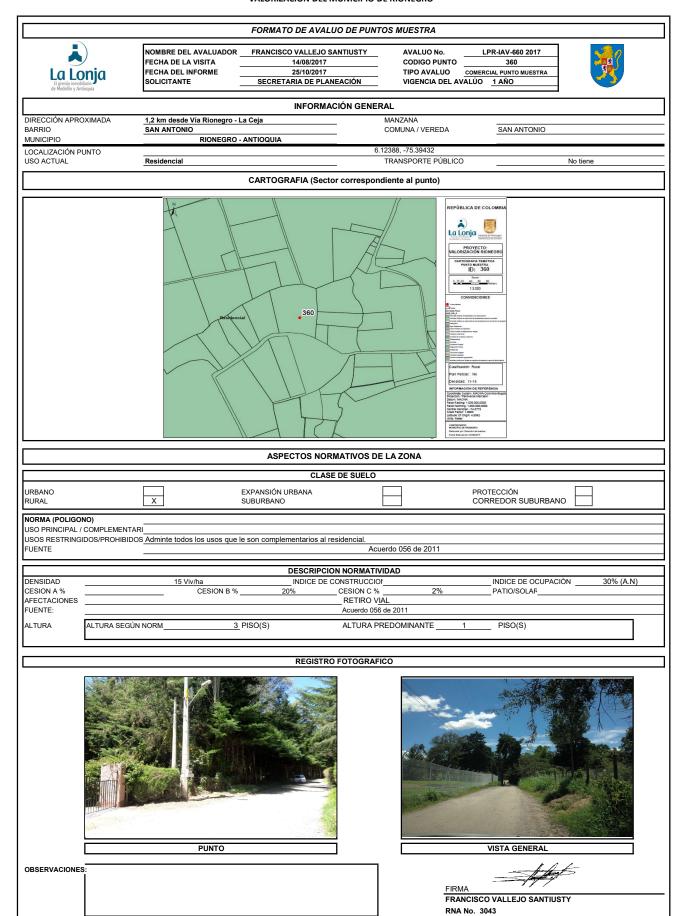
ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA EL PROYECTO DE CALCULO DE LA CONTRIBUCIÓN POR VALORIZACIÓN DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO



HOJA 1 DE 3

NOMBRE DEL AVALUADOR FECHA DEL INFORME	FRANCISCO VALLEJO S 25/10/2017	AVALÚO No. LPR-IAV-660 2017 CÓDIGO 360										
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	1,2 km desde Vía Rioneg											
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTI	OQUIA										
	CARACTERISTICAS GEN	JERAI ES										
SEDVICIOS DÍIBI ICOS			ESTADO DE LAS VÍAS									
ACUEDUCTO X VIALES	RESTRICCIONES		TIPO DE VIA: ESPECIFICACIONES VIA PRIMARIA PAVIMENTO									
ALCANTARILLADO SERVIDUMBRI		2	SECUNDARIA X BASE GRANULAR									
ENERGÍA ELÉCTRICA X RETIRO QUEB ALUMBRADO X INSTITUCIONA			TERCIARIA SUB-BASE GRANULAR SUB-BASE GRANULAR DESTAPADA (TIERRA) X									
TELEFONÍA X PATRIMONIAL	ES	5	ARTERIA MENOR RIELES									
GAS NATURAL AMBIENTALES BANDA ANCHA/TELEVISION			COLECTORA MAYOR SERVIDUMBRE SOLECTORA MENOR									
	CARACTERISTICAS DE LA ZONA											
	FE TIPICO:	FORMA DE LOTES	CALIFIQUE: (1:MUY BAJO - 5:MUY ALTO)									
SUAVE 3-5% X FON	IDO 122	PREDOMINANTE:	CONSOLIDACIÓN ZONA 4									
MEDIA 5-10% FUERTE 10-25% ARI	EA 6000 m² ACIÓN FRENTE-FONDO:	RECTANGULA IRREGULAR X	POTENCIAL DE DESARROLL(2 IMPACTOS AMBIENTALES 3									
ESCARPADA >25%	1 : 0,770491803	11.1.2.002.1.1. <u>[2.]</u>	IVII / IOT GG / IVIII E E E E									
	METODOLOGÍA EMPLEADA PARA	LA VALORACIÓN										
MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS	X OTRO	CUÁL? DESCF										
MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN			ue el avalúo se soporte únicamente en encuestas, el perito deberá dejar									
MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL			gravedad de juramento, escrita en el informe que la utilización de esta be a que en el momento de la realización del avalúo no existían ofertas									
ENCUESTA*			lo, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de estimación.									
	AVALÚO											
COI	NSIDERACIONES GENERALES PARA LA D	ETERMINACIÓN DEL V	ALOR:									
Para la determinacion del valor se usa el metodo comparartivo	de mercado, con muestras tomadas en sitio											
y se descuentan las construcciones que tengan las muestras p	or el metodo de costo de reposición.											
	VALOR FINAL											
DIRECCIÓN	PUNTO No.		VALOR METRO CUADRADO									
1,2 km desde Vía Rionegro - La Ceja	360	\$	175.000									
PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓN (Califiquela de 1 a 5, s												
Zona urbanisticamente consolidada, sin embargo por la ce	rcania a las nuevas obras puede verse aur	nentada la comercializa	ación de los predios ya existentes.									
		¬	- He Chart									
Observacion			- Jay y									
es Finales		-	FIRMA DEL AVALUADOR									
			FRANCISCO VALLEJO SANTIUSTY									
			RNA No. 3043									
	ANALISIS DEL PROY	/ECTO										
CAMBIOS POR LA OBRA EN CADA PUNTO												
MODIFICA LA MOVILIDAD SI X NO	POTENCIALIZA CAN	MBIO DE USO SI [X NO									
MODIFICA LA ACCESIBILIDAD SI X NO	MEJORA LA COMER	RCIALIZACIÒN SI	X NO X									
SERVICIOS PUBLICOS SI X NO	MEJORA CALIDAD I	DE VIDA SI	NO X									
PONDERACIÓN DEL BENEFICIO POR OBRA EN CAD.	A DUNTO											
		MILV BA	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·									
MUY ALTO (5) ALTO (4) X	MEDIO (3) BAJO (2	2) MUY BA	JO (1) NULO (0)									
10 IA 2 DE 2												

NOMBRE DEL AVALUADOR	FRANCISCO VALLEJO SANTIUSTY	AVALÚO No.	LPR-IAV-660 2017
FECHA DEL INFORME	25/10/2017	CODIGO	360
DIRECCIÓN APROXIMADA	1,2 km desde Vía Rionegro - La Ceja		•
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

DETERMINACIÓN DEL VALOR										
ESTUDIO DE MERCADO										
OFERTA	DIRECCIÓN	VALOR TOTAL DEPURADO	ÁREA	V	/ALOR m²	DESCRIPCIÓN	FUENTE			
F214	RIONEGRO LLANOGRANDE	\$ 1.500.000.000	6400	\$	171.289	Finca para la Venta sector El Seminario LLanogrande, área lote 6.400 mts y área construida 250 mts.	https://www.fincaraiz.co m.co/finca-en- venta/rionegro/llanogran de-det-3121846.aspx			
F215	RIONEGRO LLANOGRANDE	\$ 880.000.000	4404	\$	179.837	Lote con una topografia totalmente plana, ideal para construir la casa de sus sueños, cerca al Club LLanogrande, con un ambiente campestre y seguro.	http://www.luish.com/pr opiedad/lote-oriente- antioqueno-sector-la- amalita- 08090/?rid=2271790&st ype=grid&pag=4			
F216	RIONEGRO LLANOGRANDE	\$ 1.500.000.000	6400	\$	173.047	hermosa finca en madera inmunizada, ubicada en Llanogrande, cuenta con un área construida de 170 Mt2 y un área total de 6.400 Mt2; cuenta con 2 niveles, 4 alcobas, 2 baños, sala comedor, cocina semi-integral, cuarto útil, patio de ropas cubierto, parqueadero, casa para mayordomo con 3 habitaciones y 1 baño social, con topografía 100% plana, arboles frutales, un lugar perfecto para descansar y disfrutar de la naturaleza en compañía de la familia y amigos	https://www.fincaraiz.co m.co/finca-en- yenta/rionegro/llanogran de-det-3120968.aspx			
							_			
PROMEDIO		\$	174.724							
DESVIACIÓN ESTÁNDAR		\$	4.514							
COEFICIENTE DE VARIACIÓN				<u></u>	2,58%					
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA LÍMITE SUPERIOR				1,441254066 \$ 179.238						
LÍMITE INFERIOR				\$	170.210	VALOR ADOPTADO	\$ 175.000			

FRANCISCO VALLEJO SANTIUSTY

HOJA 3 DE 3

RNA No. 3043