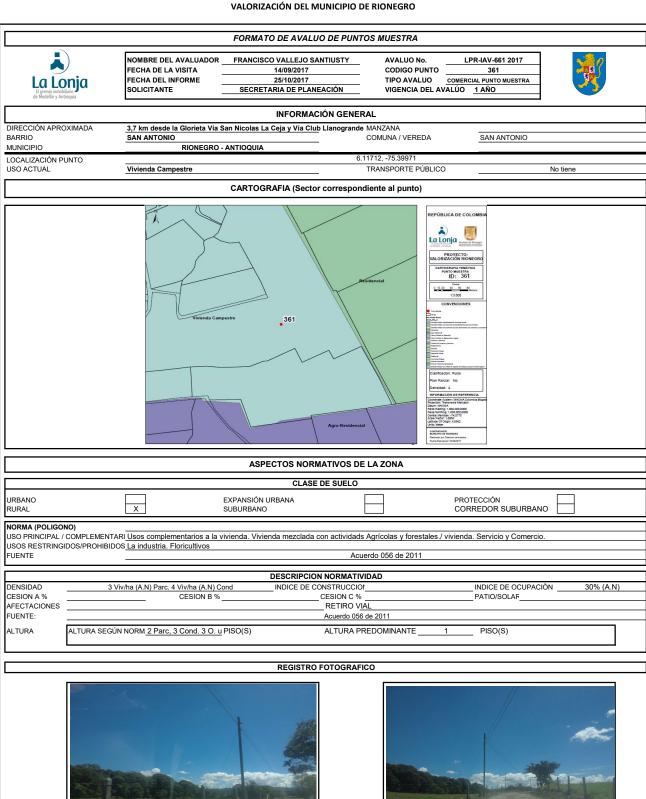
## ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA EL PROYECTO DE CALCULO DE LA CONTRIBUCIÓN POR





PUNTO



VISTA GENERAL

FRANCISCO VALLEJO SANTIUSTY

RNA No. 3043

HOJA 1 DE 3

OBSERVACIONES:

NOMBRE DEL AVALUADOR	FRANCISCO VALLEJO SANTIUSTY AVALÚO No. LPR-IAV-661 2017									
FECHA DEL INFORME DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	25/10/2017 CÓDIGO 361  3,7 km desde la Glorieta Vía San Nicolas La Ceja y Vía Club Llanogrande									
MUNICIPIO										
		CARACTERISTICAS GENI		FOTADO DE LAC VÍAC						
SERVICIOS PÚBLICOS	RESTRICCIO	ONES	ESTRATO	ESTADO DE LAS VÍAS TIPO DE VIA: ESPECIFICACIONES VIA						
ALCANTARILLADO         SER           ENERGÍA ELÉCTRICA         X         RET           ALUMBRADO         X         INS'           TELEFONÍA         PAT	LES RVIDUMBRES TIRO QUEBRADA STITUCIONALES TRIMONIALES BIENTALES		1 X X 3 4 5 6	PRIMARIA SECUNDARIA X BASE GRANULAR TERCIARIA SUB-BASE GRANULAR ARTERIA MAYOR ARTERIA MENOR COLECTORA MAYOR COLECTORA MENOR SERVIDUMBRE COLECTORA MENOR						
CARACTERISTICAS DE LA ZONA										
TOPOGRAFÍA: PLANA < 3% SUAVE 3-5% MEDIA 5-10% FUERTE 10-25%	LOTE TIPICO: FRENTE FONDO ÁREA RELACIÓN FREN	226 532 10000 m <sup>2</sup>	FORMA DE LOTES PREDOMINANTE: RECTANGULA IRREGULAR X	CALIFIQUE: (1:MUY BAJO - 5:MUY ALTO)    CONSOLIDACIÓN ZONA						
ESCARPADA >25%	1	:0,42481203		·						
	METODO	DLOGÍA EMPLEADA PARA	LA VALORACIÓN							
MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O IN MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL ENCUESTA*	NGRESOS	X OTRO	constancia bajo modalidad se de	ue el avalúo se soporte únicamente en encuestas, el perito deberá dejar gravedad de juramento, escrita en el informe que la utilización de esta see a que en el momento de la realización del avalúo no existian ofertas do, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de estimación.						
		AVALÚO								
Para la dotarminación dal valor en usa el metodo o		ES GENERALES PARA LA DE		/ALOR: se realiza una depuración por negociación del 10%						
y se descuentan las construcciones que tengan las			/ portales electronicos,	Se realiza una depuración por negociación del 1070						
		VALOR FINAL								
DIDECCIÓN		SUNTO N.		W OR METRO OUADRADO						
DIRECCIÓN 3,7 km desde la Glorieta Vía San Nicolas La Ceja	v Vía Club Lla	PUNTO No.	\$	VALOR METRO CUADRADO  108.00						
0,7 km dosas ia Giorista 1 ia sai 1 issuas	y via olab Ela	361	\$	100.00						
PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓN (Califiq Zona con potencial de desarrollo desde lo norm				ante en la zona						
Observaciones Finales			]	- Andrews						
			FIRMA DEL AVALUADOR FRANCISCO VALLEJO SANTIUSTY RNA No. 3043							
		ANALISIS DEL PROY	ЕСТО							
CAMBIOS POR LA OBRA EN CADA PUNTO										
MODIFICA LA MOVILIDAD SI MODIFICA LA ACCESIBILIDAD SI SERVICIOS PUBLICOS SI	NO X NO X NO X	POTENCIALIZA CAM MEJORA LA COMER MEJORA CALIDAD D	RCIALIZACIÒN SI	NO X NO X NO X						
PONDERACIÓN DEL BENEFICIO POR OBR	RA EN CADA PUNTO									
MUY ALTO (5) ALT	TO (4) MEDIO	D (3) BAJO (2)	2) X MUY BA	JO (1) NULO (0)						
HO IA 2 DE 3										

NOMBRE DEL AVALUADOR	FRANCISCO VALLEJO SANTIUSTY	AVALÚO No.	LPR-IAV-661 2017
FECHA DEL INFORME	25/10/2017	CODIGO	361
DIRECCIÓN APROXIMADA	3,7 km desde la Glorieta Vía San Nicolas La Ceja y Vía Club Llanogrande		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

DETERMINACIÓN DEL VALOR											
ESTUDIO DE MERCADO											
OFERT A	DIRECCIÓN		ALOR TOTAL DEPURADO	ÁREA		VALOR m²	DESCRIPCIÓN	FUENTE			
F154	RIONEGRO VILACHUAGA	\$	765.000.000	5885	\$	105.293	Lote ondulado.	Oriente Raiz Cod: 2724			
F155	RIONEGRO LLANOGRANDE L	\$	702.000.000	5850	\$	108.000	Vive en uno de los sectores mas exclusivos de llanogrande y el oriente antioqueño, en un lugar tranquilo, seguro y con los mejores vecinio, cerca al club llanogrande y el casco urbano de rionegro.	https://www.fincaraiz.co m.co/lote-en- venta/rionegro/llanogran de-det-2989987.aspx			
F156	RIONEGRO VILACHUAGA	\$	1.854.000.000	10300	\$	111.126	propiedad con casa campesina habitable y acogedora, su hermoso topografia e perfectoa para aquellas personas que disfrutan de los animales y de la vida en el campo, ya que te invita a tener una vida sencilla y tranquila idel para aquella personas que gozan de la naturaleza, del aire puro de la sencillez y de los beneficios que puede ofrecer la tierra. la propiedad se puede dividi en tes, cuenta con tanques de agua, marraneras de aproximadamente 200 m2.	https://www.espaciourb ano.com/BR fichaDetalll e_Vivienda.asp?xld=47 1738			
PROMEDIO		\$	108.140 2.919								
DESVIACIÓN ESTÁNDAR COEFICIENTE DE VARIACIÓN			<b>-</b>	\$ 2.919 2,70%							
	ENTE DE ASIMETRÍA	l			$\vdash$	0,214985497	1				
LÍMITE SUPERIOR				\$	111.059						
LÍMITE INFERIOR					\$	105.221	VALOR ADOPTADO	\$ 108.000			

FRANCISCO VALLEJO SANTIUSTY

HOJA 3 DE 3 RNA No. 3043