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

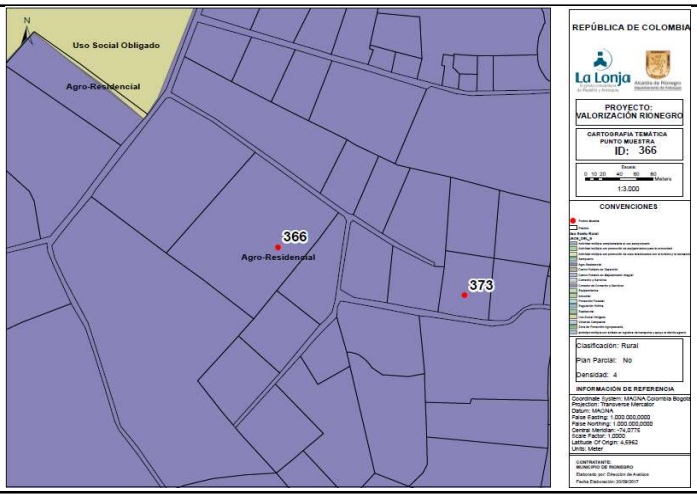
FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA

NOMBRE DEL AVALUADOR	FRANCISCO VALLEJO SANTIUSTY	AVALUO No.	LPR-IAV-666 2017
FECHA DE LA VISITA	14/08/2017	CODIGO PUNTO	366
FECHA DEL INFORME	25/10/2017	TIPO AVALUO	COMERCIAL PUNTO MUESTRA
SOLICITANTE	SECRETARIA DE PLANEACIÓN	VIGENCIA DEL AVALÚO	1 AÑO

INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN APROXIMADA	1,9 km desde Vía Rionegro - La Ceja	MANZANA	
BARRIO	VILACHUAGA	COMUNA / VEREDA	VILACHUAGA
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		
LOCALIZACIÓN PUNTO	6.10817, -75.40434		
USO ACTUAL	Agro-Residencial	TRANSPORTE PÚBLICO	Intermunicipal

CARTOGRAFIA (Sector correspondiente al punto)



ASPECTOS NORMATIVOS DE LA ZONA

CLASE DE SUELO

URBANO		EXPANSIÓN URBANA		PROTECCIÓN	
RURAL	X	SUBURBANO		CORREDOR SUBURBANO	

NORMA (POLIGONO)	
USO PRINCIPAL / COMPLEMENTARI	Complementarios a la vivienda. Vivienda mezclada con actividades agrícolas y forestales en parcelaciones. Vivienda, servicios y comerio.
USOS RESTRINGIDOS/PROHIBIDOS	La industria. Floricultivos
FUENTE	Acuerdo 056 de 2011

DESCRIPCION NORMATIVIDAD

DENSIDAD	3 viv/ha parc, 4 viv/ha cond			INDICE DE CONSTRUCCIOI		INDICE DE OCUPACIÒN	30% (A.N)
CESION A %		CESION B %	0,15	CESION C %	0,02	PATIO/SOLAR	
AFECTACIONES				RETIRO VIAL			
FUENTE:				Acuerdo 056 de 2011			
ALTURA	ALTURA SEGÚN NORM 2 Viv Parc, 3 Viv Conc PISO(S)			ALTURA PREDOMINANTE	1	PISO(S)	

REGISTRO FOTOGRAFICO

PUNTO

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES:

FIRMA

FRANCISCO VALLEJO SANTIUSTY

RNA No. 3043

NOMBRE DEL AVALUADOR	FRANCISCO VALLEJO SANTIUSTY	**AVALÚO No.**	LPR-IAV-666 2017
FECHA DEL INFORME	25/10/2017	**CÓDIGO**	366
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	1,9 km desde Vía Rionegro - La Ceja		
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	X
TELEFONÍA	X	PATRIMONIALES		5	
GAS NATURAL		AMBIENTALES		6	
BANDA ANCHA/TELEVISION					

ESTADO DE LAS VÍAS			
TIPO DE VIA:		**ESPECIFICACIONES VIA**	
PRIMARIA		PAVIMENTO	
SECUNDARIA	X	BASE GRANULAR	
TERCIARIA		SUB-BASE GRANULAR	
ARTERIA MAYOR		DESTAPADA (TIERRA)	X
ARTERIA MENOR		RIELES	
COLECTORA MAYOR		SERVIDUMBRE	
COLECTORA MENOR			

CARACTERISTICAS DE LA ZONA

TOPOGRAFÍA:

PLANA < 3%	
SUAVE 3-5%	X
MEDIA 5-10%	
FUERTE 10-25%	
ESCARPADA >25%	

LOTE TIPICO:

FRENTE	125
FONDO	163
ÁREA	18000 m^2

RELACIÓN FRENTE-FONDO: 1 : 0,766871166

FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:

RECTANGULA	
IRREGULAR	X

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

CONSOLIDACIÓN ZONA	3
POTENCIAL DE DESARROLL(	3
IMPACTOS AMBIENTALES	2

METODOLOGÍA EMPLEADA PARA LA VALORACIÓN

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO	**X**	OTRO	
MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS		CUÁL? DESCF	
MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN			
MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL			
ENCUESTA*			

*En el caso de que el avalúo se soporte únicamente en encuestas, el perito deberá 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:

Para la determinacion del valor se usa el metodo comparartivo de mercado, con muestras tomadas en sitio y portales electronicos, se realiza una depuración por negociación del 10% y se descuentan las construcciones que tengan las muestras por el metodo de costo de reposición.

VALOR FINAL

DIRECCIÓN	PUNTO No.	VALOR METRO CUADRADO
1,9 km desde Vía Rionegro - La Ceja	366	$ 153.000

PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓN (Califiquela de 1 a 5, siendo 5 la mejor. Describalas) **CALIFICACIÓN** 2

Zona consolidada desde lo normativo, comercialmente las obras no tendran un impacto importante en la zona

Observaciones Finales

FIRMA DEL AVALUADOR
FRANCISCO VALLEJO SANTIUSTY
RNA No. 3043

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) X | MUY BAJO (1) | NULO (0)

NOMBRE DEL AVALUADOR	FRANCISCO VALLEJO SANTIUSTY	**AVALÚO No.**	LPR-IAV-666 2017
FECHA DEL INFORME	25/10/2017	**CODIGO**	366
DIRECCIÓN APROXIMADA	1,9 km desde Vía Rionegro - La Ceja		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

DETERMINACIÓN DEL VALOR

ESTUDIO DE MERCADO

OFERTA	DIRECCIÓN	VALOR TOTAL DEPURADO	ÁREA	VALOR m²	DESCRIPCIÓN	FUENTE
F91	RIONEGRO VILACHUAGA	$ 2.350.000.000	13800	$ 140.435		https://www.adolfovillegasinmobiliaria.com/514/inmuebles/venta-finca-vilachuaga-rionegro-ant
F92	RIONEGRO VILACHUAGA	$ 4.869.000.000	24345	$ 160.386	Hermosa finca en LLanogrande con mucho verde, casa principal y casa de mayordomo, plana.	https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xId=447834
F93	RIONEGRO LLANOGRANDE	$ 2.625.000.000	15000	$ 157.500		http://www.suenosytierras.com/detallePropiedad.php?codigoPropiedad=2533&i=9

PROMEDIO	$ 152.774		
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	$ 10.783		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	7,06%		
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	-1,593498342		
LÍMITE SUPERIOR	$ 163.556		
LÍMITE INFERIOR	$ 141.991	**VALOR ADOPTADO**	$ 153.000

FRANCISCO VALLEJO SANTIUSTY
RNA No. 3043