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

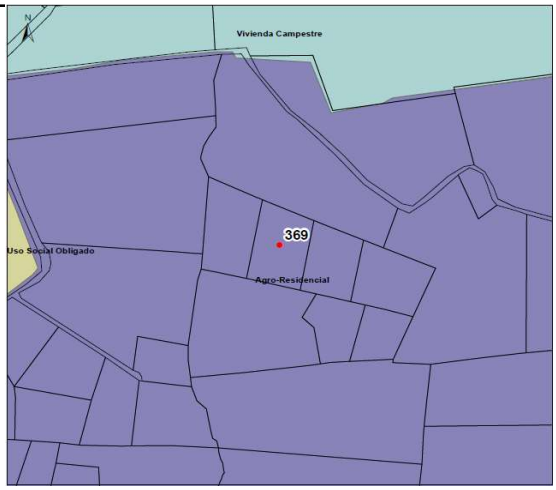
FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA

NOMBRE DEL AVALUADOR	FRANCISCO VALLEJO SANTIUSTY	AVALUO No.	LPR-IAV-669 2017
FECHA DE LA VISITA	14/08/2017	CODIGO PUNTO	369
FECHA DEL INFORME	25/10/2017	TIPO AVALUO	COMERCIAL PUNTO MUESTRA
SOLICITANTE	SECRETARIA DE PLANEACIÓN	VIGENCIA DEL AVALÚO	1 AÑO

INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN APROXIMADA	3,6 km desde la Glorieta San Nicolas - La Ceja y Vía Club Llanogrande	MANZANA	
BARRIO	VILACHUAGA	COMUNA / VEREDA	VILACHUAGA
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		
LOCALIZACIÓN PUNTO	6.11328, -75.40091		
USO ACTUAL	Agro-Residencial	TRANSPORTE PÚBLICO	No tiene

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 CONSTRUCCIO		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-669 2017
FECHA DEL INFORME	25/10/2017	**CÓDIGO**	369
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	3,6 km desde la Glorieta San Nicolas - La Ceja y Vía Club Llanogrande		
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		

CARACTERISTICAS GENERALES

SERVICIOS PÚBLICOS		RESTRICCIONES		ESTRATO	
ACUEDUCTO	X	VIALES		1	
ALCANTARILLADO		SERVIDUMBRES		2	
ENERGÍA ELÉCTRICA	X	RETIRO QUEBRADA		3	X
ALUMBRADO	X	INSTITUCIONALES		4	
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%	X
SUAVE 3-5%	
MEDIA 5-10%	
FUERTE 10-25%	
ESCARPADA >25%	

LOTE TIPICO:

FRENTE	63
FONDO	93
ÁREA	5500 m^2

RELACIÓN FRENTE-FONDO: 1 : 0,677419355

FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:

RECTANGULA	X
IRREGULAR	

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**
MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS	
MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN	
MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL	
ENCUESTA*	

OTRO ____ CUÁL? DESCR ____

*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
3,6 km desde la Glorieta San Nicolas - La Ceja y Vía Club Llanc	369	$ 108.000

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

Zona con potencial de desarrollo desde lo normativo, sin embargo 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-669 2017
FECHA DEL INFORME	25/10/2017	**CODIGO**	369
DIRECCIÓN APROXIMADA	3,6 km desde la Glorieta San Nicolas - La Ceja y Vía Club Llanogrande		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

DETERMINACIÓN DEL VALOR

ESTUDIO DE MERCADO

OFERTA	DIRECCIÓN	VALOR TOTAL DEPURADO	ÁREA	VALOR m²	DESCRIPCIÓN	FUENTE
F154	**RIONEGRO VILACHUAGA**	$ 765.000.000	5885	$ 105.293	Lote ondulado,	http://www.suenosytierras.com/detallePropiedad.php?codigoPropiedad=1070
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.adolfovillegasinmobiliaria.com/383/inmuebles/venta-terreno-vilachuaga-rionegro-ant
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.adolfovillegasinmobiliaria.com/1351/inmuebles/venta-finca-7-dormitorios-vilachuaga-rionegro-ant

PROMEDIO	$ 108.140		
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	$ 2.919		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	2,70%		
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	0,214985497		
LÍMITE SUPERIOR	$ 111.059		
LÍMITE INFERIOR	$ 105.221	**VALOR ADOPTADO**	$ 108.000

FRANCISCO VALLEJO SANTIUSTY
RNA No. 3043