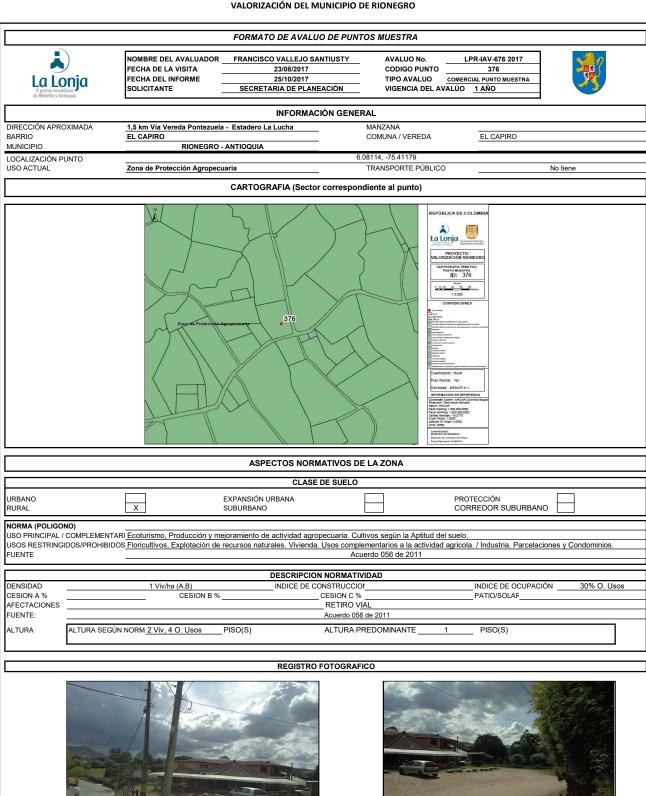
ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA EL PROYECTO DE CALCULO DE LA CONTRIBUCIÓN POR







VISTA GENERAL

FRANCISCO VALLEJO SANTIUSTY

RNA No. 3043

HOJA 1 DE 3

OBSERVACIONES:

NOMBRE DEL AVALUADOR		FRANCISCO VALLEJO S	ANTIUSTY	AVALÚO No. LPR-IAV-676 2017					
FECHA DEL INFORME DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	1,5 k	25/10/2017 km Vía Vereda Pontezuela -	Estadero La Lucha	CÓDIGO376					
MUNICIPIO		RIONEGRO - ANTIC							
(-)		CARACTERISTICAS GEN							
SERVICIOS PÚBLICOS	RESTRICCI	IONES	ESTRATO	ESTADO DE LAS VÍAS TIPO DE VIA: ESPECIFICACIONES VIA					
ALCANTARILLADO SE ENERGÍA ELÉCTRICA X RE ALUMBRADO X IN: TELEFONÍA X PA	IALES ERVIDUMBRES ETIRO QUEBRADA ISTITUCIONALES ATRIMONIALES MBIENTALES		1 2 3 X 4 5 6	PRIMARIA PAVIMENTO X SECUNDARIA X BASE GRANULAR TERCIARIA SUB-BASE GRANULAR ARTERIA MAYOR DESTAPADA (TIERRA) ARTERIA MENOR RIELES COLECTORA MAYOR COLECTORA MENOR					
		CARACTERISTICAS DE L	A ZONA	<u> </u>					
TOPOGRAFÍA: PLANA < 3% SUAVE 3-5% MEDIA 5-10% FUERTE 10-25% ESCARPADA >25%	LOTE TIPICO: FRENTE FONDO ÁREA RELACIÓN FREN 1	8000 m ² NTE-FONDO: : 1,228571429	FORMA DE LOTES PREDOMINANTE: RECTANGULA IRREGULAR	CALIFIQUE: (1:MUY BAJO - 5:MUY ALTO) CONSOLIDACIÓN ZONA 4 POTENCIAL DE DESARROLL(2 IMPACTOS AMBIENTALES 2					
	METODO	OLOGÍA EMPLEADA PARA	LA VALORACIÓN						
MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL ENCUESTA* OTRO CUÁL? DESCF *En el caso de que el avalúo se soporte únicamente en encuestas, el perite constancia bajo gravedad de juramento, escrita en el informe que la utiliza modalidad se debe a que en el momento de la realización del avalúo no es de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de venta, arriendo del venta de venta, arriendo del venta, arriendo del venta del ven									
r		AVALÚO							
		NES GENERALES PARA LA DE							
Para la determinacion del valor se usa el metodo comparattivo 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.	T	VALOR METRO CUADRADO					
1,5 km Vía Vereda Pontezuela - Estadero La Lu	ıcha	376	\$	66.000					
PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓN (Califiquela de 1 a 5, siendo 5 la mejor. Describalas) Zona consolidida con uso diferente al normativo, la cual no tendra un impacto significtivo con las nuevas obras Observacion									
			<u> </u>	FIRMA DEL AVALUADOR FRANCISCO VALLEJO SANTIUSTY RNA NO. 3043					
		ANALISIS DEL PROY	ЕСТО						
CAMBIOS POR LA OBRA EN CADA PUNT MODIFICA LA MOVILIDAD SI MODIFICA LA ACCESIBILIDAD SI SERVICIOS PUBLICOS SI	NO X NO X NO X	POTENCIALIZA CAM MEJORA LA COMER MEJORA CALIDAD I	RCIALIZACIÒN SI	NO X NO X NO X NO X					
PONDERACIÓN DEL BENEFICIO POR OB MUY ALTO (5) AL	BRA EN CADA PUNTO LTO (4) MEDIO	IO (3) BAJO (2	2) X MUY BA	JO (1) NULO (0)					

NOMBRE DEL AVALUADOR	FRANCISCO VALLEJO SANTIUSTY	AVALÚO No.	LPR-IAV-676 2017
FECHA DEL INFORME	25/10/2017	CODIGO	376
DIRECCIÓN APROXIMADA	1,5 km Vía Vereda Pontezuela - Estadero La Lucha		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA	_	

DETERMINACIÓN DEL VALOR											
ESTUDIO DE MERCADO											
OFERTA	DIRECCIÓN	VALOR TOTAL DEPURADO	ÁREA	V.	ALOR m²	DESCRIPCIÓN	FUENTE				
F86	RIONEGRO EL CAPIRO	\$ 2.350.000.000	30080	\$	70.313	Lote ondulado, con bosque nativo, con quebrada interna	http://www.suenosytierr as.com/detallePropieda d.php?codigoPropiedad =1701				
F87	RIONEGRO EL CAPIRO	\$ 750.000.000	10990	\$	61.419		http://www.luish.com/pr opiedad/lote-oriente- antioqueno- o7386?RID=854875&st ype=grid&paq=1				
F88	RIONEGRO EL CAPIRO	\$ 1.875.000.000	26000	\$	64.904	Unidad abierta	http://www.luish.com/pr opiedad/lote-oriente- antioqueno- o47267RID=773278&st ype=grid&pag=2				
PROMEDIO DESVIACIÓN ESTÁNDAR COEFICIENTE DE VARIACIÓN				\$	65.545 4.481 6,84%						
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA LÍMITE SUPERIOR				\$	70.026						
LÍMITE INFERIOR				\$	61.064	VALOR ADOPTADO	\$ 66.000				

Jag Jag

FRANCISCO VALLEJO SANTIUSTY RNA No. 3043

HOJA 3 DE 3