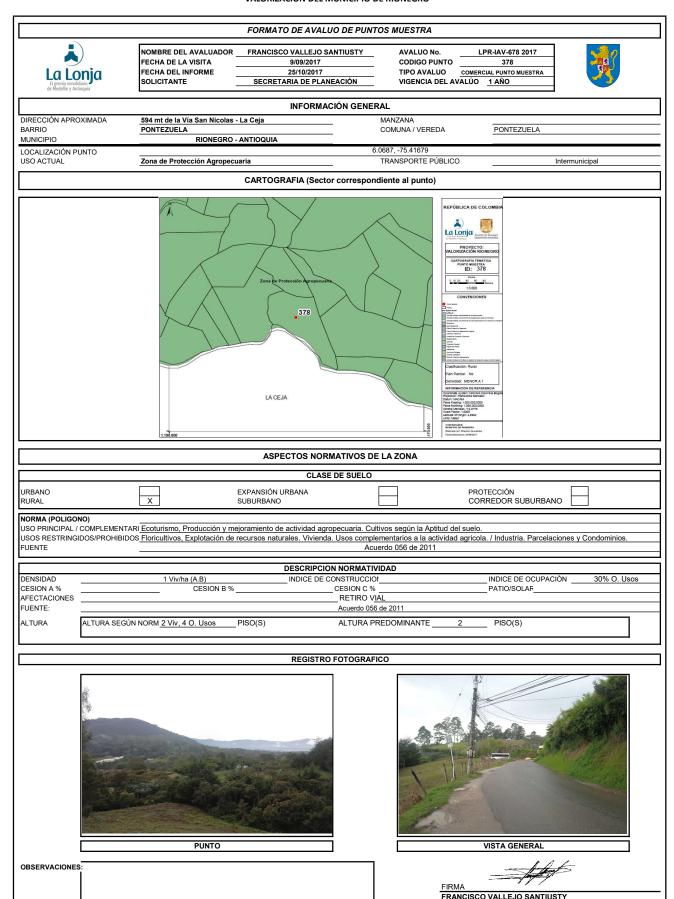
## ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA EL PROYECTO DE CALCULO DE LA CONTRIBUCIÓN POR VALORIZACIÓN DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO



HOJA 1 DE 3

RNA No. 3043

| NOMBRE DEL AVALUADOR   | FRANCISCO VALLEJO S   | AVALÚO No. LPR-IAV-678 2017                       |  |  |  |  |  |  |  |  |
|--|---|---|--|--|--|--|--|--|--|--|
| FECHA DEL INFORME DIRECCIÓN DEL APROXIMADA   | 25/10/2017<br>594 mt de la Vía San Nico                       | las <u>- La Ceja</u>                              | CÓDIGO378  |  |  |  |  |  |  |  |
| MUNICIPIO  |   |   |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |   |   |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | CARACTERISTICAS GEN   |   | FOTADO DE LAC VÍAC   |  |  |  |  |  |  |  |
| SERVICIOS PÚBLICOS   | RESTRICCIONES   | ESTRATO   | ESTADO DE LAS VÍAS TIPO DE VIA: ESPECIFICACIONES VIA   |  |  |  |  |  |  |  |
| ACUEDUCTO X ALCANTARILLADO SERVIDUMBR ENERGÍA ELÉCTRICA X ALUMBRADO X INSTITUCION TELEFONÍA PATRIMONIAL GAS NATURAL BANDA ANCHA/TELEVISION         | BRADA ALES ES S   | 1 2 3 X 4 5 6                                     | PRIMARIA SECUNDARIA X BASE GRANULAR SECUNDARIA X BASE GRANULAR SUB-BASE GRANULAR DESTAPADA (TIERRA) ARTERIA MENOR COLECTORA MENOR COLECTORA MENOR  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | CARACTERISTICAS DE L  | A ZONA  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| PLANA < 3% X FRE SUAVE 3-5% FOM MEDIA 5-10% ÅR   | EA 15000 m <sup>2</sup> LACIÓN FRENTE-FONDO:  1 : 0,474137931 | FORMA DE LOTES PREDOMINANTE: RECTANGULA IRREGULAR | CALIFIQUE: (1:MUY BAJO - 5:MUY ALTO)  CONSOLIDACIÓN ZONA 4  POTENCIAL DE DESARROLL(2  IMPACTOS AMBIENTALES 2   |  |  |  |  |  |  |  |
|  | METODOLOGÍA 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* | X OTRO  | constancia bajo g<br>modalidad se deb             | e el avalúo se soporte únicamente en encuestas, el perito deberá dejar<br>gravedad de juramento, escrita en el informe que la utilización de esta<br>be a que en el momento de la realización del avalúo no existían ofertas<br>o, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de estimación. |  |  |  |  |  |  |  |
|  | AVALÚO  |   |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | NSIDERACIONES GENERALES PARA LA DE                            | - SIÁN BEL V                                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Para la determinacion del valor se usa el metodo comparartivo<br>y se descuentan las construcciones que tengan las muestras p                      |   | / portdies treouvernous,                          | 6 (ealiza una depuración por responación dos 1076  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |   |   |  |  |  |  |  |  |  |  |
| DIRECCIÓN  | PUNTO No.   |   | VALOR METRO CUADRADO   |  |  |  |  |  |  |  |
| 594 mt de la Vía San Nicolas - La Ceja   | 378   | \$  | 53.000   |  |  |  |  |  |  |  |
| PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓN (Califiquela de 1 a 5, Zona consolidida con uso diferente al normativo, la cual no Observacion es Finales         | • •   | vas obras   | FIRMA DEL AVALUADOR  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |   |   | FRANCISCO VALLEJO SANTIUSTY<br>RNA No. 3043  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | ANALISIS DEL PROY   | ЕСТО  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| CAMBIOS POR LA OBRA EN CADA PUNTO  |   |   |  |  |  |  |  |  |  |  |
| MODIFICA LA MOVILIDAD SI NO X MODIFICA LA ACCESIBILIDAD SI NO X SERVICIOS PUBLICOS SI NO X   | POTENCIALIZA CAN<br>MEJORA LA COMER<br>MEJORA CALIDAD I       | RCIALIZACIÒN SI                                   | NO X<br>NO X<br>NO X   |  |  |  |  |  |  |  |
| PONDERACIÓN DEL BENEFICIO POR OBRA EN CAD  | A PUNTO   |   |  |  |  |  |  |  |  |  |
| MUY ALTO (5) ALTO (4)  | MEDIO (3) BAJO (2   | 2) X MUY BAJ                                      | JO (1) NULO (0)  |  |  |  |  |  |  |  |
| HO IA 2 DE 2   |   |   |  |  |  |  |  |  |  |  |

| NOMBRE DEL AVALUADOR | FRANCISCO VALLEJO SANTIUSTY            | AVALÚO No. | LPR-IAV-678 2017 |
|----------------------|--|------------|------------------|
| FECHA DEL INFORME    | 25/10/2017                             | CODIGO     | 378              |
| DIRECCIÓN APROXIMADA | 594 mt de la Vía San Nicolas - La Ceja |            | •                |
| MUNICIPIO            | RIONEGRO - ANTIOQUIA                   |            |                  |
|                      |  |            |                  |

|                          |                     |                         | DETERMIN | ACIÓN   | N DEL VALOR          |   |   |  |  |
|--------------------------|---------------------|-------------------------|----------|---------|----------------------|---|---|--|--|
| ESTUDIO DE MERCADO       |                     |                         |          |         |                      |   |   |  |  |
| OFERTA                   | DIRECCIÓN           | VALOR TOTAL<br>DEPURADO | ÁREA     |         | VALOR m <sup>2</sup> | DESCRIPCIÓN   | FUENTE  |  |  |
| F122                     | RIONEGRO PONTEZUELA | \$ 1.900.000.000        | 28000    | \$      | 49.114               | Pesebreras, Casa de Mayordomo<br>Casa finca campestre en el sector<br>San Nicolás de Rionegro a tan solo<br>15 minutos de La Ceja y 15 minutos<br>de Llanogrande un lugar en el<br>centro del oriente con bonita<br>topografía que le permite espacios<br>independientes para el disfrute de<br>todos los miembros de la familia<br>niños, jóvenes y adultos. | Luis H Londoño Cod:<br>8432   |  |  |
| F123                     | RIONEGRO PONTEZUELA | \$ 1.920.000.000        | 32000    | \$      | 54.000               | 32.000 metros cuadrados, excelente vista, zona rural, quebradizo, a 100 metros de la vía principal.   | https://www.espaciourb<br>ano.com/BR_fichaDeta<br>e_Vivienda.asp?xld=41<br>0538 |  |  |
| F124                     | RIONEGRO PONTEZUELA | \$ 3.200.000.000        | 51200    | \$      | 56.250               |   | Sueños y Tierras Cod:<br>1084   |  |  |
|                          |                     |                         |          | $\perp$ |                      |   |   |  |  |
|                          |                     |                         |          | ╁       |                      |   |   |  |  |
| PROMEDI                  | I<br>IO             |                         |          | \$      | 53.121               |   |   |  |  |
| DESVIACIÓN ESTÁNDAR      |                     |                         |          | \$      | 3.648                |   |   |  |  |
| COEFICIENTE DE VARIACIÓN |                     |                         |          |         | 6,87%                |   |   |  |  |
| COEFICIENTE DE ASIMETRÍA |                     |                         |          | _       | -1,020882661         |   |   |  |  |
| LÍMITE SUPERIOR          |                     |                         |          | \$      | 56.770               | VALOR ADORTADO  | f 50,000  |  |  |
| LÍMITE INFERIOR          |                     |                         |          | \$      | 49.473               | VALOR ADOPTADO  | \$ 53.000   |  |  |

Jag to

FRANCISCO VALLEJO SANTIUSTY RNA No. 3043

HOJA 3 DE 3