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

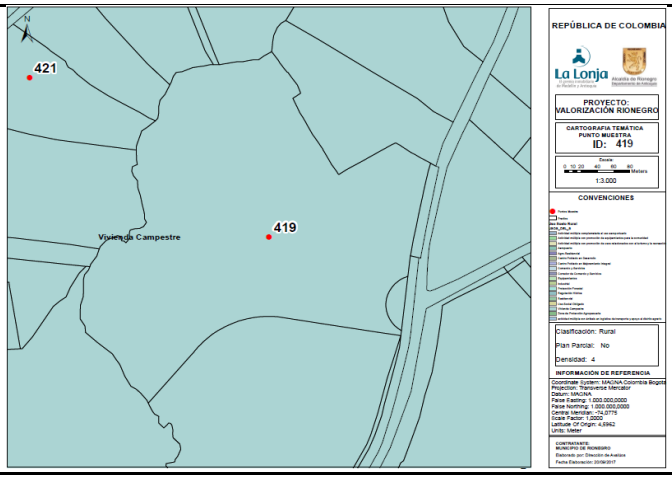
FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA

NOMBRE DEL AVALUADOR	**FRANCISCO VALLEJO SANTIUSTY**	**AVALUO No.**	**LPR-IAV-719 2017**
FECHA DE LA VISITA	**31/08/2017**	**CODIGO PUNTO**	**419**
FECHA DEL INFORME	**25/10/2017**	**TIPO AVALUO**	**COMERCIAL PUNTO MUESTRA**
SOLICITANTE	**SECRETARIA DE PLANEACIÓN**	**VIGENCIA DEL AVALÚO**	**1 AÑO**

INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN APROXIMADA	**Glorieta Vía San Nicolas - La Ceja y Club Llanogrande**	MANZANA	
BARRIO	**TRES PUERTAS**	COMUNA / VEREDA	TRES PUERTAS
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		
LOCALIZACIÓN PUNTO	6.11759, -75.41962		
USO ACTUAL	**Vivienda Campestre**	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(	Usos complementarios a la vivienda. Vivienda mezclada con actividads Agrícolas y forestales./ vivienda. Servicio y Comercio.
USOS RESTRINGIDOS/PROHIBIDOS	La industria. Floricultivos
FUENTE	Acuerdo 056 de 2011

DESCRIPCION NORMATIVIDAD

DENSIDAD	3 Viv/ha (A.N) Parc. 4 Viv/ha (A.N) Cond	INDICE DE CONSTRUCCION		INDICE DE OCUPACIÓN	30% (A.N)
CESION A %		CESION B %		CESION C %	
PATIO/SOLAR					
AFECTACIONES		RETIRO VIÁL			
FUENTE:	Acuerdo 056 de 2011				

ALTURA: ALTURA SEGÚN NORM 2 Parc, 3 Cond. 3 O. L PISO(S) — ALTURA PREDOMINANTE 2 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-719 2017
FECHA DEL INFORME	25/10/2017	**CÓDIGO**	419
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	Glorieta Vía San Nicolas - La Ceja y Club Llanogrande		
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	X				

ESTADO DE LAS VÍAS

TIPO DE VIA:		ESPECIFICACIONES VIA	
PRIMARIA	X	PAVIMENTO	X
SECUNDARIA		BASE GRANULAR	
TERCIARIA		SUB-BASE GRANULAR	
ARTERIA MAYOR		DESTAPADA (TIERRA)	
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	230
FONDO	327
ÁREA	3000 m^2

RELACIÓN FRENTE-FONDO: 1 : 0,703363914

FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:

RECTANGULA	
IRREGULAR	X

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

OTRO ____ CUÁL? DESCR ____

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 con áreas entre los 3000 m2 y los 10000 m2, se realiza una depuración por negociación del 5% y se descuentan las construcciones que tengan las muestras por el metodo de costo de reposición.

VALOR FINAL

DIRECCIÓN	PUNTO No.	VALOR METRO CUADRADO
Glorieta Vía San Nicolas - La Ceja y Club Llanogrande	419	$ 224.000

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

Zona Consolidada desde lo normativo, sin embargo las obra no impactarán la comerciabilidad que ya tiene 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-719 2017
FECHA DEL INFORME	25/10/2017	**CODIGO**	419
DIRECCIÓN APROXIMADA	Glorieta Vía San Nicolas - La Ceja y Club Llanogrande		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

DETERMINACIÓN DEL VALOR

ESTUDIO DE MERCADO

OFERTA	DIRECCIÓN	VALOR TOTAL DEPURADO	ÁREA	VALOR m²	DESCRIPCIÓN	FUENTE
F111	**RIONEGRO LLANOGRANDE**	$ 1.210.000.000	5281	$ 217.667	Son 2 lotes hermosos en parcelación.	https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xId=448588
F112	**RIONEGRO LLANOGRANDE**	$ 1.200.000.000	5000	$ 228.000	Exclusivo lote con topografía 100% plana, con portería e ingreso privado, ubicado en el exclusivo sector de Llanogrande, perfecto para construir la casa de sus sueños, rodeado de naturaleza, cerca de la Clínica San Vicente de Paul, Aeropuerto J.M.C., colegios, Club Llanogrande y el Complex	https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xId=455451
F113	**RIONEGRO LLANOGRANDE**	$ 1.900.000.000	8000	$ 225.625		http://www.luzmarinaramirez.com/Ficha_Vivienda.asp?xId=514815

PROMEDIO	$ 223.764		
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	$ 5.412		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	2,42%		
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	-1,364409237		
LÍMITE SUPERIOR	$ 229.176		
LÍMITE INFERIOR	$ 218.352	**VALOR ADOPTADO**	$ 224.000

FRANCISCO VALLEJO SANTIUSTY
RNA No. 3043