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

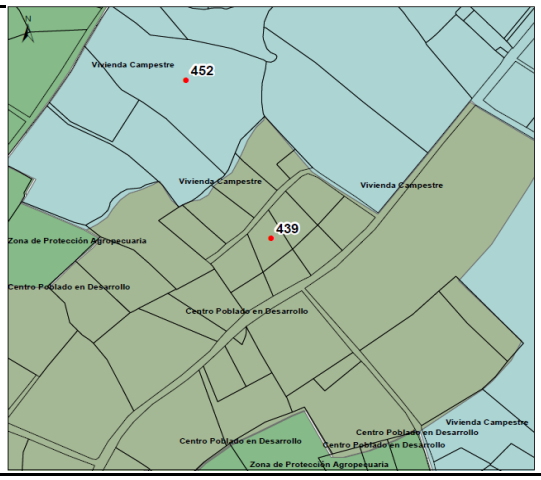
FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA

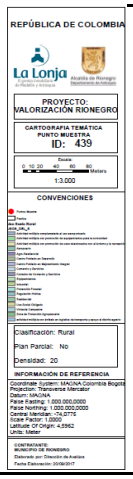
NOMBRE DEL AVALUADOR	**FRANCISCO VALLEJO SANTIUSTY**	**AVALUO No.**	**LPR-IAV-739 2017**
FECHA DE LA VISITA	**31/08/2017**	**CODIGO PUNTO**	**439**
FECHA DEL INFORME	**25/10/2017**	**TIPO AVALUO**	**COMERCIAL PUNTO MUESTRA**
SOLICITANTE	**SECRETARIA DE PLANEACIÓN**	**VIGENCIA DEL AVALÚO**	**1 AÑO**

INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN APROXIMADA	**1,1 km Glorieta Vía San Nicolas - La Ceja y Club Llanogrande**	MANZANA	
BARRIO	**CABECERAS DE LLANOGRANDE**	COMUNA / VEREDA	CABECERAS DE LLANOGRANDE
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		
LOCALIZACIÓN PUNTO	6.10933, -75.42345		
USO ACTUAL	**Centro Poblado en Desarrollo**	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(	Vivienda campesina. Condominios campesinos. VIS y VIP. Comercio. Los equipamentos comunales. / Vivienda . Servicio y comercio. Equipamientos
USOS RESTRINGIDOS/PROHIBIDOS	Usos con impactos ambientales o urbanisticos mayores a los que puede soportar el territorio. Industria. Mineria
FUENTE	Acuerdo 056 de 2011

DESCRIPCION NORMATIVIDAD

DENSIDAD	20 Viv/ha (A.N)	INDICE DE CONSTRUCCION		INDICE DE OCUPACIÓN	30 % (A.N)
CESION A %		CESION B %		CESION C %	
PATIO/SOLAR					
AFECTACIONES		RETIRO VIAL			
FUENTE:	Acuerdo 056 de 2011				
ALTURA	ALTURA SEGÚN NORM 3 Viv	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-739 2017
FECHA DEL INFORME	25/10/2017	**CÓDIGO**	439
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	1,1 km 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:		LOTE TIPICO:		FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:	
PLANA < 3%		FRENTE	42		
SUAVE 3-5%	X	FONDO	53		
MEDIA 5-10%		ÁREA	2000 m^2	RECTANGULAR	X
FUERTE 10-25%		RELACIÓN FRENTE-FONDO:		IRREGULAR	
ESCARPADA >25%		1 :	0,79245283		

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

CONSOLIDACIÓN ZONA	4
POTENCIAL DE DESARROLL	2
IMPACTOS AMBIENTALES	1

METODOLOGÍA EMPLEADA PARA LA VALORACIÓN

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

CUÁL? DESCRIBA

*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 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
1,1 km Glorieta Vía San Nicolas - La Ceja y Club Llanogrande	439	$ 257.000

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

Zona consolidada dentro de los parametros normativos y con un impacto minimo sobre las obras a desarrollar, sin cambiar las perspectivas de comercialización ya existentes.

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-739 2017
FECHA DEL INFORME	25/10/2017	**CODIGO**	439
DIRECCIÓN APROXIMADA	1,1 km 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
F11	**RIONEGRO LLANOGRANDE**	$ 1.150.000.000	2000	$ 268.350	area construida 280 mt dos plantas	Cesar Lote urbanizado CEL 3137501709
F89	**RIONEGRO LLANOGRANDE**	$ 650.000.000	2415	$ 255.694	Hermoso Lote plano en Llanogrande en unidad cerrada, sector exclusivo por el club llanogrande, área:2.000 metros, ya listo para construir la casa de tus sueños	LlanoFande Finca Raiz Cod:2240
F43	**RIONEGRO LLANOGRANDE**	$ 520.000.000	2000	$ 247.000		Ana Maria Lote urbanizacion parcelación Campestre CEL 3137435810

PROMEDIO	$ 257.015		
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	$ 10.736		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	4,18%		
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	0,545287176		
LÍMITE SUPERIOR	$ 267.751		
LÍMITE INFERIOR	$ 246.278	**VALOR ADOPTADO**	$ 257.000

FRANCISCO VALLEJO SANTIUSTY
RNA No. 3043