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

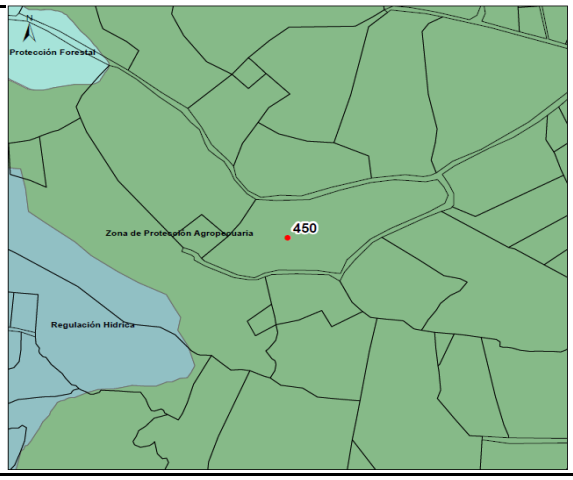
## *FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA*

| | | | |
|---|---|---|---|
| **NOMBRE DEL AVALUADOR** | **FRANCISCO VALLEJO SANTIUSTY** | **AVALUO No.** | **LPR-IAV-750 2017** |
| **FECHA DE LA VISITA** | **31/08/2017** | **CODIGO PUNTO** | **450** |
| **FECHA DEL INFORME** | **25/10/2017** | **TIPO AVALUO** | **COMERCIAL PUNTO MUESTRA** |
| **SOLICITANTE** | **SECRETARIA DE PLANEACIÓN** | **VIGENCIA DEL AVALÚO** | **1 AÑO** |

### INFORMACIÓN GENERAL

| | | | |
|---|---|---|---|
| DIRECCIÓN APROXIMADA | **1,5 km desde la Vía Llanogrande -Don Diego** | MANZANA | |
| BARRIO | **CABECERAS DE LLANOGRANDE** | COMUNA / VEREDA | CABECERAS DE LLANOGRANDE |
| MUNICIPIO | **RIONEGRO - ANTIOQUIA** | | |
| LOCALIZACIÓN PUNTO | | 6.10041, -75.43589 | |
| USO ACTUAL | **Zona de Protección Agropecuaria** | 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( | Ecoturismo, Producción y mejoramiento de actividad agropecuaria. Cultivos según la Aptitud del suelo. |
| USOS RESTRINGIDOS/PROHIBIDOS | Floricultivos, Explotación de recursos naturales. Vivienda. Usos complementarios a la actividad agricola. / Industria. Parcelaciones y Condominios. |
| FUENTE | Acuerdo 056 de 2011 |

#### DESCRIPCION NORMATIVIDAD

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| DENSIDAD | 1 Viv/ha (A.B) | INDICE DE CONSTRUCCION | | INDICE DE OCUPACIÒN | 30% O. Usos |
| CESION A % | | CESION B % | | CESION C % | |
| PATIO/SOLAR | | | | | |
| AFECTACIONES | | RETIRO VIAL | | | |
| FUENTE: | Acuerdo 056 de 2011 | | | | |

ALTURA — ALTURA SEGÚN NORM 2 Viv, 4 O. Usos 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-750 2017 |
| **FECHA DEL INFORME** | 25/10/2017 | **CÓDIGO** | 450 |
| **DIRECCIÓN DEL APROXIMADA** | 1,5 km desde la Vía Llanogrande -Don Diego | | |
| **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 | | 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% | |
| SUAVE 3-5% | |
| MEDIA 5-10% | X |
| FUERTE 10-25% | |
| ESCARPADA >25% | |

**LOTE TIPICO:**

| | |
|---|---|
| FRENTE | 133 |
| FONDO | 177 |
| **ÁREA** | 9000 $m^2$ |

**RELACIÓN FRENTE-FONDO:** 1 : 0,751412429

**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, 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 |
|---|---|---|
| 1,5 km desde la Vía Llanogrande -Don Diego | 450 | $ 90.000 |

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

**Zona consolidida con uso diferente al normativo, la cual no tendra un impacto significtivo con las nuevas obras**

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-750 2017 |
| **FECHA DEL INFORME** | 25/10/2017 | **CODIGO** | 450 |
| **DIRECCIÓN APROXIMADA** | 1,5 km desde la Vía Llanogrande -Don Diego | | |
| **MUNICIPIO** | RIONEGRO - ANTIOQUIA | | |

**DETERMINACIÓN DEL VALOR**

**ESTUDIO DE MERCADO**

| OFERTA | DIRECCIÓN | VALOR TOTAL DEPURADO | ÁREA | VALOR m² | DESCRIPCIÓN | FUENTE |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **F201** | **RIONEGRO LLANOGRANDE** | $ 756.000.000 | 8400 | $ 85.500 | Precioso lote con topografía plana y ondulada, excelente estado, hermosa vista. Sector de alta demanda, lindo entorno natural, fácil vía de acceso.. | https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta/rionegro/llanogrande-det-1544857.aspx |
| **F202** | **RIONEGRO LLANOGRANDE** | $ 1.947.000.000 | 20500 | $ 90.227 | | https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta/rionegro/llanogrande-det-2679891.aspx |
| **F203** | **RIONEGRO LLANOGRANDE** | $ 1.200.000.000 | 10000 | $ 93.195 | Finca en Via Llanogrande - La Ceja con 190 m2 construidos y 10000 m2 de terreno. Unidad abierta lago de truchas Zona de ropas Tiene alarma Garaje cubierto . En Luis H Londoño Finca Raíz tenemos la propiedad que busca! Compruebelo ahora. | https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta/rionegro/via_llanogrande_ceja-det-3026811.aspx |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **PROMEDIO** | $ 89.641 | | |
| **DESVIACIÓN ESTÁNDAR** | $ 3.881 | | |
| **COEFICIENTE DE VARIACIÓN** | 4,33% | | |
| **COEFICIENTE DE ASIMETRÍA** | -0,664234827 | | |
| **LÍMITE SUPERIOR** | $ 93.521 | | |
| **LÍMITE INFERIOR** | $ 85.760 | **VALOR ADOPTADO** | $ 90.000 |

**FRANCISCO VALLEJO SANTIUSTY**
**RNA No. 3043**