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

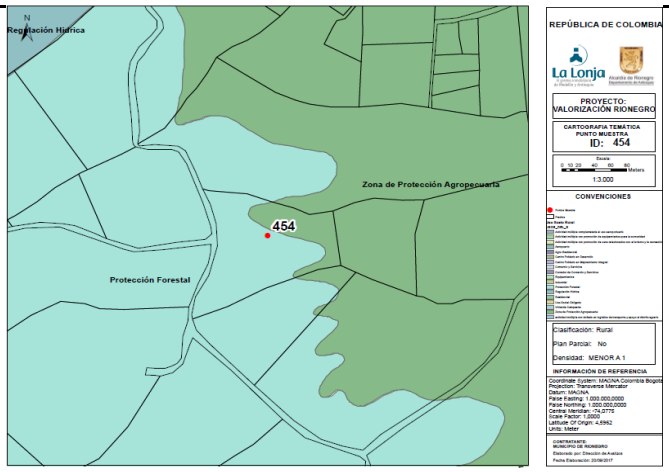
FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA

NOMBRE DEL AVALUADOR	**FRANCISCO VALLEJO SANTIUSTY**	**AVALUO No.**	**LPR-IAV-754 2017**
FECHA DE LA VISITA	**09/09/2017**	**CODIGO PUNTO**	**454**
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 de la Vía El Higerón - Vilachagua**	MANZANA	
BARRIO	**CABECERAS DE LLANOGRANDE**	COMUNA / VEREDA	CABECERAS DE LLANOGRANDE
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		
LOCALIZACIÓN PUNTO		6.0911, -75.43845	
USO ACTUAL	**Protección Forestal**	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(	Actividades de protección, regulación y control dirigidas al mantenimiento y biodiversidad, sin la intervención humana.
USOS RESTRINGIDOS/PROHIBIDOS	Todos los usos que no se encuentres especificados como principales o condicionados en la Resolución 1510 del 5 de agosto de 2010 de CORNARE.
FUENTE	Acuerdo 056 de 2011

DESCRIPCION NORMATIVIDAD

DENSIDAD	1 Viv/2 ha (A.B)	INDICE DE CONSTRUCCION		INDICE DE OCUPACIÒN	
CESION A %		CESION B %		CESION C %	PATIO/SOLAR
AFECTACIONES		RETIRO VIAL			
FUENTE:	Acuerdo 056 de 2011				

ALTURA — ALTURA SEGÚN NORM 2 Viv. 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-754 2017
FECHA DEL INFORME	25/10/2017	**CÓDIGO**	454
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	1,5 km de la Vía El Higerón - Vilachagua		
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		

CARACTERISTICAS GENERALES

SERVICIOS PÚBLICOS		RESTRICCIONES		ESTRATO	
ACUEDUCTO	X	VIALES		1	
ALCANTARILLADO		SERVIDUMBRES		2	X
ENERGÍA ELÉCTRICA	X	RETIRO QUEBRADA		3	
ALUMBRADO	X	INSTITUCIONALES		4	
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	164
FONDO	145
ÁREA	15000 m^2

RELACIÓN FRENTE-FONDO: 1 : 1,131034483

FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:

RECTANGULA	
IRREGULAR	X

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
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 compararitvo 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.	VALOR METRO CUADRADO
1,5 km de la Vía El Higerón - Vilachagua	454	$ 105.000

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

Zona consolidada dentro de los parametros normativos y con un impacto minimo sobre las obras a desarrollar, asi que las perspectivas de comercializacion permanecen bajas

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-754 2017
FECHA DEL INFORME	25/10/2017	**CODIGO**	454
DIRECCIÓN APROXIMADA	1,5 km de la Vía El Higerón - Vilachagua		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

DETERMINACIÓN DEL VALOR

ESTUDIO DE MERCADO

OFERTA	DIRECCIÓN	VALOR TOTAL DEPURADO	ÁREA	VALOR m²	DESCRIPCIÓN	FUENTE
F109	**RIONEGRO LLANOGRANDE**	$ 5.160.000.000	43000	$ 108.000	Excelente Lote ubicado en el sector Eafit – Llanogrande muy cerca a la vía principal, con topografía semiondulada, ideal para el desarrollo de proyecto urbanístico, muy buena procedencia.	Oriente Raiz Cod: 2724
F108	**RIONEGRO LLANOGRANDE LA AMALITA**	$ 7.200.000.000	57600	$ 108.451	Lote en venta en Llanogrande, Rionegro. Consta de 9 cuadras en total. Excelente ubicación en este sector en constante crecimiento del Oriente Antioqueño.	https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta/rionegro/llanogrande-det-2989987.aspx
F110	**RIONEGRO LLANOGRNDE**	$ 5.824.000.000	44800	$ 97.509	Lote de 44.800 m2, por alto del perro, excelente ubicación.	https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xId=471738

PROMEDIO	$ 104.653		
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	$ 6.191		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	5,92%		
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	-1,721738476		
LÍMITE SUPERIOR	$ 110.844		
LÍMITE INFERIOR	$ 98.462	**VALOR ADOPTADO**	$ 105.000

FRANCISCO VALLEJO SANTIUSTY
RNA No. 3043