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

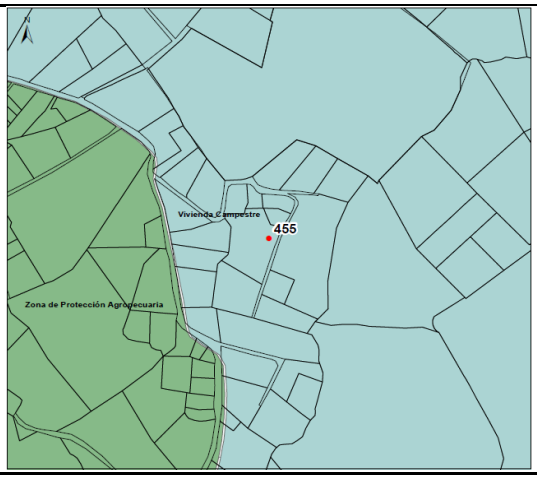
FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA

NOMBRE DEL AVALUADOR	FRANCISCO VALLEJO SANTIUSTY	AVALUO No.	LPR-IAV-755 2017
FECHA DE LA VISITA	31/08/2017	CODIGO PUNTO	455
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 desde Vía San Nicolas - La Ceja	MANZANA	
BARRIO	CABECERAS DE LLANOGRANDE	COMUNA / VEREDA	CABECERAS DE LLANOGRANDE
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		
LOCALIZACIÓN PUNTO	6.10321, -75.41691		
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 VIAL	
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-755 2017
FECHA DEL INFORME	25/10/2017	**CÓDIGO**	455
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	1,1 km desde Vía San Nicolas - La Ceja		
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		

CARACTERISTICAS GENERALES

SERVICIOS PÚBLICOS		RESTRICCIONES		ESTRATO	
ACUEDUCTO	X	VIALES		1	
ALCANTARILLADO		SERVIDUMBRES		2	
ENERGÍA ELÉCTRICA	X	RETIRO QUEBRADA		3	X
ALUMBRADO	X	INSTITUCIONALES		4	
TELEFONÍA	X	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:		LOTE TIPICO:		FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:		CALIFIQUE: (1:MUY BAJO - 5:MUY ALTO)	
PLANA < 3%		FRENTE	86				
SUAVE 3-5%	X	FONDO	54			CONSOLIDACIÓN ZONA	4
MEDIA 5-10%		**ÁREA**	2500 m^2	RECTANGULA		POTENCIAL DE DESARROLL	2
FUERTE 10-25%		**RELACIÓN FRENTE-FONDO:**		IRREGULAR	X	IMPACTOS AMBIENTALES	2
ESCARPADA >25%		1 : 1,592592593					

METODOLOGÍA EMPLEADA PARA LA VALORACIÓN

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

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; tambien se aplica el metodo VTB para encontrar el valor en bruto del terreno.

VALOR FINAL

DIRECCIÓN	PUNTO No.	VALOR METRO CUADRADO
1,1 km desde Vía San Nicolas - La Ceja	455	$ 127.000

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-755 2017
FECHA DEL INFORME	25/10/2017	**CODIGO**	455
DIRECCIÓN APROXIMADA	1,1 km desde Vía San Nicolas - La Ceja		
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

VTB - VALOR DE TERRENO EN BRUTO

VALORES	
% AU=	0,75
Vtu=	$ 257.000
g=	0,12
Cu=	$ 60.000
VTB=	$ 127.098

VALOR ADOPTADO M2	$ 127.000

FRANCISCO VALLEJO SANTIUSTY
RNA No. 3043