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-756 2017**
FECHA DE LA VISITA	**09/09/2017**	**CODIGO PUNTO**	**456**
FECHA DEL INFORME	**25/10/2017**	**TIPO AVALUO**	**COMERCIAL PUNTO MUESTRA**
SOLICITANTE	**SECRETARIA DE PLANEACIÓN**	**VIGENCIA DEL AVALÚO**	**1 AÑO**

INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN APROXIMADA	**500 mt desde Vía San Nicolas - La Ceja**	MANZANA	
BARRIO	**CABECERAS DE LLANOGRANDE**	COMUNA / VEREDA	CABECERAS DE LLANOGRANDE
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		
LOCALIZACIÓN PUNTO		6.10177, -75.4219	
USO ACTUAL	**Zona de Protección Agropecuaria**	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(	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 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-756 2017
FECHA DEL INFORME	25/10/2017	**CÓDIGO**	456
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	500 mt 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:

PLANA < 3%	
SUAVE 3-5%	X
MEDIA 5-10%	
FUERTE 10-25%	
ESCARPADA >25%	

LOTE TIPICO:

FRENTE	63
FONDO	90
ÁREA	6000 m^2

RELACIÓN FRENTE-FONDO: 1 : 0,7

FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:

RECTANGULA	
IRREGULAR	X

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

CONSOLIDACIÓN ZONA	5
POTENCIAL DE DESARROLL	1
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 10%, tambien se realiza una hologación por topografia y se descuentan las construcciones que tengan las muestras por el metodo de costo de reposición.

VALOR FINAL

DIRECCIÓN	PUNTO No.	VALOR METRO CUADRADO
500 mt desde Vía San Nicolas - La Ceja	456	$ 70.000

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-756 2017
FECHA DEL INFORME	25/10/2017	**CODIGO**	456
DIRECCIÓN APROXIMADA	500 mt 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
F204	**RIONEGRO LLANOGRANDE**	$ 900.000.000	5200	$ 66.058	Hermoso lote demetros, con 2 explanaciones preciosas, en una de las zonas de mas alta valorización del oriente Antioqueño. Ubicado a tan solo 12 minutos del mall de Llanogrande..	https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta/rionegro/llanogrande-det-2840239.aspx
F205	**RIONEGRO LLANOGRANDE**	$ 750.000.000	9000	$ 71.250		https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta/rionegro/llanogrande-det-2840239.aspx
F206	**RIONEGRO LLANOGRANDE**	$ 375.000.000	4500	$ 71.250	Vendo tres lotes con excelente ubicacion, dos de 10000 metros cuadrados y uno de 12000 metros cuadrados con vocacion para construir vivienda, con cercania a la via la ceja y via llanogrande	https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xId=505972

PROMEDIO	$ 69.519		
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	$ 2.998		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	4,31%		
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	-1,732050808		
LÍMITE SUPERIOR	$ 72.517		
LÍMITE INFERIOR	$ 66.521	**VALOR ADOPTADO**	$ 70.000

FRANCISCO VALLEJO SANTIUSTY
RNA No. 3043