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

FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA

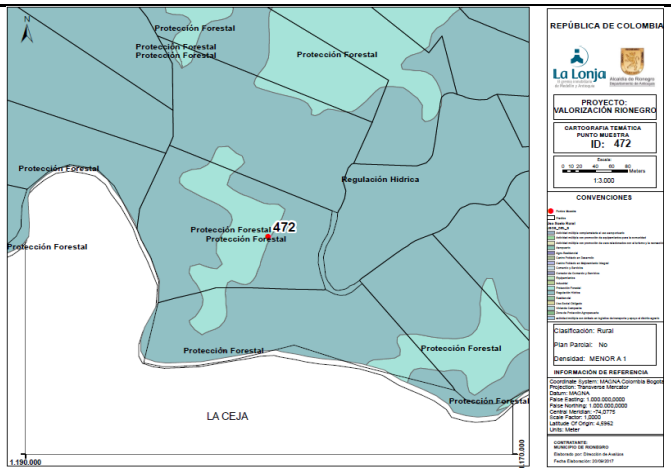
La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

NOMBRE DEL AVALUADOR	**FRANCISCO VALLEJO SANTIUSTY**	**AVALUO No.**	**LPR-IAV-772 2017**
FECHA DE LA VISITA	**09/09/2017**	**CODIGO PUNTO**	**472**
FECHA DEL INFORME	**25/10/2017**	**TIPO AVALUO**	**COMERCIAL PUNTO MUESTRA**
SOLICITANTE	**SECRETARIA DE PLANEACIÓN**	**VIGENCIA DEL AVALÚO**	**1 AÑO**

INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN APROXIMADA	**2,4 km de la Vía San Nicolas - La ceja**	MANZANA	
BARRIO	**PONTEZUELA**	COMUNA / VEREDA	PONTEZUELA
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		
LOCALIZACIÓN PUNTO		6.06465, -75.43603	
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-772 2017
FECHA DEL INFORME	25/10/2017	**CÓDIGO**	472
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	2,4 km de la 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		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	135
FONDO	230
ÁREA	30000 m^2

RELACIÓN FRENTE-FONDO: 1 : 0,586956522

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 comparartivo 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
2,4 km de la Vía San Nicolas - La ceja	472	$ 53.000

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-772 2017
FECHA DEL INFORME	25/10/2017	**CODIGO**	472
DIRECCIÓN APROXIMADA	2,4 km de la Vía San Nicolas - La ceja		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

DETERMINACIÓN DEL VALOR

ESTUDIO DE MERCADO

OFERTA	DIRECCIÓN	VALOR TOTAL DEPURADO	ÁREA	VALOR m²	DESCRIPCIÓN	FUENTE
F122	**RIONEGRO PONTEZUELA**	$ 1.900.000.000	28000	$ 49.114	Pesebreras, Casa de Mayordomo Casa finca campestre en el sector San Nicolás de Rionegro a tan solo 15 minutos de La Ceja y 15 minutos de Llanogrande un lugar en el centro del oriente con bonita topografía que le permite espacios independientes para el disfrute de todos los miembros de la familia niños, jóvenes y adultos.	Luis H Londoño Cod: 8432
F123	**RIONEGRO PONTEZUELA**	$ 1.920.000.000	32000	$ 54.000	32.000 metros cuadrados, excelente vista, zona rural, quebradizo, a 100 metros de la vía principal.	https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xId=410538
F124	**RIONEGRO PONTEZUELA**	$ 3.200.000.000	51200	$ 56.250		Sueños y Tierras Cod: 1084

PROMEDIO	$ 53.121		
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	$ 3.648		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	6,87%		
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	-1,020882661		
LÍMITE SUPERIOR	$ 56.770		
LÍMITE INFERIOR	$ 49.473	**VALOR ADOPTADO**	$ 53.000

FRANCISCO VALLEJO SANTIUSTY
RNA No. 3043