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-776 2017 FECHA DE LA VISITA CODIGO PUNTO FECHA DEL INFORME 25/10/2017 TIPO AVALUO COMERCIAL PUNTO MUESTRA La Lonja SOLICITANTE VIGENCIA DEL AVALÚO SECRETARIA DE PLANEACIÓN 1 AÑO INFORMACIÓN GENERAL DIRECCIÓN APROXIMADA 637 mt Desde la Vía San Nicolas -La Ceja MANZANA COMUNA / VEREDA PONTEZUELA BARRIO PONTEZUELA MUNICIPIO RIONEGRO - ANTIOQUIA LOCALIZACIÓN PUNTO USO ACTUAL Zona de Protección Agropecuaria TRANSPORTE PÚBLICO Intermunicipal CARTOGRAFIA (Sector correspondiente al punto) La Lonja , PROYECTO: ALORIZACIÓN RIONEGRI ID: 476 476 ASPECTOS NORMATIVOS DE LA ZONA CLASE DE SUELO PROTECCIÓN CORREDOR SUBURBANO SUBURBANO RURAL 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 Acuerdo 056 de 2011 DESCRIPCION NORMATIVIDAD DENSIDAD INDICE DE OCUPACIÓN 30% O. Usos 1 Viv/ha (A.B) INDICE DE CONSTRUCCION 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 PISO(S) REGISTRO FOTOGRAFICO

OBSERVACIONES HOJA 1 DE 3



FRANCISCO VALLEJO SANTIUSTY

RNA No. 3043

FECHA DEL INFORME		LLEJO SANTIUSTY 10/2017	AVALÚO No. LPR-IAV-776 2017 CÓDIGO 476
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	637 mt Desde la Vi	a San Nicolas -La Ceja	305.00
MUNICIPIO	RIONEGRO	- ANTIOQUIA	
	CARACTERISTIC	AS GENERALES	
SERVICIOS PÚBLICOS	RESTRICCIONES		ESTADO DE LAS VÍAS TIPO DE VIA: ESPECIFICACIONES VIA
ACUEDUCTO X VIALES ALCANTARILLADO SERVIDUMBE		2	PRIMARIA PAVIMENTO SECUNDARIA X BASE GRANULAR
ENERGÍA ELÉCTRICA X RETIRO QUE ALUMBRADO X INSTITUCION			TERCIARIA SUB-BASE GRANULAR ARTERIA MAYOR DESTAPADA (TIERRA) X
TELEFONÍA PATRIMONIA	LES	5	ARTERIA MENOR RIELES
GAS NATURAL BANDA ANCHA/TELEVISION AMBIENTALE	S		COLECTORA MAYOR SERVIDUMBRE COLECTORA MENOR
DANDA ANOLIA I ELEVISION			COLEGIONA WENON L
	CARACTERISTIC	CAS DE LA ZONA	
	OTE TIPICO:		CALIFIQUE: (1:MUY BAJO - 5:MUY ALTO)
	RENTE 96	TORMA DE EUTEU	CONSOLIDACIÓN ZONA
	NDO <u>10</u> REA 6500	8 PREDOMINANTE: m ² RECTANGULA	CONSOLIDACIÓN ZONA 5 POTENCIAL DE DESARROLLI 1
	ELACIÓN FRENTE-FONDO:	IRREGULAR X	IMPACTOS AMBIENTALES 2
ESCARPADA >25%	1 : 0,8888888		
	METODOLOGÍA EMPLEAD	DA PARA LA VALORACIÓN	
MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS	X OTRO		
MÉTODO DE CAPITALIZACION DE RENTAS O INGRESOS MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN		deiar constancia	bajo gravedad de juramento, escrita en el informe que la utilización
MÉTODO DE COSTO DE REPOSICION MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL		de esta modali	dad se debe a que en el momento de la realización del avalúo no
ENCUESTA*		existian ofertas	de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de estimación.
		LÚO	
	AVA	L00	
	NSIDERACIONES GENERALES PA		
Para la determinacion del valor se usa el metodo comparartiv		en sitio y portales electronicos, se	reguza una denuración por negociación del 10%
v se descuentan las construcciones que tengan las muestras	por el metodo de costo de reposición		realiza una deputación por negociación del 1078
y se descuentan las construcciones que tengan las muestras	por el metodo de costo de reposición.		Tealiza una deputación por negociación del 1076
y se descuentan las construcciones que tengan las muestras	por el metodo de costo de reposición.		realiza una deputación por riegociación del 1079
y se descuentan las construcciones que tengan las muestras	por el metodo de costo de reposición.		realiza una deputación por riegociación del 1079
y se descuentan las construcciones que tengan las muestras			realiza una deputación por riegociación del 1079
y se descuentan las construcciones que tengan las muestras	por el metodo de costo de reposición. VALOR		Totaliza una deputación por negociación del 1079
y se descuentan las construcciones que tengan las muestras DIRECCIÓN			VALOR METRO CUADRADO
	VALOR		
DIRECCIÓN	VALOR PUNTO No.	? FINAL	VALOR METRO CUADRADO
DIRECCIÓN 637 mt Desde la Vía San Nicolas -La Ceja	VALOR PUNTO No. 476	R FINAL	VALOR METRO CUADRADO
DIRECCIÓN	VALOR PUNTO No. 476 5, siendo 5 la mejor. Describalas)	S FINAL S CALIFICACIÓN 2	VALOR METRO CUADRADO
DIRECCIÓN 637 mt Desde la Vía San Nicolas -La Ceja PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓN (Califiquela de 1 a	VALOR PUNTO No. 476 5, siendo 5 la mejor. Describalas)	S FINAL S CALIFICACIÓN 2	VALOR METRO CUADRADO
DIRECCIÓN 637 mt Desde la Vía San Nicolas -La Ceja PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓN (Califiquela de 1 a	VALOR PUNTO No. 476 5, siendo 5 la mejor. Describalas)	S FINAL S CALIFICACIÓN 2	VALOR METRO CUADRADO
DIRECCIÓN 637 mt Desde la Vía San Nicolas -La Ceja PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓN (Califiquela de 1 a Zona consolidida con uso diferente al normativo, la cual	VALOR PUNTO No. 476 5, siendo 5 la mejor. Describalas)	S FINAL S CALIFICACIÓN 2	VALOR METRO CUADRADO
DIRECCIÓN 637 mt Desde la Vía San Nicolas -La Ceja PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓN (Califiquela de 1 a	VALOR PUNTO No. 476 5, siendo 5 la mejor. Describalas)	S FINAL S CALIFICACIÓN 2	VALOR METRO CUADRADO
DIRECCIÓN 637 mt Desde la Via San Nicolas -La Ceja PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓN (Califiquela de 1 a Zona consolidida con uso diferente al normativo, la cual Observacion	VALOR PUNTO No. 476 5, siendo 5 la mejor. Describalas)	\$ FINAL \$ CALIFICACIÓN 2 on las nuevas obras	VALOR METRO CUADRADO 90.000 FIRMA DEL AVALUADOR
DIRECCIÓN 637 mt Desde la Via San Nicolas -La Ceja PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓN (Califiquela de 1 a Zona consolidida con uso diferente al normativo, la cual Observacion	VALOR PUNTO No. 476 5, siendo 5 la mejor. Describalas)	\$ CALIFICACIÓN 2 on las nuevas obras	VALOR METRO CUADRADO 90.000 90.000 FIRMA DEL AVALUADOR FRANCISCO VALLEJO SANTIUSTY
DIRECCIÓN 637 mt Desde la Via San Nicolas -La Ceja PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓN (Califiquela de 1 a Zona consolidida con uso diferente al normativo, la cual Observacion	VALOR PUNTO No. 476 5, siendo 5 la mejor. Describalas) no tendra un impacto significtivo ci	\$ CALIFICACIÓN 2 On las nuevas obras	VALOR METRO CUADRADO 90.000 FIRMA DEL AVALUADOR
DIRECCIÓN 637 mt Desde la Via San Nicolas -La Ceja PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓN (Califiquela de 1 a Zona consolidida con uso diferente al normativo, la cual Observacion	VALOR PUNTO No. 476 5, siendo 5 la mejor. Describalas) no tendra un impacto significtivo ci	\$ CALIFICACIÓN 2 on las nuevas obras	VALOR METRO CUADRADO 90.000 90.000 FIRMA DEL AVALUADOR FRANCISCO VALLEJO SANTIUSTY
DIRECCIÓN 637 mt Desde la Via San Nicolas -La Ceja PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓN (Califiquela de 1 a Zona consolidida con uso diferente al normativo, la cual Observacion	VALOR PUNTO No. 476 5, siendo 5 la mejor. Describalas) no tendra un impacto significtivo ci	\$ CALIFICACIÓN 2 On las nuevas obras	VALOR METRO CUADRADO 90.000 90.000 FIRMA DEL AVALUADOR FRANCISCO VALLEJO SANTIUSTY
DIRECCIÓN 637 mt Desde la Via San Nicolas - La Ceja PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓN (Califiquela de 1 a Zona consolidida con uso diferente al normativo, la cual des la consolidida con uso diferente al normativo, la cual des Finales CAMBIOS POR LA OBRA EN CADA PUNTO	VALOR PUNTO No. 476 5, siendo 5 la mejor. Describalas) no tendra un impacto significtivo co	\$ CALIFICACIÓN 2 on las nuevas obras	VALOR METRO CUADRADO 90.000 90.000 FIRMA DEL AVALUADOR FRANCISCO VALLEJO SANTIUSTY RNA No. 3043
DIRECCIÓN 637 mt Desde la Vía San Nicolas -La Ceja PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓN (Califiquela de 1 a Zona consolidida con uso diferente al normativo, la cual description des Finales CAMBIOS POR LA OBRA EN CADA PUNTO MODIFICA LA MOVILIDAD SI NO X	VALOR PUNTO No. 476 5, siendo 5 la mejor. Describalas) no tendra un impacto significtivo co	CALIFICACIÓN 2 on las nuevas obras L PROYECTO IZA CAMBIO DE USO SI	VALOR METRO CUADRADO 90.000 90.000 FIRMA DEL AVALUADOR FRANCISCO VALLEJO SANTIUSTY RNA No. 3043
DIRECCIÓN 637 mt Desde la Via San Nicolas -La Ceja PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓN (Califiquela de 1 a Zona consolidida con uso diferente al normativo, la cual Observacion es Finales CAMBIOS POR LA OBRA EN CADA PUNTO MODIFICA LA MOVILIDAD SI NO X MODIFICA LA ACCESIBILIDAD SI NO X	VALOR PUNTO No. 476 5, siendo 5 la mejor. Describalas) no tendra un impacto significtivo co ANALISIS DE	\$ CALIFICACIÓN 2 on las nuevas obras L PROYECTO IZA CAMBIO DE USO SI COMERCIALIZACIÓN SI	VALOR METRO CUADRADO 90.000 90.000 FIRMA DEL AVALUADOR FRANCISCO VALLEJO SANTIUSTY RNA NO. NO X NO X NO X
DIRECCIÓN 637 mt Desde la Vía San Nicolas -La Ceja PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓN (Califiquela de 1 a Zona consolidida con uso diferente al normativo, la cual description des Finales CAMBIOS POR LA OBRA EN CADA PUNTO MODIFICA LA MOVILIDAD SI NO X	VALOR PUNTO No. 476 5, siendo 5 la mejor. Describalas) no tendra un impacto significtivo co ANALISIS DE	CALIFICACIÓN 2 on las nuevas obras L PROYECTO IZA CAMBIO DE USO SI	VALOR METRO CUADRADO 90.000 90.000 FIRMA DEL AVALUADOR FRANCISCO VALLEJO SANTIUSTY RNA NO. NO X NO X NO X
DIRECCIÓN 637 mt Desde la Via San Nicolas -La Ceja PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓN (Califiquela de 1 a Zona consolidida con uso diferente al normativo, la cual Observacion es Finales CAMBIOS POR LA OBRA EN CADA PUNTO MODIFICA LA MOVILIDAD SI NO X MODIFICA LA ACCESIBILIDAD SI NO X	PUNTO No. 476 5, siendo 5 la mejor. Describalas) no tendra un impacto significtivo co	\$ CALIFICACIÓN 2 on las nuevas obras L PROYECTO IZA CAMBIO DE USO SI COMERCIALIZACIÓN SI	VALOR METRO CUADRADO 90.000 90.000 FIRMA DEL AVALUADOR FRANCISCO VALLEJO SANTIUSTY RNA NO. NO X NO X NO X
DIRECCIÓN 637 mt Desde la Vía San Nicolas -La Ceja PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓN (Califiquela de 1 a Zona consolidida con uso diferente al normativo, la cual Observacion es Finales CAMBIOS POR LA OBRA EN CADA PUNTO MODIFICA LA MOVILIDAD SI NO X MODIFICA LA ACCESIBILIDAD SI NO X SERVICIOS PUBLICOS SI NO X PONDERACIÓN DEL BENEFICIO POR OBRA EN CAD	PUNTO No. 476 5, siendo 5 la mejor. Describalas) no tendra un impacto significtivo co ANALISIS DE POTENCIAL MEJORA CA	CALIFICACIÓN 2 on las nuevas obras L PROYECTO IZA CAMBIO DE USO SI COMERCIALIZACIÓN SI ALIDAD DE VIDA SI CALIDAD SI C	VALOR METRO CUADRADO 90.000 90.000 FIRMA DEL AVALUADOR FRANCISCO VALLEJO SANTIUSTY RNA NO. NO X NO X NO X NO X NO X
DIRECCIÓN 637 mt Desde la Vía San Nicolas -La Ceja PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓN (Califiquela de 1 a Zona consolidida con uso diferente al normativo, la cual Observacion es Finales CAMBIOS POR LA OBRA EN CADA PUNTO MODIFICA LA MOVILIDAD SI NO X MODIFICA LA ACCESIBILIDAD SI NO X SERVICIOS PUBLICOS SI NO X	PUNTO No. 476 5, siendo 5 la mejor. Describalas) no tendra un impacto significtivo co ANALISIS DE POTENCIAL MEJORA CA	\$ CALIFICACIÓN 2 on las nuevas obras L PROYECTO IZA CAMBIO DE USO SI COMERCIALIZACIÓN SI	VALOR METRO CUADRADO 90.000 90.000 FIRMA DEL AVALUADOR FRANCISCO VALLEJO SANTIUSTY RNA NO. NO X NO X NO X NO X NO X

NOMBRE DEL AVALUADOR	FRANCISCO VALLEJO SANTIUSTY	AVALÚO No.	LPR-IAV-776 2017
FECHA DEL INFORME	25/10/2017	CODIGO	476
DIRECCIÓN APROXIMADA	637 mt Desde la Vía San Nicolas -La Ceja		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

DETERMINACIÓN DEL VALOR

F128 RIONEGRO HIGUERON \$ 700.000.000 5600 \$ 97.375 Inmobilital 3220035 - 3 Hermosa casa en llanogrande (vereda el higuerón) de un solo nivel, muy buenos acabados, 4 habitaciones, recién construida, con hermosa vista y explanación para futura construcción F126 RIONEGRO HIGUERON \$ 900.000.000 9262 \$ 85.209 Lote o terreno en la Vereda Pontezuela en Rionegro; a sólo 700 metros de la vía principal que conduce de Cabecarsa a	ESTUDIO DE MERCADO									
F127 RIONEGRO HIGUERON \$ 1.250.000.000 \$ 4000 \$ 84.138 Hermosa casa en llanogrande (vereda el higuerón) de un solo nivel , muy buenos acabados, 4 habitaciones , recién construida , con hermosa vista y explanación para futura construcción	1TE	FUENTE	DESCRIPCIÓN	VALOR m ²		ÁREA			DIRECCIÓN	OFERTA
F127 RIONEGRO HIGUERON \$ 1.250.000.000 4000 \$ 84.138 Vereda el higuerón) de un solo nível , muy buenos acabados, 4 habitaciones , recién construida , con hermosa vista y explanación para futura construcción 4 F126 RIONEGRO HIGUERON \$ 900.000.000 9262 \$ 85.209 Lote o terreno en la Vereda Pontezuela en Rionegro; a sólo 700 metros de la vía principal que conduce de Cabeceras a Pontezuela por carretera destapada en muy buen estado. Sector rural de fincas de recreo y también de		Inmobiliaria Chipi 3220035 - 3148851		97.375	\$	5600	700.000.000	\$	RIONEGRO HIGUERON	F128
F125 RIONEGRO PONTEZUELA \$ 950.000.000 1000 \$ 90.250 \$ 85.209 Lote o terreno en la Vereda Pontezuela en Rionegro; a sólo 700 metros de la vía principal que conduce de Cabeceras a Pontezuela por carretera destapada en muy buen estado. Sector rural de fincas de recreo y también de	iedad/finca ta-en- e-oriente- RID=61652	http://llanograndefir aiz.com/propiedad/f en-venta-en- llanogrande-orient antioqueno?RID=61	vereda el higuerón) de un solo nivel , muy buenos acabados, 4 habitaciones , recién construida , con hermosa vista y explanación	84.138	\$	4000	1.250.000.000	\$	RIONEGRO HIGUERON	F127
F125 RIONEGRO PONTEZUELA \$ 950.000.000 10000 \$ 90.250 Pontezuela en Rionegro; a sólo 700 metros de la vía principal que conduce de Cabeceras a Pontezuela por carretera destapada en muy buen estado. Sector rural de fincas de recreo y también de		Sueños y tierras C 1087		85.209	\$	9262	900.000.000	\$	RIONEGRO HIGUERON	F126
	l. 207658	aufines and 2076	Pontezuela en Rionegro; a sólo 700 metros de la vía principal que conduce de Cabeceras a Pontezuela por carretera destapada en muy buen estado. Sector rural de fincas de recreo y también de	90.250	\$	10000	950.000.000	\$	RIONEGRO PONTEZUELA	F125
PROMEDIO \$ 89,243				89,243	\$	<u> </u>			0	PROMEDIC
DESVIACIÓN ESTÁNDAR \$ 6.041			1					1		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN 6,77%]							
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA 1,028445645			-					1		
LÍMITE SUPERIOR \$ 95.284 LÍMITE INFERIOR \$ 83.202 VALOR ADOPTADO \$	90.000	\$ 00	VALOR ADOPTADO		_			1		

FRANCISCO VALLEJO SANTIUSTY

RNA No. 3043

HOJA 3 DE 3